

Begründung zum Bebauungsplan S-673 (ehemaliges Bahngelände/östlich Dwaschweg)

Inhaltsverzeichnis:

	Hat vorgelegen
1. Anlaß und Ziel der Planung	<u>16.8.94</u>
2. Rahmenbedingungen	Bez. Reg. Weser-Ems
3. Inhalt des Planes	Im Auftrage
4. Bisheriger Verfahrensstand	gez. Müller
5. Anhang: Begründung zum Grünordnungsplan	

1. Anlaß und Ziel der Planung

Es besteht eine große Nachfrage nach Baugrundstücken. Nach § 1 BauGB-Maßnahmengesetz soll im Rahmen der Bauleitplanung einem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung besonders Rechnung getragen werden.

Die Stadt hat von der Bundesbahn einen ca. 60 m breiten Grundstücksstreifen erworben, der östlich des Bebauungsplanbereiches S-567 II zwischen dem Sprungweg und Ecke Bümmerster Tredde/Bahnhofsallee liegt. Ziel der Planung ist, diese Flächen kurzfristig zu erschließen, um so dem Bedarf an freistehenden Einfamilienhäusern durch die Ausweisung neuer Bauflächen gerecht zu werden.

In den Bebauungsplänen S-567 und S-567 II ist die Fortführung der Erschließung nach Osten bereits vorgegeben. Die Erschließung und Bebauung in diesen Bebauungsplanbereichen ist bereits zum Teil realisiert worden, so daß die Weiterentwicklung eines Wohngebietes an dieser Stelle günstig ist.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Einfamilienhausbebauung sind unter anderem durch die Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung, die Neuordnung der Bau- und Grünflächen und die Berücksichtigung der naturräumlichen Belange zu schaffen.

Ein weiterer Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes liegt in der Erforderlichkeit einer Jugendfreizeitstätte für den Stadtteil Krusenbusch. Ein Grundstück für eine solche Einrichtung ist jedoch in diesem Stadtteil nicht vorhanden. Als Standort wird daher der Bereich Ecke Dwaschweg/Sprungweg vorgeschlagen. Da von einer solchen Anlage unter Umständen Störungen ausgehen können, ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abzuklären, unter welchen Voraussetzungen die Nutzung planungsrechtlich ermöglicht werden kann.

## 2. Rahmenbedingungen

### 2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Flächennutzungsplan 1981 stellt die Flächen des Planbereiches S-673 als Flächen für Bahnanlagen dar. Mit dem Abschluß des Grundstücksverkaufes ist in Kürze zu rechnen, so daß die Entwidmung dieser planfestgestellten Bahnanlage erfolgen kann.

Der Bebauungsplan dient der Deckung eines dringenden Wohnbedarfes gemäß § 1 (Abs. 2) BauGB-Maßnahmengesetz. Der Bebauungsplan bedarf der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepaßt.

### 2.2 Örtliche Gegebenheiten

Der Bebauungsplanbereich S-673 wird ebenso wie die westlich angrenzenden Bereiche der Bebauungspläne S-567 und S-567 I/II/III durch den Lärm vom benachbarten Bundeswehrübungsgelände der Henning-von-Tresckow-Kaserne belastet. Im Osten liegt der ehemalige Verschiebebahnhof und die Bahnstrecke Oldenburg - Osnabrück.

Bei den Flächen des Bebauungsplanbereiches S-673 handelt es sich um Flächen, die als "Flächen für Bahnanlagen" ausgewiesen waren, die jedoch für derartige Anlagen im Grundsatz nicht in Anspruch genommen wurden und somit brachgefallen sind.

Innerhalb des Planbereiches verläuft östlich des alten Dwaschweges die Hauptwasserrohrleitung NW 600 von Oldenburg nach Sandkrug.

### 2.3 Zustand von Natur und Landschaft

Das Plangebiet des Bebauungsplanes S-673 liegt innerhalb der Landschaftseinheit "Oldenburger Moore".

Der überwiegende Teil des Gebietes unterliegt einer landwirtschaftlichen Nutzung als Viehweide (Rinder, Pferde).

Im einzelnen wird der Zustand von Natur und Landschaft in der Begründung zum Grünordnungsplan beschrieben.

## 3. Inhalt des Planes

### 3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Städtebauliches Ziel ist es, die bereits begonnene Siedlungsentwicklung östlich des Dwaschweges weiterzuentwickeln, um so dem großen Bedarf an Wohnbauland Rechnung zu tragen.

