Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) diesen Bebauungsplan S-567 II, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen:

§ 1

Die Höhe baulicher Anlagen gilt über Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie mitten vor der zur Straße gerichteten Gebäudefront.

§ 2

Die Festsetzung der Stellung baulicher Anlagen gilt nicht für untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.90.

§ 3

Bei Stellplatzanlagen ist pro drei Stellplätze ein einheimischer Baum (Stammumfang mindestens 20 cm, gemessen 1,00 m über dem Erdboden) in maximal 3,00 m Entfernung anzupflanzen und zu unterhalten.

8 4

Im gesamten Plangebiet sind erhöhte Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109, Teil 6, erforderlich. Die entsprechenden Lärmpegelbereiche der DIN 4109, Teil 6, Tabelle 2, sind in der Planzeichnung dargestellt.

§ 5

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes S-567 für den Bereich dieses Bebauungsplanes treten außer Kraft.

('denburg (Oldb), 15.3.93

Stall

Stolze Erste Bürgermeisterin



White Manual Wandscher
Oberstadtdirektor

A. Begründung zum Bebauungsplan S-567 II (westlich Dwaschweg)

Inhaltsverzeichnis:

- 1. Anlaß und Ziel der Planung
- 2. Rahmenbedingungen
- 3. Inhalt des Planes
- 4. Maßnahmen zur Planverwirklichung
- 5. Bisheriger Verfahrensablauf

Hat vorgelegen

દ. 7. 9ે 3

Bez. - Reg. Weser - Ems

Im Auftrage

1. Anlaß und Ziel der Planung

Der seit dem 13.05.83 rechtsverbindliche Bebauungsplan S-567 soll durch diesen Bebauungsplan S-567 II geändert werden.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes S-567 können die bislang unbebauten Flächen westlich und östlich des Dwaschweges vorwiegend mit eingeschossigen Einzelhäusern und zu einem geringeren Teil auch mit zweigeschossigen Wohngebäuden bebaut werden. Diese Flächen haben sich durch die Aufgabe einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft teilweise naturnah entwickelt. Aus der Sicht von Natur und Landschaft sind diese Flächen schutzwürdig, so daß Eingriffe vermieden werden sollten.

Ziel der Planung ist es daher, die vorhandene naturräumliche Situation zu berücksichtigen.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit einer Bebauung sind aus heutiger Sicht im Hinblick auf die stärkere Beachtung der Belange von Natur und Landschaft durch die Änderung des Erschließungskonzeptes und die Neugliederung der Bau- und Grünflächen zu schaffen.

In Verbindung hiermit sollen für die geplante Versiegelung der bislang unbebauten Flächen auch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen festgesetzt werden.

Die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes S-567 ist daher in einem großen Teil erforderlich.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Flächennutzungsplan 1981 stellt die Flächen des Bebauungsplanbereiches S-567 II (westlich Dwaschweg) überwiegend als Wohnbauflächen dar. Entlang der westlichen Planbereichsgrenze und vom Wacholderweg zum Dwaschweg sind Grünflächen dargestellt. Der Bebauungsplan S-567, rechtsverbindlich seit dem 13.05.83, setzt beiderseits des Dwaschweges überwiegend reine Wohngebiete und zum kleineren Teil allgemeine Wohngebiete mit einer baulichen Ausnutzung von einem Vollgeschoß, einer Grund- und Geschoßflächenzahl von 0,3/0,4 und Einzel-

Im nördlichen Teil des Planbereiches sind zwei größere Bauteppiche mit einer höheren Ausnutzung - eine zweigeschossige Bebauung mit einer Grundflächen- und Geschoßflächen-zahl von 0,4/0,6 und offene Bauweise - zulässig.

Der untere Teil des Planbereiches S-567 ist bereits durch den Bebauungsplan S-567 I, rechtsverbindlich seit dem 16.11.90, geändert worden. In diesem Bebauungsplan sind öffentliche und private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Ballspielplatz, Parkanlage und Sportplatz und ein Sonderge-biet, in dem ein Vereinsheim zulässig ist, festgesetzt.

Der Bebauungsplanbereich S-567 II wird über den Bereich des Aufstellungsbeschlusses hinaus im Bereich östlich des Dwaschweges vergrößert. Dies ist einerseits durch die zum Teil notwendige Änderung der Erschließungsflächen und andererseits durch die Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes erforderlich. Um den südlichen Teil des Geltungsbereiches wird der Bebauungsplan S-567 II wiederum tungsbereiches wird der Bebauungsplan S-567 II wiederum verkleinert, da sich dieser Teil unverändert aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan S-567 an den Änderungsbereich anschließen läßt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes S-567 II grenzt dann im Osten an das Gelände der Bundesbahn. Südlich schließt sich eine 20 m breite Grünfläche, die im Bebauungsplan S-567 festgesetzt ist, an, darüber hinaus grenzen eine eingeschossige Bebauung und die Sportanlagen des Sportvereins Blau-Weiß Bümmerstede an. Westlich grenzt der Planbereich an das Bundeswehrgelände der Henning-von-Tresckow-Kaserne. Im Norden schließt sich ein im Bebauungsplan S-567 festgesetztes reines Wohngebiet an.

2.2 Örtliche Gegebenheiten

Der Dwaschweg hat eine Fahrbahn von 6 m Breite.

Die vorhandenen Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen

- der Hauptwasserrohrleitung NW 600 von Oldenburg nach Sandkrug parallel Östlich zum Dwaschweg, - dem Schmutzwasserkanal NW 250 im Dwaschweg für den nörd-

lichen Teilbereich Bümmersteder Tredde,

- der Regenwasserentwässerung in offenen Gräben am Wacholder Weg (Wasserzug 2301/03) und Dwaschweg (Wasserzug 2301/02) und

- Wasserrohrleitung DN 225 (westlich Dwaschweg).

- Gashochdruckleitung NW 150 parallel zur Grenze des Bun-desbahngeländes bis ca. 330 m nördlich des Sprungweges mit Richtungsänderung zum Dwaschweg bis zum Sprungweg

Die Versorgungsleitungen müssen, soweit erforderlich, noch bis zum Gelände herangeführt werden.

Das Plangebiet ist durch Lärm vom benachbarten Bundeswehr- übungsgelände belastet.

Südlich angrenzend an den Planbereich entsteht z. Z. die Sportanlage am Sprungweg/Dwaschweg.

2.3 Zustand von Natur und Landschaft

Naturräumlich gesehen ist das Planungsgebiet eine moorige Geestrandfläche im Randbereich der langgestreckten Hügel-kette der Osenberge, die sich von Sandhatten über Bümmerstede bis in den Oldenburger Stadtteil Osternburg hineinzieht und auf der Nordseite zum Oldenburger und Huder Moorabfällt.

