# Bebauungsplan N-817
## (Hellmskamp)

### Zusammenfassende Erklärung

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der Wohnbebauung Kornstraße/ Hellmskamp. Das Plangebiet umfasst eine Grünlandfläche und Ziergärten, die grundsätzlich für eine kleinteilige Wohnbebauung infrage kommen.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist von der Grenze des Geschützten Landschaftsbestandteils „Alte Braker Bahn" ein Schutzabstand von 12 m vorgesehen. Des Weiteren wurden Erfassungen zum Artenschutz (Brutvögel und Fledermäuse) durchgeführt.

Hinweise zum Immissionsschutz (Plangebiet im Einwirkungsbereich der A 29 und des südlich gelegenen Sportplatzes, gewerbliche Bauflächendarstellung des Flächennutzungsplanes im Nahbereich) wurden geprüft und die Ergebnisse in die Planunterlagen aufgenommen.

Im Plangebiet gab es Hinweise auf mögliche archäologische Funde. Daher wurden archäologische Grabungsschnitte vorgenommen. Die Befundlage wies sowohl auf urgeschichtliche als auch mittelalterliche Siedlungsbefunde sowie auf ein frühmittelalterliches Urnengräberfeld hin. Deshalb wurde für einen Teilbereich des Grundstücks eine Ausgrabung durchgeführt und die Befunde archäologisch gesichert. Im Ergebnis ist eine Bebauung nunmehr zulässig.

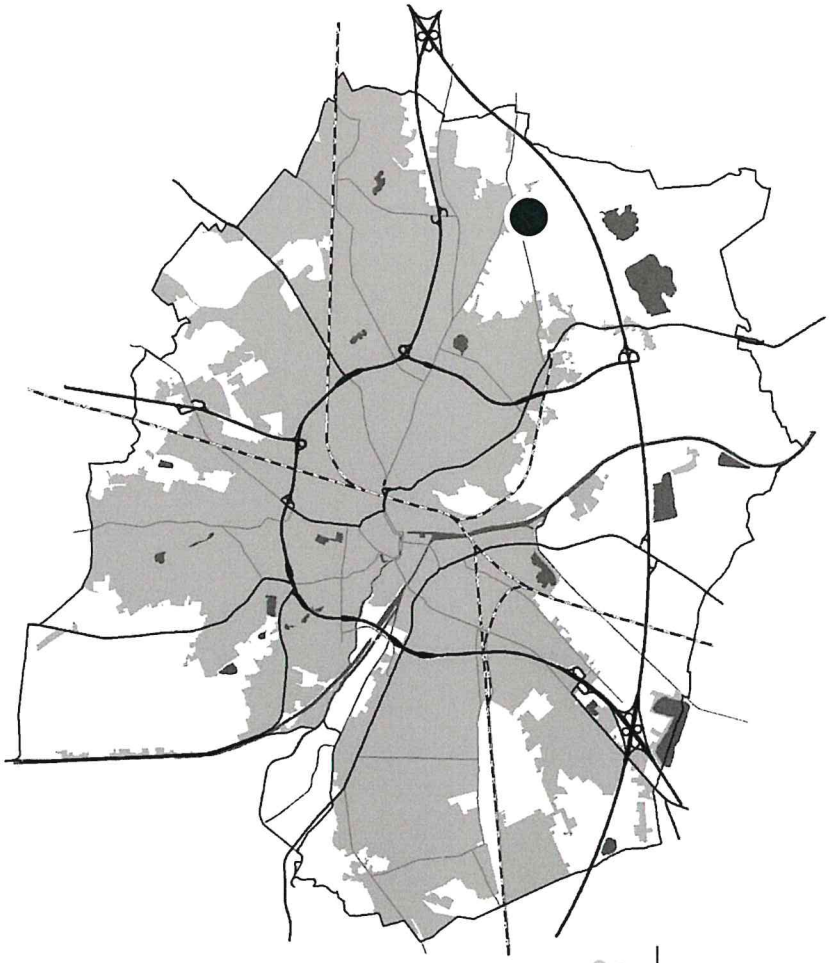
Es gab eine Nachbareinwendung in Bezug auf eine vorhandene Baulast im Plangebiet. Infolgedessen wurde der Bebauungsplan um ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ergänzt, sodass das nördlich gelegene Nachbargrundstück bei Bedarf über das Plangebiet erschlossen werden kann. In einem Abstimmungsprozess mit den Beteiligten wurde zudem über die privatrechtliche Umsetzung beraten. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Bebauungsplan wurde mit der Eintragung einer neuen Baulast im Grundbuch gesichert.

# Bebauungsplan N-817
## (Hellmskamp)

**ohne**
**örtliche Bauvorschriften**

# Begründung

Stand: ☐ Entwurf f. Auslegungsbeschluss
☐ Ämterbeteiligung,
☐ ASB:
☐ Entwurf Satzungsbeschluss, ASB:
☒ Rechtsverbindlich seit: 20. APR. 2018



Der Oberbürgermeister
STADT OLDENBURG i.O.