Entsprechend den Festsetzungen in den Bebauungsplänen S-567 und S-567 II werden nördlich der geplanten öffentlichen Grünfläche im Bereich Dwaschweg 255 ein reines Wohngebiet und südlich anschließend ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Das Maß der Nutzung wird in Anlehnung an die in den angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplänen bestehenden Festsetzungen bestimmt. Dies gilt auch für die Festsetzung der First- und Traufhöhen. Durch die geplante Bebauung bis an die Bahnanlagen heran wird die Siedlungsentwicklung nach Osten abgeschlossen, so daß die bereits zulässige und die geplante Bebauung östlich Dwaschweg in sich abgerundete Quartiere bilden und somit auch durch gleiche Festsetzungen eine einheitliche Siedlungsstruktur erreicht werden soll.

Innerhalb des Planbereiches S-673 bietet sich der Bereich Ecke Dwaschweg/Sprungweg für eine Jugendfreizeitstätte an, da ein Bedarf an einer derartigen Einrichtung sowohl für den Stadtteil Krusenbusch als auch für den Stadtteil Bümmerstede besteht. Dieser Standort liegt im Einzugsgebiet eines großen Neubaugebietes und verkehrstechnisch ist günstig erreichbar. Dieser Standort wurde daher gegenüber zwei weiteren Alternativen vorgezogen.

Mit dem Betrieb von Jugendfreizeitstätten können grundsätzlich Störungen verbunden sein. Aus dieser Sicht ist die Randlage der geplanten Einrichtung zum Vorteil, da durch die nach Norden hin angrenzende öffentliche Grünfläche ein ausreichend großer Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung gegeben ist. Im Westen schließen sich die Sportflächen an und im Osten grenzen Flächen für Bahnanlagen an, so daß keine Störungen zu erwarten sind, auch nicht durch Jugendliche, die die Einrichtung möglicherweise mit Mofas, Motorrädern und Personenkraftwagen besuchen.

### 3.2 Lärmsituation

Bezüglich der Nähe der Henning-von-Tresckow-Kaserne wurde das Lärmgutachten von Prof. Brunken/Prof. Jung (8009), das sich mit der Lärmsituation im Stadtsüden befaßt, zugrunde gelegt. In einem Gutachten vom 23.07.92 wurde die Lärmsituation erneut untersucht.

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-673 sich nicht wesentlich ändern.

Die Einordnung in Lärmpegelbereiche, die sich aus dem Gutachten 8009 ergibt, wird daher unverändert beibehalten. Die Lärmpegelbereiche (siehe DIN 4109) sind im Bebauungsplan dargestellt.

Die Immissionsbelastungen durch Lärm bedingen nach DIN 4109 (Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm) erhöhte Anforderungen an die Schalldämmung der Außen-

bauteile (Objektschutz) mit dem Ziel, den Innenbereich zu schützen.

Im Außenbereich sind aktive Maßnahmen nur sehr bedingt möglich. Den zukünftigen Bewohnern wird daher empfohlen, ihre Grundrißgestaltung so zu wählen, daß Außenbereiche durch die Gebäudestellung geschützt werden.

Neben diesen bautechnischen Maßnahmen wird auf die Festsetzung eines Lärmschutzwalles in den Bebauungsplänen S-567 I und S-567 II hingewiesen.

Östlich des Bebauungsplanbereiches S-673 liegt der ehemalige Verschiebebahnhof, der außer Betrieb ist.

Östlich vom Verschiebebahnhof verläuft das Bahngleis Oldenburg/Osnabrück. Im südlichen Planbereich liegt der geringste Abstand zwischen der Wohnbebauung und dem Gleis bei ca. 75 m. Die Zahl der Zugfahrten Oldenburg/Osnabrück beträgt für beide Richtungen ca. 41 Fahrten in 24 Stunden. Die berechneten Beurteilungspegel sind für die jeweils ungünstigsten Abstände Bahnstrecke/Wohnbebauung im folgenden angegeben. Das allgemeine Wohngebiet ist im ungünstigsten Fall 75 m von der Gleismitte entfernt. Der Beurteilungspegel liegt mit 51/54 dB(A) (tags/nachts) um 4/0 dB(A) unter den Orientierungswerten der DIN 18005. Das reine Wohngebiet liegt im ungünstigsten Fall 135 m von der Gleismitte entfernt. Der Beurteilungspegel liegt mit 47/41 dB(A) (tags/nachts) mit dem Tagwert um 3 dB(A) unter und mit dem Nachtwert um lediglich 1 dB(A) über den Orientierungswerten der DIN 18005.

Trotz dieser 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 und die Bahn nicht ständig, sondern nur zeitweise erfolgen.

### 3.3 Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze von Natur und Landschaft

Durch den Bau von Erschließungsstraßen, Wohngebäuden mit ihren Nebenanlagen und Wegeverbindungen und durch den Bau einer Jugendfreizeitstätte wird Boden versiegelt. Mit der Versiegelung von Boden werden deren ökologische Funktionen zerstört.