Mit Höhenlagen zwischen 5,30 m NN bis 5,70 m NN weist das Planungsgebiet keine nennenswerten natürlichen Höhenunterschiede auf. Deutlich wahrnehmbar ist jedoch der ca. 1 m über Gelände gelegene Dwaschweg und die bis ca. 3 m über Gelände gelegene Bahntrasse Oldenburg-Osnabrück mit dem vorgelagerten Verladebahnhof.

Aufgrund der naturräumlichen Situation ist der Untergrund im Planungsgebiet moorig und weist Moortiefen bis ca. 1 m auf. Auf diesem Hochmoor sind im Planbereich Weidelgrasweiden, die punktuell mit Binsen- und Pfeifengras durchsetzt sind. Mehrere Gräben durchqueren den Planbereich vom Dwaschweg bis zum Wacholder Weg.

Im nördlichen Planbereich befindet sich auf einer ca. 1 000 m² großen Fläche ein Biotop gemäß § 28 a des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes. Es handelt sich hierbei um eine nasse Binsenpfeifengraswiese, die in der sechsstufigen Wertskala von Prof. Dr. Dr. Weber in die höchste Wertstufe eingeordnet wurde.

Bei den weiteren Grünlandflächen handelt es sich um eine Weidelgrasweide auf etwa 2 ha Fläche (dritthöchste Wertstufe nach dem Landschaftsrahmenplan), eine Weidelgrasweide mit Wiesenschaumkraut (zweithöchste Wertstufe nach dem Landschaftsrahmenplan) sowie um Grünland geringeren Wertes auf den restlichen Flächen.

Im Bereich der ehemaligen Hofstelle westlich Dwaschweg befinden sich ein alter, besonders erhaltenswerter Baumbestand aus Kastanien, Eichen und zum Teil Linden und nach Aufgabe und Abbruch der Gebäude Spontanvegetation. Innerhalb dieses Bereiches befindet sich ein im Sommer trockenfallender Teich mit einer leichten Verwallung an den Rändern. Des weiteren sind auf der ehemaligen Hoffläche mehrere alte Obstbäume vorhanden.

Entlang der Grundstücksgrenzen innerhalb der Weiden stehen überwiegend Moorbirken, teilweise sind diese auch abgängig. Entlang des Dwaschweges stehen große Moor- und Sandbirken, zum Teil sind hier auch aufkommendes Buschwerk aus Vogelbeeren, Erlen und Weiden sowie einzelnen Eichen vorhanden.

Im Westen wird das Plangebiet vom Gelände der Henning-von-Tresckow-Kaserne begrenzt. Im Randbereich zum Planungsgebiet wurde dieses Gelände durchschnittlich 60 m breit aufgeforstet. Durch die standort- und landschaftsgerechte Artenzusammensetzung ist bereits ein relativ geschlossener Waldbestand entstanden. Diese Pflanzflächen setzen sich zum Teil auch südlich des Sprungweges fort. Sie umgrenzen das hier gelegene Panzerübungsgelände der Bundeswehr.

3. Inhalt des Planes

3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Städtebauliches Ziel ist es, entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes 1981 und den Festsetzungen im Bebauungsplan S-567 weiterhin Wohnbauflächen und Grünflächen festzusetzen, um dem großen Bedarf an Bauland Rechnung zu tragen.

Ziel der Änderung ist es jedoch auch, unter heutigen Kriterien die Belange von Natur und Landschaft zu berücksichtigen. In Verbindung mit der Änderung des Bebauungsplanes wird parallel die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, um die vorhandenen Grünflächen und auch die neuen, sich wesentlich in Lage und Größe ändernden Grünflächen darzustellen. Mit der Änderung des Bebauungsplanes S-567 wird die Siedlungsentwicklung zur südlichen Stadtgrenze hin abgeschlossen.

Südlich der Planstraße A wird ein reines Wohngebiet wie in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan S-567 festgesetzt. Art und Maß der baulichen Nutzung werden in Anlehnung an das ursprüngliche Bebauungskonzept im Bebauungsplan S-567 bestimmt. Die geänderte Erschließung berücksichtigt die Gegebenheiten hinsichtlich der naturräumlichen Belange. Trotz dieser geänderten Erschließung wird die bisherige Festsetzung im Hinblick auf die Stellung der Gebäude (Firstrichtung) unverändert übernommen. Die Festsetzung erfolgte seinerzeit unter anderem aus Lärmschutzgründen. Verzichtet wird hingegen weitgehend auf die gestalterischen Vorschriften, wie z. B. Traufhöhe und Dachneigung. Begründet wird diese Maßnahme mit einer größeren Gestaltungsmöglichkeit für den Bauherrn. Durch die Begrenzung der Firsthöhe wird gewährleistet, daß sich die neu geplante Bebauung in die bestehende Siedlungsstruktur einfügt.

Westlich und südlich angrenzend an die öffentliche Grünfläche Ecke Dwaschweg/Planstraße A wird eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Eine Verdichtung der Bebauung gerade im Anschluß an öffentliches Grün wird aus städtebaulicher Sicht hier für sinnvoll gehalten, um so einer größeren Anzahl von zukünftigen Bewohnern auf relativ kleinen Grundstücken einen Ausgleich an Freiflächen in Form eben von öffentlichem Grün anbieten zu können.

Entlang des Dwaschweges wird beidseits ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um die direkte Lage an einer Wohnsammelstraße entsprechend zu nutzen und hier z. B. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke usw. allgemein zuzulassen.

Gegenüber den Festsetzungen im Bebauungsplan S-567 ist südlich der Grünfläche/westlich Dwaschweg bis an den neu geplanten Grünzug eine zweigeschossige Bebauung zulässig, um so dem ständig wachsenden Wohnungsbedarf auch im Bereich des Geschoßwohnungsbaues Rechnung zu tragen. Eine zweigeschossige Bebauung in dem vorgesehenen Umfang wird an dieser Stelle im Hinblick auf die bereits vorhandenen Grünräume, die geplanten Grünverbindungen und den relativ großen Abstand auch zur eingeschossigen Bebauung an der Ostseite des Dwaschweges für geeignet gehalten. Durch die geplante Zweigeschossigkeit eben an dieser Stelle sind Konflikte zur südlich angrenzenden eingeschossigen Bebauung nicht zu erwarten, zumal in dem angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan S-567 eine 20 m breite öffentliche Grünfläche in Ost-West-Richtung als "Puffer" zwischen der eingeschossigen und der zukünftigen zweigeschossigen Bebauung liegt.