# Inhaltsverzeichnis


**1. Anlass und Ziel der Planung 4**

1.1 Anlass 4

1.2 Ziel der Planung 4

**2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich 4**

2.1 Lage des Plangebietes 4

2.2 Räumlicher Geltungsbereich 4

**3. Planungsrechtliche Situation 4**

3.1 Landes- und Regionalplanung 4

3.2 Bebauungsplan 5

3.3 Landschaftsplan 5

3.4 Stadtentwicklungsplanung 5

**4. Bestandsbeschreibung 5**

4.1 Städtebau 5

4.2 Technische Infrastruktur 5

4.2.1 Verkehr 5

4.2.2 Entwässerung 5

4.3 Naturschutz, Landschaftsschutz und Artenschutz 6

4.4 Immissionen 6

4.5 Boden 7

4.6 Archäologische Funde 7

**5. Planinhalte 7**

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen 7

5.1.1 Art der baulichen Nutzung, Bauweise 7

5.1.2 Grünordnerische Festsetzungen 8

5.1.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung 8

**6. Umweltbericht 9**

6.1 Einleitung 9

6.2 Beschreibung und Umfang des Planvorhabens 9

6.3 Umweltschutzziele übergeordneter Fachplanungen und Fachgesetze 9

6.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 10

6.5 Bestandsaufnahme und Bewertung einzelner Umweltaspekte 10

6.5.1 Schutzgut Mensch 10

6.5.2 Schutzgut Pflanzen 10
6.5.3 Tiere 12
6.5.4 Boden und Wasser 14
6.5.5 Luft und Klima 14
6.5.6 Landschaftsbild 15
6.5.7 Kulturgüter und Sachgüter 15
6.6 Prognose bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung 15
6.7 Vermeidung/Minimierung/Ausgleich 16
6.8 Externe Kompensation 18
6.9 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 20
6.10 Zusätzliche Angaben 21
6.11 Zusammenfassung 21
**7. Gewichtung der unterschiedlichen städtebaulichen Belange 21**
**8. Städtebauliche Daten 21**
**9. Maßnahmen und Kosten der Planverwirklichung 22**
**10. Gutachten 22**

# 1. Anlass und Ziel der Planung

## 1.1 Anlass

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der Wohnbebauung Kornstraße/Hellmskamp. Das Plangebiet umfasst eine Grünlandfläche und Ziergärten, die grundsätzlich für eine kleinteilige Wohnbebauung infrage kommen.

Um der Nachfrage an Einfamilienhausgrundstücken nachzukommen, ist geplant, in Ergänzung zur bisherigen Einfamilienhausbebauung hier vier weitere Einfamilienhäuser zu errichten.

Die Realisierung der Planungsabsicht erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes, da die Baugrundstücke im Außenbereich liegen.

## 1.2 Ziel der Planung

Ziel der Planung ist es, Bauland für Einfamilienhausbebauung bereitzustellen.

# 2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

## 2.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der Wohnbebauung am Hellmskamp im Ortsteil Etzhorn. Östlich verläuft die Trasse der ehemaligen Braker Bahn, die sich heute als Grünbereich mit hohem Baumbewuchs darstellt.

Unmittelbar nordöstlich befindet sich eine bewirtschaftete Grünlandfläche.

## 2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet besteht aus den Flurstücken 98/12, 98/11, 97/14 und 9/7, alle Flur 30 der Gemarkung Ohmstede. Es umfasst eine Fläche von etwa 4.000 m².

# 3. Planungsrechtliche Situation

## 3.1 Landes- und Regionalplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Oldenburg wird das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Südöstlich grenzt ein geschützter Landschaftsbestandteil an das Plangebiet an.

### 3.2 Bebauungsplan

Für den Bereich liegt keine verbindliche Bauleitplanung vor, das Plangebiet liegt im Außenbereich. Daher ist ein zweistufiges Bebauungsplanverfahren mit Umweltprüfung erforderlich.

### 3.3 Landschaftsplan

Im Südosten grenzt das Plangebiet an den geschützten Landschaftsbestandteil „Alte Braker Bahn"(gLB 5, Stadt Oldenburg).

### 3.4 Stadtentwicklungsplanung

Das Stadtentwicklungsprogramm step2025 weist die gesamte Freifläche zwischen Wohnbebauung Hellmskamp und dem geschützten Landschaftsbestandteil „Alte Braker Bahn" als Flächenreserve „Hellmskamp/ Fliednerstraße" aus. Durch die Planung wird nur der westliche Streifen in Anspruch genommen.

## 4. Bestandsbeschreibung

### 4.1 Städtebau

Das Gebiet stellt sich als Randlage östlich der Wohnbebauung am Hellmskamp im Übergang zum Außenbereich dar. Das Gebiet ist unbebaut und wird im Süden als Grünfläche und Bolzplatz und im Norden als Ziergarten genutzt.

Südwestlich des Plangebietes verläuft die Straße Hellmskamp und südöstlich grenzt es an den geschützten Landschaftsbestandteil „Alte Braker Bahn"(gLB 5, Stadt Oldenburg).

### 4.2 Technische Infrastruktur

#### 4.2.1 Verkehr

Die Erschließung erfolgt von Süden über die Gemeindestraße „Hellmskamp".

#### 4.2.2 Entwässerung

Im Bereich des Straßenzuges Hellmskamp befinden sich derzeit in Höhe des Plangebietes kein Schmutzwasser- und kein Regenwasserkanal im Bestand. Im Zuge der Überplanung des Geländes ist die Oberflächenentwässerung zu regeln. Das Entwässerungskonzept sieht einen Stauraumkanal mit gedrosseltem Abfluss in das Gewässer südlich vom Hellmskamp vor. Das Schmutzwasser ist an die vorhandene Kanalisation im Hellmskamp/Fliednerstraße anzuschließen, die Höhenverhältnisse lassen dies ohne Probleme zu.

Das Entwässerungskonzept wird von dem Büro K + R Ingenieure, Oldenburg, erarbeitet.

## 4.3 Naturschutz, Landschaftsschutz und Artenschutz

Im Südosten grenzt das Plangebiet an den geschützten Landschaftsbestandteil „Alte Braker Bahn"(gLB 5, Stadt Oldenburg). Daher sind Maßnahmen festzulegen, um eine Beeinträchtigung des gLB zu vermeiden.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) ist von der Grenze des geschützten Landschaftsbestandteils „Alte Braker Bahn" ein Schutzabstand von 12 m vorgesehen. Dieser Abstandsbereich wird als Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Des Weiteren wurden Erfassungen zum Artenschutz (Brutvögel und Fledermäuse) durchgeführt. Einzelheiten sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