Im Übergang von besiedelten Stadtbereichen zur freien Landschaft werden durch die Realisierung des Bebauungsplanes Vernetzungsfunktionen der bisher weitgehend landwirtschaftlich genutzten Flächen erheblich gestört.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes S-673 bereitet erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 7 des Nds. Naturschutzgesetzes vor.

Der obengenannte Eingriff in Natur und Landschaft bezieht sich auf landwirtschaftlich genutzte Intensivflächen, die von allgemeiner Bedeutung für Arten- und Lebensgemeinschaften sind.

Im Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen getroffen, die zu einer ökologischen Aufwertung von Flächen führen, damit diese die durch die Eingriffe zu erwartenden Beeinträchtigungen kompensieren können.

Es werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt:

- Im südlichen Planbereich wird das bislang als Pferdeweide genutzte Grünland als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Für eine ca. 3 300 m<sup>2</sup> große Fläche wird das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Pflanzgröße und -weite werden festgesetzt. Geeignete Arten und die Zuordnung der einzelnen Gehölze zueinander werden im Grünordnungsplan beschrieben.
- Im mittleren Planbereich wird auf einer Fläche von ca. 1 650 m<sup>2</sup> das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.
- Im nördlichen Planbereich wird eine ca. 2 000 m<sup>2</sup> große Fläche mit standortgerechten heimischen Gehölzen aufgeforstet.
- Im südlichen und mittleren Planbereich wird eine ca. 2 200 m<sup>2</sup> große öffentliche Grünfläche festgesetzt, auf der Rückhaltebecken vorgesehen werden.
- Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl von 0,35 bedeutet, daß ein erheblicher Teil der Wohnbauflächen unversiegelt bleibt.

Die obengenannten Maßnahmen führen zu einer ökologischen Aufwertung der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Stadt erwirbt die Flächen des Planbereiches und wird die Ausgleichsmaßnahmen parallel zur Erschließung der Bauflächen oder spätestens innerhalb der folgenden Vegetationsperiode durchführen. Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen trägt vorab die Stadt Oldenburg. Beim Verkauf der Grundstücke wird dieser Betrag auf den Verkaufspreis der einzelnen Grundstücke umgelegt.

Der Bebauungsplan S-673 hat bereits einmal öffentlich ausgelegt. In der bisherigen Planfassung war der südliche Planbereich als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Durch die nachträglich erforderlich gewordene Berücksichtigung eines Baugrundstückes für eine Jugendfreizeitstätte wird ein Teil dieser Grünfläche als Fläche für Gemeinbedarf in Anspruch genommen, so daß der Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes nun nicht mehr vollständig erfolgen kann. Im Hinblick auf den dringenden Wohnbedarf wird jedoch die Verkleinerung der bislang festgesetzten Wohnbauflächen,

die nördlich an die öffentliche Grünfläche angrenzen, nicht für vertretbar gehalten. Die Stadt Oldenburg ist jedoch in der Lage, den Ausgleich außerhalb des Planbereiches vorzunehmen. Zum Ausgleich des restlichen Defizites ist die Durchführung einer Ersatzmaßnahme möglich.

Für diese Maßnahme stehen innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit Marschen und Moore als nächstgelegene Flächen die Flurstücke 203 und 144 im NSG Bornhorster Huntewiesen südlich von der L 865 zur Verfügung, die die Stadt Oldenburg erst vor kurzem auf freiwilliger Basis für Naturschutzzwecke im Bereich der Storchenwiese und ausdrücklich mit der Intention einer Flächenbevorratung für notwendige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen angekauft hat, auch wenn eine Aufwertung durch ausschließlich naturschutzorientierte Pflege nur noch in geringem Umfang möglich ist. Die Flurstücke zusammen sind über 2 ha groß. Für die Ersatzmaßnahme werden jedoch lediglich 12 000 m<sup>2</sup> benötigt. Auf der jetzt für die Jugendfreizeitstätte vorgesehenen Fläche sollte durch Aufforstung ein Biotopflächenwert von + 2 000 erreicht werden (Aufwertung um zwei Wertstufen). Die Flächen in den Bornhorster Huntewiesen können nicht um zwei Wertstufen aufgewertet werden, sondern lediglich um den Wertfaktor 0,25, da auch eine Aufforstung aus Naturschutzgründen nicht möglich ist. Die Aufwertung der vorhandenen noch vor kurzem landwirtschaftlich genutzten Fläche erfolgt in Form einer reinen naturschutzorientierten, die Ansprüche der Wiesenvögel berücksichtigenden Pflegenutzung. Zur Kompensation sind damit 8 000 m<sup>2</sup> erforderlich.