Der Bereich östlich des Dwaschweges wird über den Aufstellungsbeschluß hinaus in den Änderungsbereich S-567 II einbezogen. Die Wohnbauflächen hier werden aufgrund der geänderten Erschließung und unter Berücksichtigung inzwischen anderer städtebaulicher Vorschriften neu festgesetzt. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan S-567 ist hier eine unterschiedliche Festsetzung von allgemeinen und reinen Wohngebieten getroffen worden. Die Neubeordnung dieses Bereiches östlich des Dwaschweges sieht unterhalb der öffentlichen Grünfläche im Bereich Dwaschweg 255 ein allgemeines Wohngebiet vor, um hier ähnlich wie an der Westseite des Dwaschweges über das Wohnen hinaus ergänzende, aber nicht störende Nutzungen zuzulassen. Zulässig sind nur Einzelhäuser, die Grundflächenzahl wird erhöht, da gemäß der Baunutzungsverordnung von 1990 bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von u. a. Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten mitzurechnen sind. Die Festsetzungen werden nur teilweise übernommen, da die Bebauung östlich des Dwaschweges letztendlich auch im Zusammenhang mit der Änderung des Bebauungsplanes S-567 II westlich des Dwaschweges gesehen werden müssen.

Gegen die Festsetzung einer Wohnbebauung im Bereich S-567 II spricht zunächst einmal die unmittelbare Nähe der Henning-von-Tresckow-Kaserne.

Um die Lärmsituation bezüglich des Kasernenbetriebes und des Standortübungsplatzes zu beurteilen, wurde das Lärmgutachten von Prof. Brunken/Prof. Jung (8009), das sich mit der Lärmsituation im Stadtsüden befaßt, zugrunde gelegt.

Auf dem Gelände der Henning-von-Tresckow-Kaserne sind bislang Panzereinheiten der Bundeswehr stationiert gewesen.
Durch den Wechsel von gepanzerten Einheiten zur Luftlandebrigade entfallen Kettenfahrzeuge, dafür werden Hubschrauber eingesetzt. Der Schießstand auf dem Kasernengelände
wird voraussichtlich intensiver genutzt. Die Nutzung des
Standortübungsplatzes bleibt weitgehend unverändert und die
Vorbeifahrten der fremden Einheiten bleiben auch erhalten.
Eine genaue Prognose der Lärmimmissionen kann z. Z. noch
nicht gegeben werden, da von seiten der Bundeswehr noch
kein detailliertes Nutzungskonzept vorliegt. Es läßt sich
jedoch abschätzen, daß die Lärmimmissionen im Bereich des
Bebauungsplanes S-567 II sich nicht wesentlich ändern.

Die Einordnung in Lärmpegelbereiche, die sich aus dem Gutachten 8009 ergibt, wird daher unverändert beibehalten. Die Lärmpegelbereiche sind im Bebauungsplan dargestellt.

Die Maßnahmen zum Immissionsschutz sind bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan S-567 dargelegt. Aufgrund der Belastung des Planbereiches durch Lärmimmissionen werden eine Reihe lärmmindernder Maßnahmen aktiver und passiver Art auf öffentlichen und privaten Flächen notwendig, um hier eine Wohnnutzung zulassen zu können.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes S-567 im Bereich S-567 II sind in erster Linie im Hinblick auf die höhere Anzahl der Geschosse die Maßnahmen zum Immissionsschutz erforderlich. Die Immissionsbelastungen durch Lärm bedingen nach DIN 4109 (Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm) erhöhte Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Objektschutz). Grundsätzlich läßt sich die notwendige Lärmminderung in Innenräumen bei geschlossenen Fenstern allein durch bautechnische Maßnahme erreichen. Aber die Anforderungen an gesunde Wohnund Arbeitsverhältnisse bedingen auch das Öffnen des Fensters oder aber das Einbauen von Lüftungen.

Es ist daher notwendig, neben den bautechnischen Maßnahmen weitere lärmschutzorientierte Maßnahmen vorzusehen. Durch die Anordnung der Gebäude (Firstrichtung), durch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den privaten Grundstücken und durch den Lärmschutzwall, der ebenfalls quer zur Ausbreitungsrichtung des Schalls festgesetzt wird, ist der zu fordernde Schallschutz zu erreichen.

Trotz der Lärmsituation im Planbereich wird im Hinblick auf städtebauliche Belange, wie vorhandene Infrastruktur, der hohe Wohnungsbedarf, das übergeordnete Erschließungssystem, die vorhandene Wohnqualität - Wohnen im Grünen -, geringe Lärmbelastung durch Gewerbe und Kfz-Verkehr, hier die Ausweisung von Wohnbauflächen für vertretbar gehalten. Zu berücksichtigen ist auch, daß die Lärmbeeinträchtigungen durch den Kasernenbetrieb nicht ständig, sondern nur zeitweise erfolgen.

Ferner wird durch die Kombination aller lärmschutzorientierten Maßnahmen ein relativ hohes Maß an Lärmschutz erreicht.

3.2 Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze von Natur und Landschaft

Für den Bebauungsplanbereich wurde ein faunistisch-ökologisches Gutachten erstellt. Die faunistischen Untersuchungen konnten erst im Sommer begonnen werden, so daß der Frühjahrsaspekt fehlt und die Ergebnisse daher nur z. T. als repräsentativ zu betrachten sind. Es wurden insgesamt 90 Arten aus sechs untersuchten unterschiedlichen Tiergruppen nachgewiesen, wobei in allen vier Biotoptypen (Gehölzbestand, Hecken, Grünland, Binsenbestand) hauptsächlich euryöke Arten, d. h. Arten mit geringem Habitatanspruch, angetroffen wurden. Lediglich innerhalb des Binsenbestandes wurden spezifische Vertreter feuchter Lebensräume angetroffen, die auf diese Biotoptypen angewiesen sind. Hier wurde auch die einzige Rote-Liste-Art des Untersuchungsgebietes, eine Heuschrecke, nachgewiesen. In allen vier Biotoptypen, insbesondere innerhalb des südwestlich an den Gehölzbestand angrenzenden Grünlandes, wurden nach der Bundesartenschutzverordnung geschützte Arten, wie z. B. verschiedene Tagfalter, Wald- und Zwergspitzmaus, Grasfrosch, nachgewiesen. Anhand der Verbreitung von geschützten als auch von habitatgebundenen Arten stellen besonders die Binsenbestände ökologisch wertvolle Bereiche dar. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden erhebliche Eingriffe gemäß § 7 NNatG vorbereitet, die ausgeglichen bzw. ersetzt werden müssen. Die nach § 28 a NNatG besonders geschützte Binsen-Pfeifengraswiese ist innerhalb eines Wohngebietes langfristig nicht zu halten. Da das Biotop bereits im Rahmen von Erschließungsmaßnahmen in Anspruch genommen werden mußte, wurde bereits am 31.07.92 eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 28 a Abs. 5 zur Beseitigung der Binsen-Pfeifengraswiese erteilt. Die Ausnahmegenehmigung ist mit der Auflage verbunden, innerhalb der Buschhagenniederung aus den im anliegenden Plan gekennzeichneten Flächen umgehend eine mindestens 2 250 m² große Fläche anzukaufen, zu extensivieren, nach Möglichkeit wieder zu vernässen und im Sinne des bestehenden Naturschutzpflegekonzeptes zu erhalten. Es muß gewährleistet sein, daß ein möglichst ähnlicher Lebensraum auf der Ersatzfläche wieder entstehen kann.