## 4.4 Immissionen

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der A 29. Den Rasterlärmkarten, die von der Stadt Oldenburg zur Verfügung gestellt wurden, sind die Prognosedaten 2030 der Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr mit einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV) von 33.600 Kfz/24 h und Lkw-Anteilen von 21,2 % tags und 43,4 % nachts zugrunde gelegt worden. Aus den Karten geht hervor, dass die Beurteilungspegel tags zwischen 53,7 und 55,2 dB(A) liegen und damit der Orientierungswert der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau" von 55 dB(A) für allgemeine Wohngebiete eingehalten wird. Nachts liegen sie in dem Bereich zwischen 45,8 und 47,4 dB(A), so dass der Orientierungswert der DIN 18005 um bis zu 3 dB(A) überschritten wird. Die Beurteilungspegel liegen damit aber deutlich unterhalb der Orientierungswerte für Wohnen innerhalb von Mischgebieten und sind somit als zulässig anzusehen. Das Plangebiet liegt innerhalb des Lärmpegelbereiches II gemäß der DIN 4109. Da die Anforderungen eines ausreichenden Schallschutzes bereits über die baulichen Vorschriften zum Wärmeschutz abgedeckt sind, ist die Festsetzung von Lärmpegelbereichen im Bebauungsplan nicht erforderlich.

Des Weiteren gehen von dem südlich der ehemaligen Braker Bahn gelegenem Sportplatz des SV Eintracht Immissionen auf das Plangebiet aus. Die direkte Entfernung zwischen Baugrenze und Rand des Hauptspielplatzes beträgt 150 m und mehr, die zur Stellplatzanlage etwa 80 m. Dem schalltechnischen Gutachten von 2007 zum damaligen Bebauungsplanverfahren N-778 (Sportplatzerweiterung am Hellmskamp) ist zu entnehmen, dass auch bei dem ungünstigsten Lastfall 1 (Punktspiele am Sonntag) der Ruhe-Richtwert für allgemeine Wohngebiete von 50 dB(A) im Plangebiet eingehalten wird.

Nordöstlich, an der Kornstraße gelegen, stellt der Flächennutzungsplan eine gewerbliche Baufläche dar, die Entfernung zum Plangebiet beträgt über 150 m. Nördlich des Plangebietes liegen Wohnsiedlungen - mit

dem Schutzstatus eines allgemeinen Wohngebietes - in einem Abstand von 90 m zur o. g. gewerblichen Bauflächendarstellung. Somit ist davon auszugehen, dass eine künftige gewerbliche Entwicklung hier nur in beschränktem Umfang möglich ist und daher keine Auswirkungen auf das Plangebiet haben wird.

### 4.5 Boden

Als Baugrund steht unter einer Oberbodenschicht Ton und Geschiebelehm mit überlagernden Sanden an.

### 4.6 Archäologische Funde

Im Plangebiet wurden archäologische Grabungsschnitte vorgenommen. Es ergaben sich Befunde, u. a. mindestens ein Urnengrab. Die Befundlage weist auf sowohl urgeschichtliche als auch mittelalterliche Siedlungsbefunde sowie auf ein frühmittelalterliches Urnengräberfeld hin. Deshalb wurde für einen Teilbereich eine Ausgrabung durchgeführt und die Befunde archäologisch gesichert. Anschließend ist eine Bebauung zulässig.

## 5. Planinhalte

### 5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 5.1.1 Art der baulichen Nutzung, Bauweise

Für das Plangebiet wird in Anlehnung an die vorhandenen Wohnsiedlungen um den Hellmskamp ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 BauNVO. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß BauNVO, wie z. B. Beherbergungsbetriebe, werden ausgeschlossen, da sie die geplante kleinteilige Struktur stören würden und die Erschließung auf eine solche Nutzung nicht ausgelegt ist.

Entsprechend dem Ziel, hier kleinteilige Einfamilienhausbebauung zu realisieren, werden die Nutzungskennziffern niedrig angesetzt. Die Grundflächenzahl wird mit 0,2 bei offener Bauweise festgesetzt, wobei die Gebäudelängen durch die einzelnen Baufelder begrenzt werden. Um eine kleinteilige Einfamilienhausbebauung zu sichern, wurden die überbaubaren Bereiche in vier einzelne Bauteppiche unterteilt, wobei der dritte Bauteppich durch die vorhandene Wohnbebauung und der vierte Bauteppich durch die Buche eingeschränkt werden.

Im Plangebiet ist ein Vollgeschoss bei ausgebautem Dachgeschoss mit einer Gebäudehöhe von 8,50 m vorgesehen. Das Gelände steigt nach

Norden an. Die Gebäudehöhen werden daher entsprechend des Geländeverlaufs mit 24,00 m bis 25,50 m über NHN festgesetzt.

Je Wohngebäude sind höchstens zwei Wohneinheiten zulässig.

Um den Charakter einer durchgrünten Einfamilienhausbebauung im Straßenraum zu gewährleisten, sind Stellplätze, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen entlang der Verkehrsfläche in einem Abstand von 3 m nicht zulässig.

### 5.1.2 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Sicherung der Baumreihe in dem benachbarten geschützten Landschaftsbestandteil (GLB) „Alte Braker Bahn“ wird ein 12 m tiefer Schutzstreifen als Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Er wird z. T. von den Kronentraufbereichen der Eichen des Landschaftsschutzgebietes überdeckt und soll durch Gehölzanpflanzungen als Gehölzbiotop entwickelt werden.

Des Weiteren wird eine erhaltenswerte Buche an der Nordgrenze des Plangebietes gesichert. Im vorderen Wohngrundstück wird eine Pflanzfläche zur Anpflanzung von drei Obstbäumen festgesetzt, sie dient als Ausgleich für die Einbeziehung eines kleinen Flurstückes des gLBs in die private Verkehrsfläche im Einmündungsbereich zum Hellmskamp.

### 5.1.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Die Planstraße ist als private Verkehrsfläche festgesetzt, da sie nur vier Einfamilienhausgrundstücke erschließt. Nach Norden wird zum angrenzenden Wohngrundstück (Flurstück 98/6) ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt, um ein bestehendes Wegerecht zu sichern. Somit kann das Grundstück in Zukunft ggf. auch über die neue Planstraße erschlossen werden.