Über die Verlagerung der Ausgleichsmaßnahme hinaus ist der durch die Überbauung verursachte zusätzliche Eingriff, der bisher in der Kompensationsberechnung nicht berücksichtigt war, auszugleichen. Es wird eine Grundstücksfläche von rd. 2 000 m<sup>2</sup> als Baugebiet festgesetzt. Bei einer Anrechnung eines Kompensationsfaktors von 0,5 für die spätere teilweise gärtnerische Gestaltung beträgt das Defizit - 1 000. Bei Zugrundelegung eines möglichen Aufwertungsfaktors von 0,25 in der Storchenwiese werden zusätzlich 4 000 m<sup>2</sup> benötigt.

Insgesamt müssen aus den beiden genannten Grundstücken 12 000 m<sup>2</sup> als Ersatzmaßnahme zur Verfügung gestellt werden. Im anliegenden Plan sind diese Flächen gekennzeichnet. Zu näheren Einzelheiten wird auf den Grünordnungsplan verwiesen.

#### 3.4 Die weiteren Festsetzungen

Im Bebauungsplanbereich S-673 sind nur Einzelhäuser zulässig. Dies entspricht dem Charakter der westlich im Bebauungsplanbereich S-567 II angrenzenden geplanten Bebauung.

Die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude wird hier auf zwei Wohnungen begrenzt. Durch diese Beschränkung sollen indirekt die Pkw-Fahrten, die über Ringstraßen und Stichstraßen in die vom Dwaschweg betrachtet rückwärtig gelegenen Quartiersbereiche hineinfahren müssen, auf ein geringeres Maß reduziert werden.

Die Stadt Oldenburg wird auch die Flächen, auf denen die Jugendfreizeitstätte entstehen soll, erwerben, so daß Festsetzungen im Hinblick auf die städtebauliche Einordnung nicht erforderlich sind. Es genügt vielmehr eine Baugrenze, da hinreichende Entwicklungsmöglichkeiten bei der Planung bestehen sollen und der Stadt ein möglichst großer Spielraum für die Verwirklichung der einzelnen Maßnahmen verbleiben soll.

Im südlichen Bebauungsplanbereich ist innerhalb der Grünfläche ein Kinderspielplatz vorgesehen. Ein weiterer Kinderspielplatz ist in dem nördlich angrenzenden Bebauungsplan S-570 festgesetzt. Beide Spielplätze sind über Rad- und Fußwege gefahrlos zu erreichen.

### 3.5 Erschließung

Die Haupteerschließung des Planbereiches erfolgt über den vorhandenen Dwaschweg, der durch einen entsprechenden Ausbau die Funktion einer Sammelstraße erhält. Vom Dwaschweg aus werden die Bauflächen über die Gerhard-Schnitger-Straße, die Paul-Bonatz-Straße, die Johann-Heinrich-Brandes-Straße und den Ludwig-Klingenberg-Weg erschlossen, die untereinander durch ein Ringstraßensystem verbunden sind. Die einzelnen Quartiere werden dann über Rad- und Fußwege auch über die geplanten Grünflächen hinweg miteinander verbunden.

Die Schmutzwasserableitung wird über vorhandene und neue Kanäle sichergestellt.

An der Nordseite der mittleren Grünfläche im Planbereich S-673 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für einen evtl. späteren Schmutzwasserkanalanschluß für das Bahngelände festgesetzt.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über geplante Regenwasserkanäle zum Dwaschweg. Bei verstärktem Oberflächenwasseranfall soll in Rückhalteflächen das Wasser zurückgestaut werden.

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.

### 3.6 Städtebauliche Daten

Der Planbereich hat eine Größe von 51 000 m<sup>2</sup>, davon entfallen auf:

Wohnbauflächen:	ca. 27 000 m <sup>2</sup>
Fläche für den Gemeinbedarf:	ca. 2 000 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen:	ca. 4 800 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen:	ca. 17 200 m <sup>2</sup>

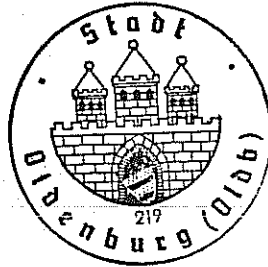
4. Bisheriger Verfahrensstand

Aufstellungsbeschuß:	20.09.93
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:	07.09.93
1. Öffentliche Auslegung:	18.10. - 01.11.93
2. Öffentliche Auslegung:	07.03. - 21.03.94
Vereinfachte Änderung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB:	23.03.94

Die Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg in seiner Sitzung am 16.05.94 zur Beschlußfassung vorgelegen.