Innerhalb des Bebauungsplanes werden rd. 5,3 ha Grünland versiegelt (2,45 ha Versiegelung durch Wohnbebauung und 2,88 ha durch Verkehrsflächen). Es stehen insgesamt 2 ha öffentliche Grünflächen im Planbereich zur Verfügung, die als Ausgleichsflächen herangezogen werden können, unter der Voraussetzung, daß sie in allen Bereichen möglichst naturnah gestaltet werden (einheimische, standortgerechte Gehölze, Stauden bzw. Wildrasenflächen). Der Erhalt und Schutz des bereits wertvollen Wäldchens kann nicht als Ausgleichsmaßnahme angerechnet werden. Hinzu kommen rd. 6 400 m² private Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern,

so daß innerhalb des Planbereiches 2,64 ha Ausgleichsflächen zur Verfügung stehen. Für die Inanspruchnahme von Grünland wird seitens der unteren Naturschutzbehörde ein Ausgleich im Verhältnis l : 1 für mindestens erforderlich gehalten. Innerhalb des Planbereiches können also 2,64 ha ausgeglichen werden, die fehlenden 2,66 ha müssen an anderer Stelle, spätestens parallel mit dem Beginn der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen, zur Verfügung gestellt werden. Flächen innerhalb der Buschhagenniederung werden für geeignet gehalten. Im anliegenden Plan (Karte 2) sind diese gekennzeichnet. In der Begründung zum Grünordnungsplan wird die Ersatzmaßnahme eindeutig bezeichnet. Um die, insbesondere im nördlichen Planbereich vorhandenen, als zu erhalten festgesetzten Bäume auch langfristig zu erhalten, ist es unbedingt erforderlich, ausreichend große, nicht überbaubare Flächen im Kronenbereich festzusetzen.

3.3 Die weiteren Festsetzungen

Im Bereich der eingeschossigen Bebauung südlich der Planstraße A sind nur Einzelhäuser zulässig. Die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude wird hier auf zwei Wohnungen begrenzt, um die bereits angrenzende geplante und vorhandene Einfamilienhausbebauung im gleichen Sinne fortzuentwickeln. Durch die Beschränkung der Zahl der Wohnungen werden indirekt auch die Pkw-Fahrten, die in einen Siedlungsbereich hineinfahren, auf ein geringeres Maß reduziert.

Bei Stellplatzanlagen vorwiegend im Bereich der mehrgeschossigen Bebauung wird das Anpflanzen von Bäumen festgesetzt. Über die Art der Bäume und auch über die Art der Versiegelung, z. B. durch wasser- und luftdurchlässige Wegebaumaterialien, werden Aussagen im Grünordnungsplan getroffen. Der Grünordnungsplan benennt auch die Art und Umfang der Bepflanzung im Bereich der öffentlichen Grünflächen und im Bereich des Lärmschutzwalles. Auf der öffentlichen Grünfläche entlang des südlichen und westlichen Planbereiches wird ein Lärmschutzwall errichtet und mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt. Der Wall hat eine Kronenhöhe von 5 m über Gelände, eine Kronenweite von 2 m $\,$ und eine Gesamtbreite von mindestens 20 m. Er soll auf der dem Wohngebiet zugewandten Innenseite ein Böschungsverhältnis von 1 : 2 haben. Aus optischen Gründen wird auf dieser Seite eine niedrig bleibende Bepflanzung sowie ein Mindestabstand der überbaubaren Fläche von 5 m vorgeschlagen.

Innerhalb des neu geplanten Grünzuges wird ein öffentlicher Kinderspielplatz vorgesehen. Dieser ist gefahrlos über das Rad- und Fußwegenetz für die Kinder aus allen neu geplanten Wohnquartieren des Planbereiches S-567 II erreichbar. Zusätzliche Spielmöglichkeiten befinden sich darüber hinaus im Bereich des Lärmschutzwalles und des Ballspielplatzes.

Mit der Festsetzung der Stellung baulicher Anlagen wird die Ausrichtung der Längsachse bestimmt. Die Längsachse ergibt sich bei Gebäuden mit Satteldach in der Regel aus der Firstrichtung, bei Gebäuden mit Flach- oder Pultdächern aus dem Verhältnis der Seiten zueinander. Die Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Baunutzungsverordnung. Die Ausrichtung der Längsachse orientiert sich zu den Verkehrsflächen; sie verläuft hierzu parallel.

3.4 Erschließung

Die Haupterschließung des Planbereiches erfolgt über den vorhandenen Dwaschweg, der durch einen entsprechenden Ausbau die Funktion einer Sammelstraße erhält. Durch die Anordnung von Grünstreifen wird vornehmlich der vorhandene Baumbestand gesichert und der Alleecharakter der Straße Dwaschweg erhalten. Parallel zum Dwaschweg verläuft beidseitig ein Fuß- und Radweg. Der Dwaschweg wird durch den ÖPNV befahren. Im Bereich der Bebauungsplanänderung S-567 II sind zwei Haltestellen geplant.

Die gebietsinterne Erschließung des Planbereiches wird durch ein System aus Ringstraßen gewährleistet. Eine Verbindung für Pkw zwischen dem Wacholderweg und dem Dwaschweg über die Planstraße A ist nicht geplant. Vorgesehen ist lediglich eine Fuß- und Radwegeverbindung.

Bei Erschließungsstraßen mit einer Breite kleiner als 5,50 m wird empfohlen, die Einfahrbereiche der privaten Grundstückszuwegungen mindestens 3,50 m, besser 4,00 m breit anzulegen, damit ein ungehindertes Ein- und Ausfahren gewährleistet ist.