Es ist nur eine Wendeanlage für Lieferwagen vorgesehen. Die Verkehrsfläche ist von der Dimensionierung sehr flächensparsam ausgelegt, so dass sie nicht alle Anforderungen an eine öffentliche Verkehrsfläche erfüllt.

Aufgrund der geringen Erschließungsdichte von vier Einfamilienhäusern und der schmalen Verkehrsfläche ist hier Schrittgeschwindigkeit angedacht. Für den Einmündungsbereich zum „Hellmskamp“ wird das kleine Flurstück 9/7 benötigt, welches innerhalb des geschützten Landschaftsbestandteiles liegt. Da eine Teilüberfahrung der Schotterfläche zu erwarten ist, wird sie mit in die private Verkehrsfläche einbezogen werden.

Für die Abfallentsorgung müssen die Abfalleimer an der Straße „Hellmskamp“ von den Anwohnern abgestellt werden. Im Bebauungsplan wird eine entsprechende Stellfläche ausgewiesen.

# 6. Umweltbericht

## 6.1 Einleitung

Im November 2013 wurde im Plangebiet eine Geländebegehung mit dem Ziel einer Erfassung und Bewertung der Belange von Natur und Landschaft durchgeführt. Die vorliegenden Biotoptypen wurden nach dem Kartierschlüssel des Nds. Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) (Drachenfels, O. von, 2011) erfasst und sind in der Karte „Biotoptypen" dargestellt. Aufgrund des späten Untersuchungszeitpunktes ist eine Erfassung aller potentiell vorkommenden Pflanzenarten nicht gewährleistet.

## 6.2 Beschreibung und Umfang des Planvorhabens

Bei der überplanten Fläche handelt es sich im südlichen Bereich um eine ehemals als „Bolzplatz" genutzte Grünfläche. Der nördlich gelegene Teil wird als Ziergarten genutzt. Angrenzend befindet sich eine Einzelhaussiedlung mit überwiegend Ziergärten, östlich grenzt ein Grundstück mit Naturgarten und Altgehölzen an. Im Südosten grenzt das Plangebiet an den geschützten Landschaftsbestandteil „Alte Braker Bahn" (gLB 5, Stadt Oldenburg).

Es ist geplant, hier vier Einfamilienhäuser zu errichten. Die Realisierung der Planungsabsicht erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

## 6.3 Umweltschutzziele übergeordneter Fachplanungen und Fachgesetze

Wie bereits ausgeführt, grenzt das Plangebiet an den geschützten Landschaftsbestandteil „Alte Braker Bahn"(gLB 5, Stadt Oldenburg). Wertbestimmend für dieses Gebiet sind *„....wertvolle und sehr strukturreiche Lebensräume aus zahlreichen Vegetationsgesellschaften ..., insbesondere primäre Sukzessionsstadien mit Offenbodenstrukturen, geschlossene Stauden- und Magerrasenbestände, jüngere Pioniergehölze, ältere geschlossene Gehölzzeilen und wechselnasse Mulden mit Flutrasen-und Feuchtwiesenvegetation. ... Die Bahntrasse einschließlich einiger kleiner am Rand der Trasse befindlicher Flächen, die in das Schutzgebiet als Pufferzone einbezogen werden, besitzt innerhalb einer besiedelten und landwirtschaftlich genutzten Umgebung eine wichtige Funktion als Rückzugsgebiet. Durch den linearen Verlauf vernetzt sie zahlreiche andere angrenzende Lebensräume und fördert die Ausbreitungschancen wildlebender Tier- und Pflanzenarten. Das Schutzgebiet bildet mit seinen vielfältigen Lebensraumstrukturen und den begleitenden Gehölzbeständen, die das Gebiet abschirmen und ihm einen eigenständigen Charakter verleihen, ein standorttypisches und landschaftsprägendes Element innerhalb der Oldenburger Geestrandlandschaft von besonderer Schönheit, Eigenart und Bedeutung für die stille Erholung* (Auszug aus der Schutzgebietsverordnung 1994).

Dieser Landschaftsbestandteil darf durch die Planung nicht beeinträchtigt werden.

## 6.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Durch die Planung werden eine Grünfläche und Hausgärten teilweise versiegelt. Durch die Erschließung und die Bebauung sind Auswirkungen auch auf den angrenzenden geschützten Landschaftsbestandteil „Alte Braker Bahn“ möglich.

Um Auswirkungen zu minimieren, wurde im Bebauungsplan ein 12 m tiefer Schutzstreifen als extensives Grünland festgesetzt. Zudem ist hier nur eine kleinteilige Wohnbebauung mit geringem Versiegelungsgrad zulässig.

## 6.5 Bestandsaufnahme und Bewertung einzelner Umweltaspekte

### 6.5.1 Schutzgut Mensch

Durch die geplante Erschließung einer Teilfläche des gLB „Alte Braker Bahn“ direkt neben dem vorhandenen Fußweg und durch die „herangerückte“ Bebauung wird die Erholungsnutzung beeinträchtigt.

Es sind keine Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit zu erwarten.