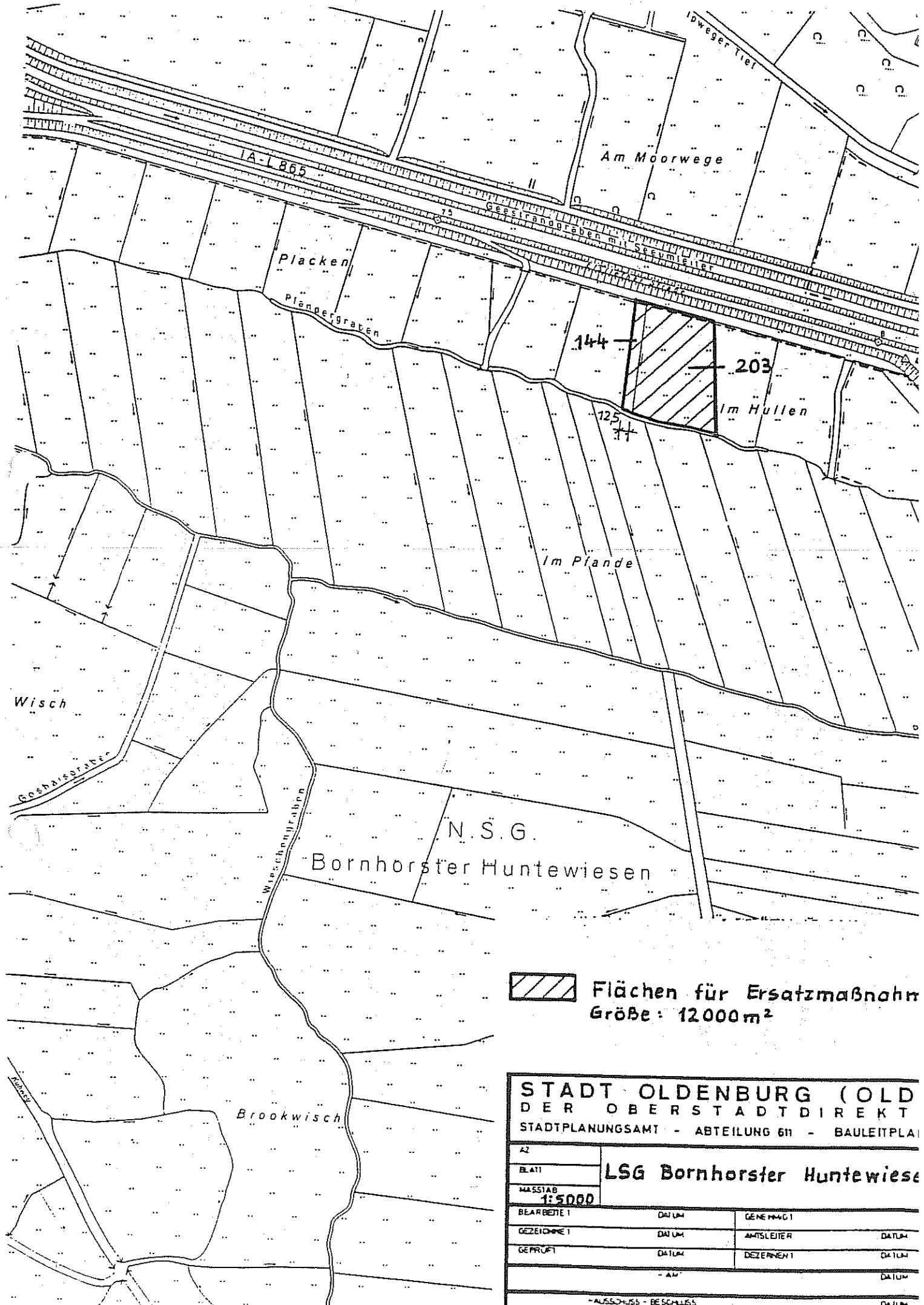
Oldenburg, 16.05.94


gez. Holzappel  
Oberbürgermeister



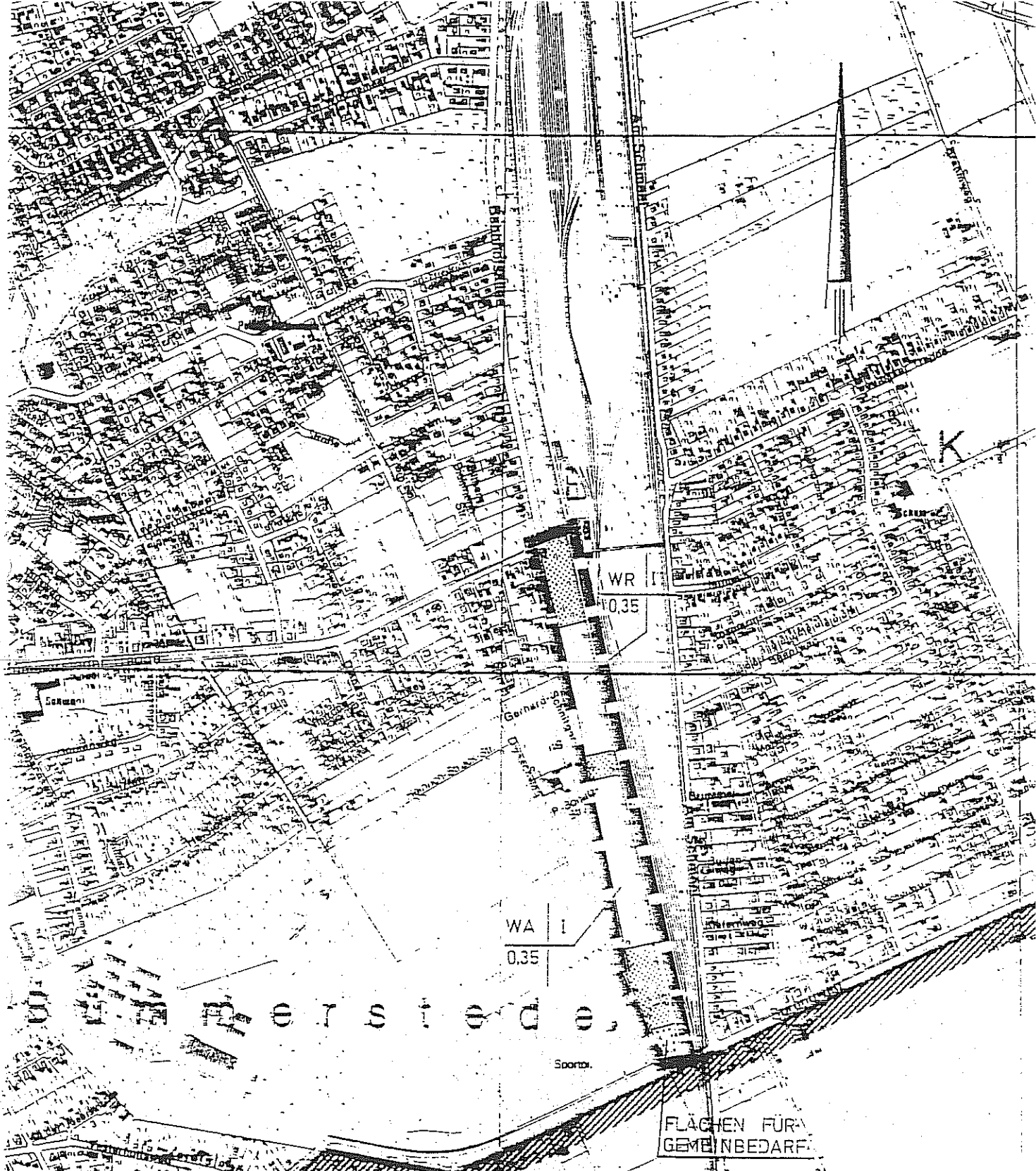
gez. Wandscher  
Oberstadtdirektor





 Flächen für Ersatzmaßnahme  
Größe: 12000m<sup>2</sup>

STADT OLDENBURG (OLD)			
DER OBERSTADTDIREKT			
STADTPLANUNGSAMT - ABTEILUNG 611 - BAULEITPLAN			
AZ			
BLATT	LSG Bornhorster Huntewiese		
MASSTAB	1:5000		
BEARBEITET	DATUM	GEM. NACH	
GEZEICHNET	DATUM	AMTSLEITER	DATUM
GEPÜFT	DATUM	DEZERNENT	DATUM
	- AM		DATUM
	- AUSSCHUSS - BESCHLUSS		DATUM



STADT OLDENBURG (OLDE  
 DER OBERSTADT DIREKTO  
 STADTPLANUNGSAMT - ABTEILUNG 611 - BAULEITPLAN

AZ:  
 6122.20/S-673  
 BLATT:

WESENTLICHE FESTSETZUNGEN DES  
 BEBAUUNGSPLANES S-673

MASSTAB:  
 1:10000

BEARBEITET: B<sub>d</sub>

DATUM:

GENEHMIGT:

GEZEICHNET: P<sub>d</sub>

DATUM

9.08.93

AMTSLIETTER:

DATUM

K I E  
 B ü

## 5. Anhang

### Begründung zum Grünordnungsplan

#### 5.1 Naturräumliche Situation

Der Bebauungsplanbereich S-673 ist der ehemaligen Landschaftseinheit "Osternburger Moor" zuzuordnen.