Die Erschließung der mehrgeschossigen Bebauung erfolgt vom Dwaschweg aus. Die Quartiere südlich der Planstraße A und am Dwaschweg sind jedoch über eine Erschließungsstraße, die auch die geplante Grünverbindung kreuzt, miteinander verbunden. Diese Verbindung hat jedoch einen untergeordneten Stellenwert, da der Wohnbereich südlich der Planstraße A über die Planstraße A direkt zum Dwaschweg abfließen soll und der Bereich der mehrgeschossigen Bebauung am Dwaschweg auf direktem Wege über den südlichen Teil der Planstraße A an den Dwaschweg angebunden werden soll.

Die Schmutzwasserableitung wird über vorhandene und neue Schmutzwasserkanäle sichergestellt.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt z. Z. über offene Gräben.

Das vorgegebene Straßenprofil, die vorhandene Birkenreihe links und rechts im Dwaschweg, die Höhenlage des jetzigen Dwaschweges sowie die erforderlichen Sohlordinaten für das ordnungsgemäße Ableiten des anfallenden Regenwassers lassen den Bau eines offenen, naturnahen ausgebauten Wasserzuges nicht zu. Eine Versickerung kann wegen des Grundwasserstandes von 1,40 bis 1,70 m unter Gelände im nördlichen Planbereich nicht durchgeführt werden. Im Dwaschweg ist daher ein Regenwasserkanal erforderlich. Die jetzt vorhandenen Straßengräben bleiben jedoch erhalten, um das Oberflächenwasser aus der öffentlichen Straßenfläche aufzunehmen.

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Gas ist sichergestellt.

Die fernmeldetechnische Versorgung des Baugebietes erfolgt durch die Deutsche Bundespost, Telekom, Fernmeldeamt Oldenburg.

Die Abfallbeseitigung ist gewährleistet, da alle Grundstücksflächen an öffentlichen Straßen liegen.

Hinweis:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.

3.5 Städtebauliche Daten

Der Planbereich hat eine Größe von $ca. 139 000 m^2$

davon entfallen auf

reine Wohngebiete 45 490 m² allgemeine Wohngebiete 22 150 m² Verkehrsflächen 28 800 m² öffentliche Grünflächen 42 560 m²

4. Geplante Maßnahmen zur Planverwirklichung

4.1 Erschließung

In Verbindung mit der Erschließung der Wohnquartiere ist die Errichtung des Lärmschutzwalles erforderlich.

4.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

In Verbindung mit der Realisierung einer Bebauung sind die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zeitlich parallel zur Erschließung der Wohnbauflächen spätestens innerhalb der folgenden Vegetationsperiode von der Stadt Oldenburg durchzuführen.

5. Bisheriger Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluß: 16.09.91 Frühzeitige Bürgerbeteiligung: 24.03.92

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange: 28.02. - 22.04.92

Öffentliche Auslegung: 04.01. - 03.02.93

B. Begründung zum Grünordnungsplan für den Bebauungspläne S-567 II (westlich Dwaschweg) und S-567 III (westlich Dwaschweg/südlicher Teil

Inhaltsverzeichnis:

- 1. Einleitung
- 2. Naturräumliche Situation
- 3. Naturräumliche und ökologische Bewertung
- 4. Eingriff
- 5. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

1. Einleitung

۽ گر

Im Jahre 1982 wurde im Bereich Dwaschweg, Sprungweg, Henning-von-Tresckow-Kaserne und Wacholderweg der Bebauungsplan S-567 aufgestellt. Aufgrund damals nicht ausreichend berücksichtigter Gehölzbestände, Lichtungen und Wiesenflächen wurde 1991 entschieden, daß der Bebauungsplan in Teilbereichen unter Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung neu aufgestellt werden soll. Zur Berücksichtigung des Zustandes von Natur und Landschaft sowie der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurde gemäß § 6 NNatG ein Grünordnungsplan für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes S-567 II erarbeitet.

2. <u>Naturräumliche Situation</u>

Der Planbereich S-567 II ist Teil der Landschaftseinheit Oldenburger Moore, die sich zwischen höhergelegenen Geestrücken am nördlichen Rand der sich von Sandhatten bis nach Osternburg hineinziehenden Hügelkette Osenberge gebildet hatten. Die Mächtigkeit der Torfauflage ist schwankend und reicht bis zu 1,0 m Stärke. Durch Entwässerung wurden diese Moorflächen für die landwirtschaftliche Grünlandnutzung hergerichtet. Der trockengelegte Moorboden ist stark sauer und nährstoffarm.

Das Landschaftsbild ist gekennzeichnet durch großräumige Grünlandbereiche (Weideland), Heckenstreifen (Schlehen) und kleine Feldholzinseln (Birke, Eiche). Im Norden befindet sich auf der Fläche einer ehemaligen Hofstelle ein geschlossener Gehölzbestand mit alten Laubbäumen (Kastanien, Eichen, Birken, Linden, teilweise alte Obstbäume). Es hat sich ein reicher Unterwuchs entwickelt.

Am westlichen Rand des Gehölzbestandes ist ein kleiner, periodisch trockenfallender Tümpel vorhanden, der mit einer Verwallung versehen ist. Der Planbereich wird in Nord-Süd-Richtung durchzogen vom höhergelegenen Straßendamm des Dwaschweges, der vorwiegend mit Baum- und Gebüschreihen aus Birken und Ebereschen bestanden ist.

Die Grünlandbereiche sind als typische Weidelgrasweiden anzusprechen, teilweise in der Ausbildung mit Wiesenschaumkraut. Im Nordwesten des Planbereiches befand sich eine nasse Binsen-Pfeifengras-Wiese, die besondere Bedeutung für faunistische Vertreter der feuchten Lebensräume hatte und nach § 28 a NNatG unter Schutz gestellt war. Nach Erteilung einer naturschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung nach § 28 a Abs. 5 wurde dieser Biotop im Zuge der laufenden Erschließungsmaßnahmen bereits zerstört.

Die faunistischen Untersuchungen im Planbereich haben insgesamt 90 Arten aus sechs untersuchten Tiergruppen nachgewiesen, wobei in allen vier Biotoptypen (Gehölzbestand, Hecken, Grünland, Binsenbestand) hauptsächlich euryöke Arten, d. h. Arten mit geringem Habitatanspruch, angetroffen wurden. Lediglich innerhalb des Binsenbestandes wurden spezifische Vertreter feuchter Lebensräume gefunden, die auf diese Biotoptypen angewiesen sind. Hier wurde auch die einzige Rote-Liste-Art des Untersuchungsgebietes, eine Heuschrecke, nachgewiesen. In allen vier Biotoptypen, insbesondere innerhalb des südwestlich an den Gehölzbestand angrenzenden Grünlandes, wurden nach der Bundesartenschutzverordnung geschützte Arten, wie z. B. verschiedene Tagfalter, Wald- und Zwergspitzmaus, Grasfrosch, nachgewiesen.