### 6.5.2 Schutzgut Pflanzen

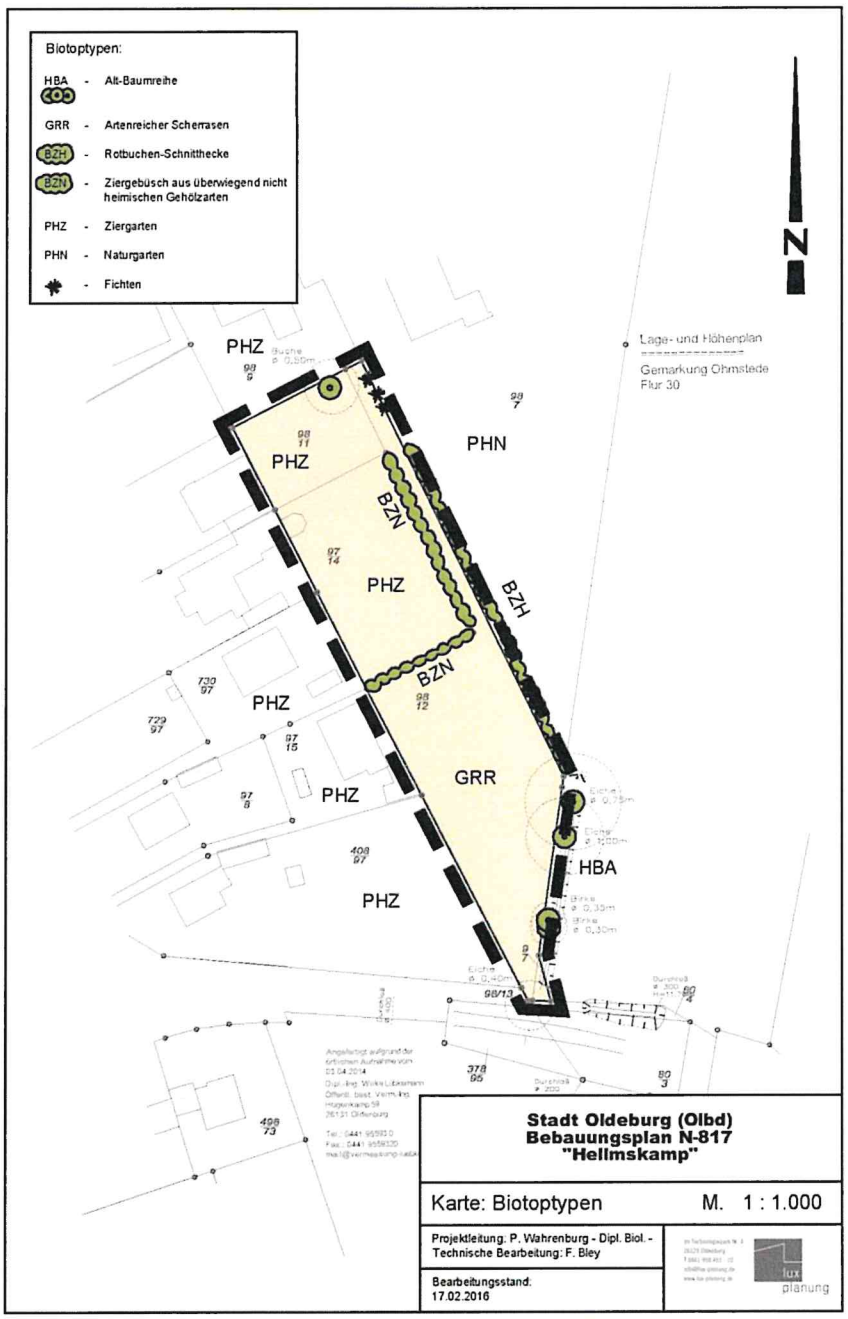
Bei der südlichen Grünfläche im Plangebiet handelt es sich um einen artenreichen Scherrasen (GRR), der mehrmals im Jahr gemäht, aber nur extensiv genutzt wird. Aufgrund geringer Nährstoffeinträge haben sich neben Arten des Grünlandes z. T. in dominantem Vorkommen auch Arten von Magerrasen eingestellt. Moose erreichen einen hohen Deckungsgrad, stellenweise finden sich lückige Bereiche.

Die Vegetation wird in erster Linie durch das dominante Vorkommen von Rotem Straußgras (*Agrostis capillaris*), Gemeinem Weidelgras (*Lolium perenne*), Gemeinem Ferkelkraut (*Hypochoeris radicata*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*) und Großem Sauerampfer (*Rumex acetosa*) bestimmt.

Begleitende Arten, die auf nährstoffarme Bedingungen hinweisen, sind neben dem o. g. Gemeinem Ferkelkraut (*Hypochoeris radicata*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*) und Großem Sauerampfer (Rumex acetosa) u. a. Feld-Hainsimse (Luzula campestre), Kleiner Sauerampfer (*Rumex acetosella*), Rot-Schwingel (*Festuca rubra*), Herbst-Löwenzahn (*Leontodon autumnalis*) und Kleinköpfiger Pippau (*Crepis capillaris*). Darüber hinaus häufig vorkommend sind Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*), Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Weißklee (*Trifolium repens*), Gewöhnliches Hornkraut (*Cerastium holosteoides*), Breit-Wegerich (*Plantago major*), Gamander-Ehren-

preis (*Veronica chamaedrys*) und Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*).

Der Frühjahrsaspekt (Nachkartierung im Mai 2014) zeigt eine deutliche Dominanz von Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Gemeinem Ferkelkraut (*Hypochoeris radicata*) und Großem Sauerampfer (*Rumex acetosa*). Stellenweise erreicht das Kleine Habichtskraut (*Hieracium pilosella)* dichte Bestände. Neben den o. g. Gräsern und Kräutern wurden zusätzlich Gewöhnliches Ruchgras (*Anthoxanthum odoratum*), Gras-Sternmiere (*Stellaria graminea*) und Kleiner Vogelfuß (*Ornithopus perpusillus*) festgestellt.



Der nördlich gelegene Teilbereich des Plangebietes wird intensiv gärtnerisch genutzt. Kennzeichnend für den **Ziergarten (PHZ)** sind artenarmer Scherrasen, Ziergehölze, wie Eiben, Rhododendron-Arten, Thuja und andere nichtheimische Ziergehölze.

Die westliche Grenze des Plangebietes wird von einer **Alt-Baumreihe (HBA)** bestimmt, die überwiegend aus Stieleiche (*Quercus robur*), Hängebirke (*Betula pendula*) und Gemeinem Holunder (*Sambucus nigra*) aufgebaut ist. In nördliche Richtung geht sie in eine **Rotbuchen-Schnitthecke (BZH)** über.

Es wurden keine Pflanzenarten nachgewiesen, die gemäß der Roten Liste der Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen (2004) geschützt sind, ebenso keine besonders und/oder streng geschützten Pflanzenarten.