Das Relief ist sehr eben mit einer Höhenlage von ca. 5,50 m über NN.

Durch Entwässerung der Torfauflage von bis zu 1,0 m Stärke wurde dieser Bereich für die landwirtschaftliche Weidenutzung hergerichtet. Bedingt durch die intensive Beweidung durch Rinder bzw. Pferde ist die Grasnarbe teilweise zertreten und es haben sich homogene Weidelgrasweiden trockener und feuchterer Ausprägung entwickelt. Als Kennarten treten auf: Weidelgras, Kammgras, Wiesenlieschgras und Breitwegerich, in feuchten Bereichen zusätzlich Wiesenschaumkraut und Rasenschmiele.

Im Osten wird der Planbereich eingegrenzt durch den Bestand von Birken, Erlen, Eichen, Ebereschen und diversen Sträuchern, die sich entlang des Bahngeländes angesiedelt haben.

Nördlich ist ein Gehölzbestand vorhanden, ebenfalls mit Birken, Eichen, Ebereschen und Pappeln. Die Bäume weisen Stammumfänge von 20 cm bis zu 100 cm und eine Höhe bis zu 14 m auf. Als Bodendecke tritt stellenweise eine Ruderalflora mit Beifuß auf.

Einige Bereiche sind gehölzfrei, ein Teil wird gärtnerisch genutzt.

Westlich schließt sich an den Planbereich das Baugebiet S-567 II sowie der Dwaschweg an.

Die Südgrenze wird durch den Sprungweg gebildet.

#### 5.2 Naturräumliche und ökologische Bewertung

Entsprechend der intensiven Nutzung und des relativ armen und gleichförmigen Arteninventars ist das Grünland nach den Ergebnissen der Kartierung zum Landschaftsrahmenplan der niedrigsten bzw. der zweitniedrigsten (feuchte Bereiche) Wertstufe zuzuordnen. Als Maßstab dient die sechsstufige Biotopbewertungsskala nach Prof. Weber.

Der Gehölzbestand im nördlichen Planbereich entspricht aufgrund der relativ natürlichen Entwicklung und der Artenvielfalt der dritten Wertstufe.

Der östlich gelegene Gehölzstreifen entlang des Bahngeländes liegt zwar außerhalb des Planbereiches, stellt aber einen wichtigen Lebensraum dar und ist auf die Vernetzungsfunktion der Grünland- und Gehölzflächen innerhalb des Geltungsbereiches angewiesen.

### 5.3 Eingriff

Bei der Realisierung des Bebauungsplanes S-673 werden ca. 33 800 m<sup>2</sup> Grünland für Wohnbau-, Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen in Anspruch genommen.

Durch den Bau von Erschließungsstraßen, Wohngebäuden mit ihren Nebenanlagen und Wegeverbindungen wird Boden versiegelt. Mit der Versiegelung von Boden werden deren ökologische Funktionen zerstört. Es sind dies die Regelungsfunktion (Abbau- und Umbauprozesse von eingetragenen Stoffen), die Produktionsfunktion (Bodenfruchtbarkeit) sowie die Lebensraumfunktion. Darüber hinaus wird die Grundwasserneubildung unterbunden.

Im Übergang von besiedelten Stadtbereichen zur freien Landschaft werden durch die Realisierung des Bebauungsplanes Vernetzungsfunktionen der bisher weitgehend landwirtschaftlich genutzten Flächen erheblich gestört.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes S-673 bereitet also erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 7 NNatG vor.

Diese Eingriffe müssen nach § 10 NNatG innerhalb des Bebauungsplanbereiches ausgeglichen werden oder an anderer Stelle kompensiert werden, wenn nicht ausreichend Ausgleichsfläche zur Verfügung steht.

### 5.4 Ausgleichsmaßnahmen

- Das z. Z. als Pferdeweide genutzte Grünland im südlichen Planbereich wird aus seiner Nutzung herausgenommen und in einer Fläche von ca. 3 300 m<sup>2</sup> mit standortgerechten heimischen Gehölzen aufgeforstet. Geeignete Arten sind: Eichen, Birken, Ebereschen, Feldahorn, Weißdorn, Schlehe, Faulbaum, Haselnuß u. a. Als Pflanzgröße sollen 2 x verpflanzte Heister bzw. Sträucher verwendet werden. Die Pflanzweite beträgt 1,0 x 1,0 m. Die baumartigen Gehölze werden in Gruppen von 1 bis 3 Stück, die Sträucher in Gruppen von 3 bis 7 Stück einer Art gepflanzt.
- Aufforstung einer im mittleren Planbereich liegenden landwirtschaftlichen Fläche auf ca. 1 650 m<sup>2</sup>. Gehölzarten und Pflanzweise wie oben. Westlich schließt sich an diese Fläche eine im Bebauungsplan S-567 II festgesetzte Grünfläche an, die die Vernetzung mit einem größeren westlich des Dwaschweges gelegenen Gehölzbestand sichert.
- Aufforstung einer bisher gärtnerisch genutzten Fläche innerhalb des nördlichen Gehölzbestandes auf ca. 2 000 m<sup>2</sup>. Gehölzarten und Pflanzweise wie oben.