3. Naturräumliche und ökologische Bewertung

Für das Stadtgebiet liegt flächendeckend eine auf floristischen Daten basierende Biotopkartierung mit Bewertung vor. Der Bewertung der einzelnen Bereiche liegt eine sechsstufige Bewertungsskala von Prof. Dr. Dr. Weber zugrunde, die von Bereichen mit allgemeiner Bedeutung (erste Wertstufe) bis zu Bereichen mit höchster Bedeutung (sechste Wertstufe) für den Naturschutz reicht.

Der im Norden des Planbereiches vorhandene geschützte Biotop (nasse Binsen-Pfeifengras-Wiese) war der sechsten und höchsten Wertstufe zuzuordnen und damit äußerst wertvoll.

Der Gehölzbestand mit seiner artenreichen Laubholzzusammensetzung und reichem Unterwuchs ist ebenso wie die Hoffläche östlich des Dwaschweges mit der vierten bis fünften Stufe zu bewerten, also von sehr hoher Bedeutung für den Naturschutz.

Die im südlichen Planbereich sowie östlich des Dwaschweges liegenden feuchten Weidelgrasweiden mit Wiesenschaumkraut sind der zweiten Wertstufe zuzuordnen, die im südwestlichen Bereich vorhandene Weidelgrasweide entspricht lediglich der ersten Wertstufe. Von besonderer Bedeutung ist auch die ökologische Wechselwirkung zwischen Gehölzbestand und angrenzenden Grünlandflächen für die Fauna.

4. Eingriff

Der Bebauungsplan S-567 II bereitet durch die Festsetzung von Bauflächen in den Grünlandbereichen erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 7 NNatG vor. Mit der o. a. Binsen-Pfeifengras-Weise wurde bereits ein nach § 28 a NNatG geschützter Biotop zerstört. Die Bebauung der Grünlandbereiche auf einer Fläche von 5,3 ha bedeutet die Zerstörung von Lebensräumen und ökologischen Wechselbeziehungen zwischen Gehölzbestand und angrenzendem Grünland sowie durch Versiegelung erheblicher Flächen eine Schädigung der Bodenfunktionen. Diese Eingriffe sind nach § 10 NNatG auszugleichen oder, wenn nicht ausreichend Ausgleichsfläche zur Verfügung steht, an anderer Stelle zu kompensieren.

Im Bereich des Bebauungsplanes S-567 III wird ebenfalls die Versiegelung von Grünlandflächen vorbereitet (Weidelgrasweiden, zum Teil feucht).

Auch dieser Eingriff ist nach § 10 NNatG auszugleichen.

5. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Ausnahmegenehmigung für die Beseitugng des o. a. § 28 a-Biotopes wurde mit der Auflage verbunden, eine Fläche von 2 250 m² in der Buschhagenniederung aufzukaufen, zu extensivieren, wieder zu vernässen und nach dem bestehenden Naturschutzpflegekonzept zu erhalten. Es muß gewährleistet sein, daß ein möglichst ähnlicher Lebensraum auf der Ersatzfläche wieder entstehen kann. Der Ankauf der Fläche muß noch erfolgen.

Über die Beseitigung dieses Biotopes hinaus werden im Planbereich rd. 5,3 ha Grünland versiegelt. Dem stehen ca. 2 ha öffentliche Grünflächen innerhalb des Planbereiches gegenüber, die als Ausgleichsflächen herangezogen werden können. Dabei werden bisherige Grünlandflächen naturnah gestaltet mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen, Stauden und Wildrasenflächen. Eine extensive Pflege stellt den naturnahen Zustand dieser Flächen sicher. Hinzu kommen rd. 6 500 m² private Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Die bereits jetzt besonders wertvollen Gehölzbestände können nicht wesentlich aufgewertet werden und sind daher nicht als Ausgleichsfläche anrechenbar. Insgesamt stehen im Planbereich ca. 2,65 ha Flächen für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung. Für die Inanspruchnahme von Grünland wird seitens der unteren Naturschutzbehörde ein Ausgleich im Flächenverhältnis 1 : 1 mindestens für erforderlich gehalten. Es ist daher eine Ersatzfläche von ca. 2,65 ha außerhalb des Planbereiches zur Verfügung zu stellen.

Stechpalme, Kreuzdorn, Hainbuche, Holunder, wolliger Schneeball, Heckenkirsche, Liguster u. a. in Frage. Als Pflegemaßnahmen sind die höher werdenden Sträucher alle 10 bis 15 Jahre auf den Stock zu setzen. Dabei ist selektiv vorzugehen, um keine Löcher in den Saum zu schlagen. Die Lichtungen innerhalb des Gehölzes sind als Wildkrautflächen zu erhalten und extensiv zu pflegen. Die Mahd wird sporadisch, d. h. alle 3 bis 4 Jahre, mit einem Balkenmäher durchgeführt. Dabei sollte nicht die gesamte Fläche in einem Durchgang, sondern in einjährigem Abstand jeweils ein Abschnitt gemäht werden. Das Mängut ist abzufahren.

Die südwestlich an dem Gehölzbestand anschließende öffentliche Grünfläche wirkt als Vernetzungsfläche zu den westlich gelegenen Lärmschutzwallbereichen. Die vorhandenen
Gehölze werden erhalten und durch Neupflanzungen von geeigneten einheimischen Gehölzen ergänzt. Der Verbindungsweg in wassergebundener Bauweise verläuft weitgehend auf
einer alten Wegetrasse und nimmt Rücksicht auf Vegetationsbestände. Die Bereiche zwischen den Gehölzgruppen
werden wiesenartig angelegt und extensiv gepflegt. Die
Mahd wird einmal jährlich ab dem 01.08. durchgeführt. Entlang des Weges kann ein je 2 m breiter Streifen öfter gemäht werden.

Der am nordwestlichen Rand der Gehölzfläche gelegene kleine Tümpel wird aufgereinigt und die Sohle zum Teil um bis zu 80 cm vertieft, um einen ausreichenden Dauerwasserstand zu erreichen. Durch einen Anschluß an den Regenwasserkanal wird diese Fläche zur Oberflächenwasserrückhaltung genutzt und dieses wenigstens zum Teil über Versickerung dem Grundwasser zugeführt. Die technischen Angaben sind der Entwässerungsplanung zu entnehmen.

Westlich des Tümpels ist entlang einer Erschließungsstraße eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Diese Fläche wird nach anliegendem Pflanzschema in 5,0 Breite mit Gehölzen bepflanzt. Durchbrechungen dieser Fläche für erforderliche Grundstückszufahrten sind möglich.