Die in dem kleinflächigen Plangebiet vorkommenden Biotoptypen zeichnen sich z. T. durch eine hohe Nutzungsintensität (Ziergarten mit Ziergehölzen und Zierbeeten) aus und sind demzufolge sehr arten- und strukturarm ausgeprägt.

Die südliche Teilfläche, die ehemals als Bolzplatz genutzt wurde, hat sich durch extensive Nutzung und geringer Nährstoffzufuhr zu einer vergleichsweise artenreichen Grünlandfläche mit Magerrasenaspekten entwickelt. Dementsprechend kommt diesem Bereich eine höhere Wertigkeit zu. Eine Einstufung als „sonstige naturnahe Fläche" gem. § 22 Abs. 4 Nr. 2 Nds. Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) kann aufgrund der Artenzusammensetzung und der Art der Nutzung nicht angewendet werden.

Von hoher Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz ist die Altholzbaumreihe an der östlichen Gebietsgrenze, außerhalb des Plangebietes gelegen.

Gemäß der Biotoptypenkarte des Landschaftsrahmenplanes (2014) liegt im Plangebiet der Biotoptyp Sport-, Spiel- und Erholungsanlage (PS) mit einer geringen bis mittleren Bedeutung (Wst 3) vor. Bei der nördlichen Teilfläche handelt es sich um Einzel- und Reihenhausbebauung. Ein kleiner Teilbereich im Süden des Plangebietes ist als Biotoptyp mit sehr hoher Bedeutung benannt (Wst 7).

### 6.5.3 Tiere

Dem Plangebiet ist im nördlichen Teil aufgrund seiner Strukturarmut, z. T. intensiven gärtnerischen Nutzung und Bepflanzung mit standortfremden Gehölzen, sowie seiner Kleinflächigkeit insgesamt eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Tierarten zuzusprechen.

Demgegenüber stehen die wertvollen Altbaumbestände im Randbereich der Fläche sowie der südliche extensive Grünlandbereich, die als Lebensräume für Avifauna und Fledermäuse relevant sind.

In den Textkarten des Landschaftsrahmenplanes (2014) werden keine Vorkommen von Tierarten genannt, die für Artenhilfsmaßnahmen vorgesehen sind. Nördlich außerhalb des Plangebietes wird das Vorkommen gefährdeter Tierarten (GK 3) genannt.

Die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Maßgaben gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist auf der Umsetzungsebene sicherzustellen. Daher wurde im Vorfeld geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange dem Vorhaben dauerhaft entgegenstehen können. Artenschutzrechtliche Untersuchungen zu Brutvögeln und Fledermäusen wurden durchgeführt. Die Ergebnisse der Brutvogelkartierung und Fledermauskartierungen liegen vor (Brutvogelkartierung zum Bebauungsplan „Hellmskamp" vom 12.09.2014 und Fledermauserfassung zu einem Bauvorhaben am Hellmskamp in Oldenburg vom 21.01.2015).

Zusammenfassend zeigt sich, dass das Plangebiet eine geringe Brutvogeldichte aufweist. Es wurde das Vorkommen von den zwei Brutvogelarten Zilpzalp und Grünfink mit insgesamt drei Revieren erfasst. Das weitere Untersuchungsgebiet weist auf angrenzenden Flächen einen deutlich höheren Bestand an Brutvogelarten auf, insbesondere der Bereich der ehemaligen Bahntrasse (gLB „Alte Braker Bahn").

Durch die Umsetzung der geplanten Bebauung kommt es auf der aktuellen Kartierung zu einer direkten Betroffenheit von insgesamt drei Brutvogelrevieren (Grünfink, Zilpzalp). Da beide Arten zu den häufigsten Brutvogelarten in Deutschland zählen, besteht kein Verstoß gegen den § 44 BNatSchG. Auch ist eine erhebliche indirekte Betroffenheit des weiteren Untersuchungsgebietes nicht zu erwarten.

Die Untersuchung der Fledermauspopulationen im Plangebiet ergibt einen Nachweis von fünf Fledermausarten. Es handelt sich um Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler, Große/Kleine Bartfledermaus und Kleiner Abendsegler, wobei letztgenannte Art nicht mit eindeutiger Sicherheit bestimmt werden konnte. Insgesamt wurde ein eingeschränktes Artenspektrum festgestellt, drei überwiegend vorkommende Arten gelten als die häufigsten in Norddeutschland. Die Bartfledermaus ist demgegenüber eher selten vorkommend. Demgegenüber stehen Nachweise im weiteren Untersuchungsgebiet, die eine hohe Populationsdichte deutlich machen.

Nach der Bundesartenschutzverordnung sind alle Fledermausarten streng geschützt und zählen zu den Arten der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), Anhang IV. Zudem sind die im Plangebiet angetroffenen Arten gemäß der Richtlinie (RL) der in Niedersachsen und Bremen geschützten Säugetierarten geschützt (Fledermauserfassung zu einem Bauvorhaben am Hellmskamp in Oldenburg vom 21.01.2015).

Die festgestellten Arten suchen das Plangebiet als Nahrungsbiotop auf, wobei die Jagdaktivität als gering eingestuft wird. Das Plangebiet dient

eher als Flugstraße in angrenzende Jagdgebiete, wobei die linearen Altbaumbestände entlang der „Braker Bahn“ ebenso wie die an das Plangebiet angrenzenden Bereiche des Untersuchungsgebietes von hoher Bedeutung als Funktionsraum für Fledermauspopulationen sind.

Fortpflanzungs- und Ruhestätten wurden im Plangebiet nicht festgestellt.

In Teilbereichen ist eine Verkleinerung der relevanten Lebensräume zu erwarten, eine Bebauung kann eine Störung der umliegenden, nicht bebauten Bereiche bedeuten, etwa durch stärkere Beleuchtung.

Um eine eventuelle Vertreibungswirkung zu minimieren, ist die Verwendung von Natriumdampflampen vorzunehmen.

Den alten Eichenbeständen kann ein hohes Potential als Quartiersstandort zugrunde gelegt werden, sie werden aber durch die Planung nicht beseitigt werden.