Mit der Aufforstung der bisher landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzten Flächen werden die bisher vorhandenen Bodenfunktionen gesichert, gestärkt und entwickelt.

Zunächst wird mit der Bepflanzung des Grünlandes die Nutzung des Bodens extensiviert. Die Wurzelwerke der Gehölze erschließen tiefergelegene Bodenhorizonte, die von Organismen besiedelt werden können. Schließlich wird durch die Gehölzbestände das Kleinklima spürbar verbessert.

- Naturnaher Ausbau zweier insgesamt 2 200 m<sup>2</sup> großer Regenwasserrückhaltebecken im mittleren bzw. südlichen Planbereich. Durch flache Böschungsneigungen, unregelmäßigem Uferverlauf und standortgemäßer Bepflanzung ist eine erhebliche ökologische Aufwertung der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen möglich.

Die Flächen der vorgenannten Kompensationsmaßnahmen sind im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

In Anbetracht der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl von 0,35 ist davon auszugehen, daß ein erheblicher Teil der Wohnbaufläche unversiegelt bleibt und damit nicht völlig dem Naturhaushalt entzogen wird. Unter dieser Voraussetzung ist nach Durchführung obengenannter Maßnahmen die Kompensation des Eingriffes erfolgt.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden zeitlich parallel zur Erschließung der Bauflächen oder spätestens innerhalb der folgenden Vegetationsperiode durchgeführt.

#### 5.5 Ersatzmaßnahme

Als Ersatzmaßnahme werden, entsprechend der hier betroffenen naturräumlichen Haupteinheit "Marschen und Moore", die Flurstücke 203 und 144 (teilweise) im NSG Bornhorster Huntewiesen südlich der L 865 in einer Größe von 12 000 m<sup>2</sup> durch eine über die Regelungen der NSG-Verordnung hinausgehende extensive Pflege zu einem Wiesenvogel-Nahrungsbiotop entwickelt.

Als Maßnahme zur Vernässung der Wiesenflächen wird der zwischen den beiden obengenannten Flurstücken verlaufende Graben durch Einbau von Staubohlen aufgestaut, so daß unabhängig von den Vorflutern ein ständig hoher Wasserstand gehalten werden kann.

Die Pflege der Flächen wird ausschließlich als einschürige Mähwiese mit einem Mähtermin nach dem 15. Juli jedes Jahres durchgeführt. Die Mahd ist immer vom Inneren der Fläche nach außen vorzunehmen, um Tieren Fluchtmöglichkeiten zu geben. Eine Weidenutzung sowie jegliche Düngung ist nicht zulässig.

#### 5.6 Weitere Maßnahmen

- Die öffentlichen Grünflächen werden zum Teil durch Fuß-/Radwege erschlossen. Die Wege werden in wassergebundener Bauweise ohne Randeinfassung ausgeführt. Die Führung durch den nördlichen Gehölzbestand wird mit Rücksicht auf

die vorhandenen Bäume in Abstimmung mit dem Grünflächenamt festgelegt.

- Innerhalb der südlichen Grünfläche wird ein öffentlicher Kinderspielplatz angelegt. Aus Sicherheitsgründen sollte das benachbarte Regenrückhaltebecken abgezäunt werden.
- Für das Verkehrsgrün, das im Rahmen des Straßenentwurfes detailliert wird, werden ebenfalls heimische standortgerechte Bäume verwendet. Als geeignete Arten sind hier Eiche, Eberesche und Feldahorn zu nennen.

Die bodenbedeckende Pflanzung im Verkehrsgrün wird mit den Anliegern abgesprochen, die ggf. die Pflege dieser Flächen übernehmen. Auch hier sind heimische Arten zu bevorzugen.

- Entlang der Birkenreihe an der Ostseite des Planbereiches ist ein Graben vorhanden, der zum Schutz der Bäume offenzuhalten ist. Planungsrechtlich wird dies durch die Festsetzung eines Leitungsrechtes zugunsten der Stadt Oldenburg sichergestellt. Ein Hinweis, daß dieser Graben offengehalten und von den jeweiligen Eigentümern zu unterhalten ist, wird in die Grundstückskaufverträge eingearbeitet.
-