Der Lärmschutzwall an der westlichen Planbereichsgrenze wird mit einer geschlossenen Gehölzpflanzung versehen. Für die der Wohnbebauung zugewandten Ostseite des Walles werden lediglich strauchartige Gehölze und Kleinbäume verwendet, um die angrenzenden Baugrundstücke nicht zu beschatten. Auf der Westseite werden Bäume eingestreut. Pflanzschema und Artenauswahl befinden sich in den Anlagen 1 und 2.

Zur Vernetzung der Grünflächenbereiche sind auf den privaten Grundstücksflächen Streifen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. In der Anlage 3 ist ein Pflanzschema mit Angabe geeigneter Pflanzenarten beigefügt, das den Bauherrn im Baugenehmigungsverfahren auszuhändigen ist.

Der Dwaschweg wird beim Ausbau im südlichen Planbereich auf die westliche Grünlandfläche verschwenkt, um den größten Teil des Baumbestandes am alten Straßenrand zu erhalten. Auf der alten Trasse wird ein Fußweg mit 2,50 m Breite in wassergebundener Bauweise angelegt, und zwar möglichst mittig zwischen den Bäumen. Die alte Fahrbahn des Dwaschweges wird ausgebaut. Im Bereich des neuen Fuß- und Radweges kann der Straßenunterbau verbleiben. Der Unterbau in den Randbereichen ist nur so weit auszukoffern, wie dieses ohne Schädigung der Straßenbäume möglich ist. Ausqekofferte Bereiche werden mit Oberbodenmaterial aus dem Bebauungsplanbereich verfüllt. Die vorhandenen Straßenbaumgruppen, überwiegend Birken, vereinzelt Ebereschen und Eichen, werden durch gruppenweise Baumpflanzungen ergänzt und mit standortgerechten, heimischen Sträuchern unterpflanzt, so daß ein dichter Gehölzsaum entsteht. Als Bäume sind Birken, Ebereschen und Feldahorn zu verwenden. Die Strauchpflanzungen bestehen aus Weißdorn, Schlehe, Kornelkirsche, Haselnuß, Sanddorn, Brombeere, Faulbaum, Holunder, Schneeball u. a. Auf der Westseite der neuen Straßentrasse sind ebenfalls gruppenweise Bäume der obigen Liste zu pflanzen. Den Unterwuchs bilden hier extensive Mähflächen.

Eine Rad- und Fußwegeverbindung ist vom Dwaschweg aus durch die öffentlichen Grünanlagen in südwestlicher Richtung vorgesehen und erhält hier Anschluß an einen geplanten Weg in Richtung Wacholderweg. Der Wegeverlauf paßt sich weitgehend einer vorhandenen Wegetrasse an. Für die Wegedecke wird wassergebundenes Material verwendet. Auf eine Randeinfassung kann verzichtet werden.

Bei der Begrünung der neuen Straßen werden ebenfalls heimische, standortgerechte Bäume verwendet. Als geeignete Arten sind hier Eichen, Ebereschen und Feldahorn zu nennen. Die bodendeckende Bepflanzung im Verkehrsgrün wird mit den Anliegern abgesprochen, die ggf. die Pflege dieser Flächen übernehmen. Auch hier sind heimische Arten zu bevorzugen.

Private Pkw-Stellplatzanlagen sollen wasserdurchlässig befestigt werden, z. B. durch Drainpflastersteine, Rasensteine, wassergebundenes Material.

Je drei Stellplätze ist ein Baum mit mindestens 20 cm Stammumfang in maximal 3 m Entfernung zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

Der im Planbereich anstehende Torf ist bei den Baumaßnahmen ebenso schonend zu behandeln wie Oberboden und einer Wiederverwertung, ggf. für Lärmschutzwälle oder auf den Flächen für Ausgleichsmaßnahmen, zuzuführen.

6. Ausgleichsmaßnahmen Bebauungsplanbereich S-567 III

Der durch den Bebauungsplan S-567 III vorbereitete Eingriff wird ca. 3 500 m² versiegelte Flächen umfassen. Dabei werden Weidelgrasweiden der ersten und zweiten Wertstufe nach Prof. Dr. Dr. Weber beseitigt und die Bodenfunktionen zerstört.

Als Ausgleich für diesen Eingriff sind Grünlandflächen im Flächenverhältnis von mindestens l: l (= $3\,500\,\mathrm{m}^2$) innerhalb des Planbereiches zu erhalten und durch entsprechende Entwicklung aufzuwerten.

Im Planbereich S-567 III sind ca. 5 000 $\rm m^2$ öffentliche Grünfläche und eine ca. 500 $\rm m^2$ große private Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Der obengenannte Eingriff ist also im Planbereich ausgleichbar.

Die öffentliche Grünfläche wird durch waldsaumartige Gehölzpflanzungen in den Randbereichen eingefaßt.

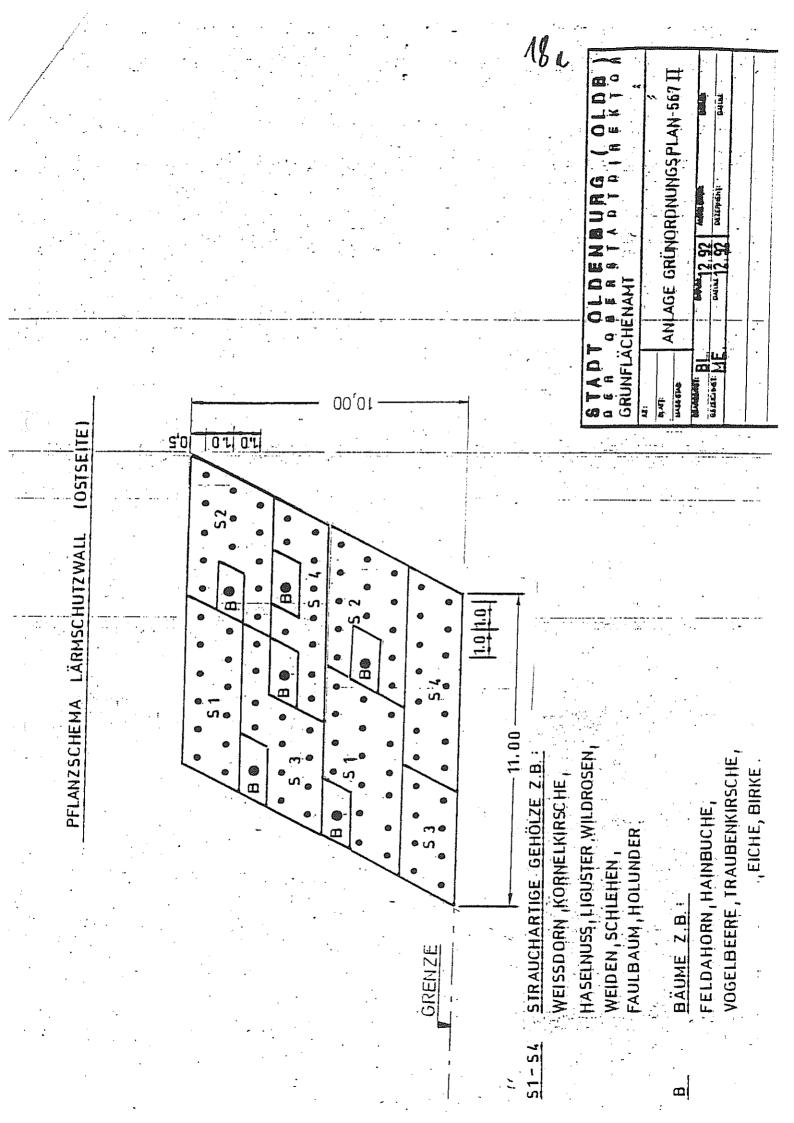
Auf den verbleibenden lichtungsähnlichen Flächen werden Wildkrautwiesen entwickelt und extensiv gepflegt.