Es kann allgemein zugrunde gelegt werden, dass die im Plangebiet vorkommenden Tierarten durch das Bauvorhaben von der Eingriffsfläche zwar verdrängt werden, aber in der unmittelbaren Umgebung vergleichbare Voraussetzungen antreffen. Dementsprechend ist durch das Bauvorhaben keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Fledermauspopulationen zu erwarten.

Fazit:

Unter Berücksichtigung der in Kap. 6.7 genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durch die Realisierung der Planung werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG hervorgerufen.

### 6.5.4 Boden und Wasser

Gemäß der Bodenübersichtskarte 1 : 50.000 (NIBIS Kartenserver) liegt im Plangebiet Podsol-Pseudogley vor. Die angrenzenden Standorte weisen Plaggenesch auf.

Als historische Landnutzung wird für das Plangebiet Acker angegeben.

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die Sickerwasserrate beträgt 201 - 250 mm/a.

Im Landschaftsrahmenplan (2014) werden für das Schutzgut Boden und Wasser keine weiteren Aussagen getroffen.

### 6.5.5 Luft und Klima

Durch die zusätzlich versiegelte Fläche wird es allenfalls kleinräumig zu einer Erhöhung der Temperatur kommen, wobei Ausmaße in planungs-

relevantem Umfang nicht zu erwarten sind, da die regionalklimatischen Einflüsse diese lokalen Unterschiede überlagern. Die von dem Gebiet zukünftig ausgehenden Emissionen hinsichtlich Lärm, Abgasen aus Kfz und Heizungsanlagen gehen nicht über das Maß bestehender Wohngebiete hinaus. Planungsrelevante Auswirkungen auf das Schutzgut Luft sind in diesem Sinne nicht zu erwarten.

Das Plangebiet ist hinsichtlich seines Klimatoptyps dem Freilandklima zuzuordnen und dementsprechend als Kaltluftentstehungsgebiet einzustufen. Laut Landschaftsrahmenplan (2014) liegt das Plangebiet randlich an einem großflächigen zusammenhängenden Frischluftentstehungsgebiet.

Die Planung sieht die Überbauung einer Grünfläche und von Ziergärten vor. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden nicht zu planungsrelevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima führen.

### 6.5.6 Landschaftsbild

Im Zusammenhang mit dem angrenzenden geschützten Landschaftsbestandteil „Alte Braker Bahn", der entsprechend seiner Ausprägung mit vielfältigen Lebensraumstrukturen und den alten Gehölzbeständen von hoher Bedeutung für das Landschaftsbild im Bereich des Plangebietes ist, wirkt sich eine Bebauung negativ auf dieses Gebiet aus.

Insbesondere der extensiven Grünlandfläche im südlichen Plangebiet (vor den Altgehölzen) ist eine optische Pufferfunktion zu der geplanten Einzelhaussiedlung im westlichen Bereich hin zuzusprechen.

### 6.5.7 Kulturgüter und Sachgüter

Es sind Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale im Boden zu erwarten. Daher wurde eine archäologische Grabung und Sicherung im Gebiet durchgeführt (vgl. Kap. 4.6).

## 6.6 Prognose bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung

Die Planung sieht eine Umnutzung bisheriger Grün- und Gartenflächen vor. Die bevorstehenden Eingriffe bestehen insbesondere in der Überbauung und Versiegelung bislang offener Bodenflächen und damit dem Verlust an Lebensraum für Flora und Fauna, in der Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung des Gebietes und in einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Der Anteil der unbebauten Landschaft wird reduziert, es werden zusätzliche Flächen durch Versiegelung einer intensiveren Nutzung zugeführt. Der Untergrund überbauter oder versiegelter Flächen ist in den meisten seiner Funktionen beeinträchtigt und zum Teil auch irreversibel zerstört. Damit ist der Eingriff in den Boden durch Bodenversiegelung erheblich.

Bei einer Nichtverwirklichung der Planung ist davon auszugehen, dass die Flächen wie bisher genutzt werden.

## 6.7 Vermeidung/Minimierung/Ausgleich

Vermeidung:

- Als Vermeidungsmaßnahme wurde zur Sicherung der Baumreihe in dem benachbarten geschützten Landschaftsbestandteil „Alte Braker Bahn“ ein 12 m tiefer Schutzstreifen vorgesehen. Er wird z. T. von den Kronentraufbereichen der Eichen des Landschaftsschutzgebietes überdeckt und soll außerhalb des Kronentraufbereiches aufgepflanzt werden. In den Kronenwuchs der benachbarten Bäume darf nicht eingegriffen werden. Rückschnitte der Leittriebe sind nicht zulässig.
- Des Weiteren wird eine erhaltenswerte Buche an der Nordgrenze des Plangebietes gesichert.
- Um den Wurzelbereich der an der nordöstlichen Grenze - außerhalb des Plangebietes gelegenen - Rotbuchen-Schnitthecke BZH zu schützen, wurde hier die Planstraße um 1 m von der Grenze abgerückt.
- Vor Beginn der Erschließungsarbeiten müssen außerhalb der Wurzelbereiche festgesetzter Bäume sowie außerhalb von Maßnahmenflächen für Natur und Landschaft mindestens 2 m hohe Baumschutzzäune errichtet werden.
- Eine Beseitigung von Gehölzen zur Vermeidung der Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG darf nur in der Zeit zwischen dem 01.10. und 28.02. erfolgen.

Minimierung:

- Im Plangebiet sollte die Beleuchtung durch insektenfreundliche Natriumdampflampen erfolgen, um einer Vertreibungswirkung für einige Fledermausarten zu vermindern.
- Die Verkehrsfläche sollte mit wasserdurchlässigen Materialien erfolgen.

Ausgleich:

- Als Ausgleichsmaßnahme wird im vorderen Wohngrundstück eine Pflanzfläche festgesetzt, Ziel ist hier die Anpflanzung von drei Obstbäumen. Dies dient als Ausgleich für die Einbeziehung eines kleinen Landschaftsschutzgebietsgrundstückes in die private Verkehrsfläche.