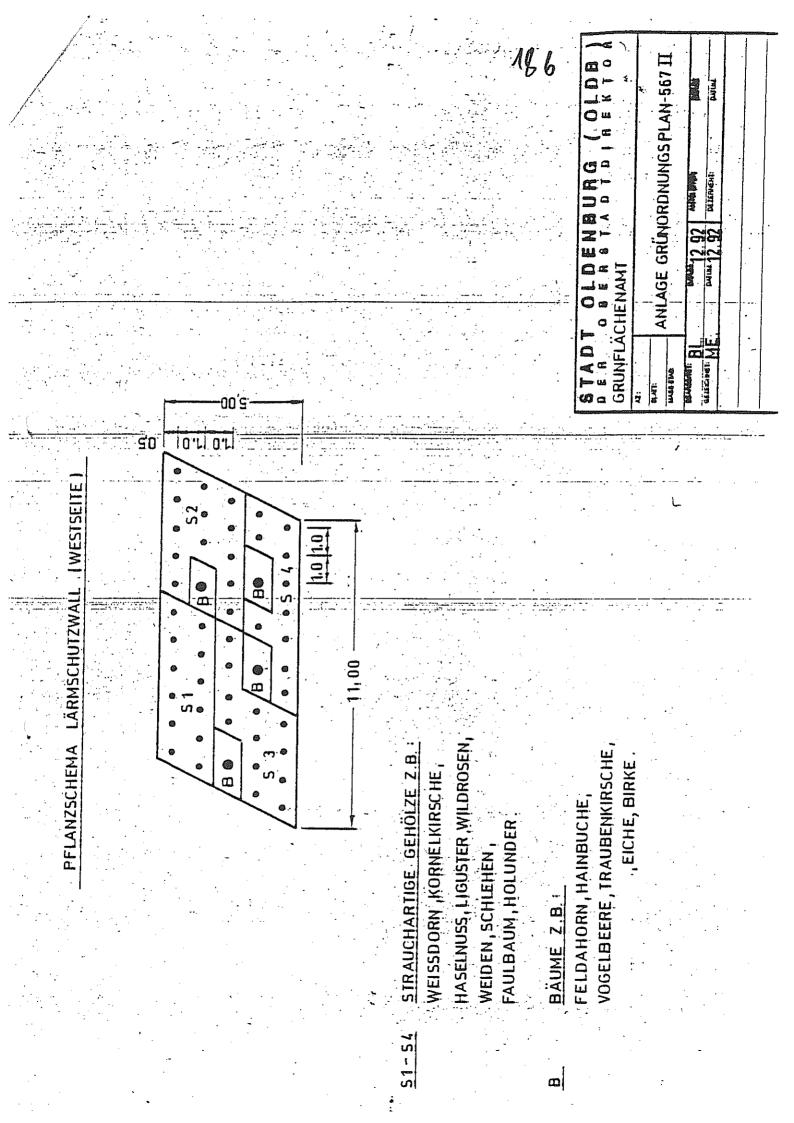
Aufgrund der nährstoffreichen Verhältnisse durch die vorangegangene landwirtschaftliche Nutzung wird in den ersten Jahren eine häufigere Mahd notwendig sein (ein- bis zweimal pro Jahr nach dem 01.07. bzw. 01.09). Das Mähgut wird abgefahren. Später ist eine sporadische Mahd in dreibis vierjährigem Abstand ausreichend.

Teilbereiche der vorgenannten Flächen werden als flache Mulden ausgebildet und erhalten Anschluß an den vorhandenen in Ost-/Westrichtung verlaufenden Graben. Bei verstärktem Oberflächenwasseranfall kann hier Wasser zurückgestaut werden, entlastet den Regenwasserkanal und trägt durch Durchfeuchtung der Wildkrautflächen bei.

Die Verkehrsfläche im westlichen Planbereich wird über einen Rad-/Fußweg in wassergebundener Bauweise an die im Bebauungsplanbereich S-567 II geplanten Wegeverbindungen angeschlossen. Am Zusammenschluß der Wege entsteht eine platzartige Aufweitung, die durch Möblierung mit Bänken, Papierkörben usw. in Verbindung mit der angrenzenden Spielplatzfläche einen Treffpunktcharakter erhält.

Die für den Bebauungsplan S-567 II gemachten Angaben zu Verkehrsgrün, Pkw-Stellplätzen, Behandlung des anstehenden Torfes sowie zum Zeitpunkt der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen gelten hier analog.





ANLAGE GRÜNORDNUNGS PLAN-567 II GRUNFLÄCHENAMT ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE U. ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND' LANDSCHAFT. LASS SIVE 数月1 0,1 PFLANZGRÖSSE: PFLANZGRÖSSE LEICHTE HEISTER S @ 4 @ е В 2 HASELNUSS, LIGUSTER, WILDROSEN, VOGELBEERE, TRAUBENKIRSCHE WEIDEN, SCHLEHEN, FAULBAUM STRAUCHARTIGE GEHÖLZE Z.B. WEISSDORN, KORNELKIRSCHE <u>П</u> KLEINE BÄUME Z.B. FELDAHORN, BIRKE, GRENZE B 1 B2 51 - 54

PFLANZSCHEMA FÜR PRIVATE PFLANZFLÄCHEN UND FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg in seiner Sitzung am 15.03.93 zur Beschlußfassung vorgelegen.

Oldenburg (Oldb), 15.03.93

Stolze Erste Bürgermeisterin

Oberstadtdirektor