Für die folgende Bewertung und Bilanzierung wird das Modell des Niedersächsischen Städtetages (2008/2013) angewandt. Die einzelnen Biotoptypen werden wie folgt bewertet:

**Bestand**

| | |
|---|---|
| Ziergebüsch aus überwiegend nichtheimischen Gehölzarten BZN | Wertfaktor 2 |
| Artenreicher Scherrasen GRR | Wertfaktor 3 |
| Ziergarten PHZ | Wertfaktor 1 |
| Straßenrandstreifen | Wertfaktor 2 |

**Planung**

| | |
|---|---|
| Allgemeine Wohngebiete | Wertfaktor 0/1 |
| Verkehrsflächen einschl. Geh-/Radwege | Wertfaktor 0 |
| Grünflächen | Wertfaktor 1 |
| Maßnahmenfläche (Schutzstreifen vor Altgehölzen) | Wertfaktor 3 |

In der folgenden Tabelle werden Bestand und Planung gegenübergestellt:

| **Eingriffs-Bilanzierung N 817** | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |
| **Eingriff** | | | | |
| | | | | |
| **Bestand** | | | | |
| Biotoptyp | Biotopwert | Fläche | WE | |
| GRR/GMA | 2 | 1 782 | 3 564 | |
| PHZ | 1 | 1 662 | 1 662 | |
| BZH | 1,5 | 122 | 183 | |
| BZHN | 1 | 212 | 212 | |
| Summe | | 3 778 | **5 621** | |
| | | | | |
| **Planung** | | | | |
| WA(30 %), versiegelt | 0 | 751 | 0 | |
| WA(70 %), unversiegelt | 1 | 1 753 | 1 753 | |
| Verkehrsfläche | 0 | 764 | 0 | |
| Maßnahmenfläche | 2 | 510 | 1 020 | |
| Summe | | 3 778 | **2 773** | |
| | | | | |
| **Defizit** | | | **2 848** | |
| | | | | |
| | | | | |
| **Kompensation** | | | | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Biotoptyp | Aufwertung | Fläche | WE | Bemerkung |
| Ackerbrache auf Moor | 1,25 | 2 280 | 2 850 | Zielbiotop GEM/GMF; Aufwertung von 1,25 auf 2,5 |
| | | | | |
| **Größe Kompensations-fläche** | | 2 280 | | |
| | | | | |

1. Nach Einrechnung der Ausgleichsmaßnahmen (Grünfläche/Schutzstreifen) sind 2.848 WE Kompensationsdefizit extern auszugleichen. Dies bezieht sich auf das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes, einschl. des Einmündungsbereiches, der außerhalb des Plangebietes gelegen ist (vgl. Nachrichtliche Übernahme).

2. Für die Anlage der Zufahrt zum Baugebiet über den gLB ist die Beseitigung einer alten städtischen Eiche erforderlich. Das verlorengehende Kronenvolumen ist durch Neuanpflanzungen von mindestens drei hochstämmigen, standortheimischen Stieleichen (*Quercus robur*), Stammumfang je 16/18 cm, verpflanzt, mit Ballen auf einer noch zu benennenden geeigneten Kompensationsfläche zu ergänzen.

3. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist eine Pflanzfläche festgesetzt. Sie wurde in der obigen Bilanzierung nicht berücksichtigt, da die Anpflanzung der drei Obstbäume dem Ausgleich für die Herausnahme eines Teilstückes aus dem gLB zugeordnet ist.

## 6.8 Externe Kompensation

Das Kompensationsdefizit wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auf einer Fläche außerhalb von Oldenburg ausgeglichen. Für den vorliegenden Bebauungsplan wird aus diesem Flächenpool von Herrn Gerhard Block, Saterland, eine ausreichend große Fläche eingerechnet. Das Büro Hofer & Pautz GbR, Altenberge, wurde von dem Antragsteller, Herrn Gerhard Block, mit der Anfertigung eines Antrags auf Anerkennung einer ökologischen Flächenaufwertung als Kompensationsmaßnahme zur Ökopunkte-Gutschreibung beauftragt.

Die Kompensationsfläche liegt im Landkreis Leer nördlich der Längstwellensender an der Südwieke I westlich von Langholt (Abbildung 1, Abbildung 2). Die Flurstücke 11/8 und 287/11 der Flur 6, Gemarkung Ostrhauderfehn, die als Kompensationsfläche genutzt werden sollen, umfassen eine Größe von ca. 1,2189 ha. Diese Maßnahme erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Leer.

## Ist-Zustand

Bei der Fläche handelt es sich um eine junge Ackerbrache auf Moorboden im Westen bzw. Tiefumbruchboden im Osten mit dem Wertfaktor 1 (Niedersächsischer Städtetag 2013). Die Fläche wird lokal von Ackerwildkräutern, wie Hühnerhirse (*Echinochloa crus-galli*) oder Floh-Knöterich (*Persicaria maculosa*), eingenommen.

Sie ist Teil eines Acker-Grünland-Komplexes, der sich westlich an die Südwieke I anschließt. Nach Osten hin schließt sich die straßenbegleitende Bebauung an; von Süden, Westen und Norden her umschließen als Vielschnittwiesen genutzte Grünlandflächen den Acker. An der südlichen und westlichen Parzellengrenze stocken einzelne Bäume.

Etwa 500 m südwestlich der Fläche befindet sich ein als gesetzlich geschützter Biotop (GB) kartierter Bereich (GNA, basen- und nährstoffarme Nasswiese) mit der Nummer GB-LER0651-1 (siehe Abbildung 3).

## Ziel-Zustand

Für die als Kompensationsfläche für den vorliegenden Bebauungsplan herangezogene Fläche des Flächenpools wird als Zielbiotop artenarmes Extensivgrünland auf Moorboden (GEM) bzw. sonstiges feuchtes Extensivgrünland (GEF) entwickelt werden. Es wird zugrunde gelegt, dass eine Aufwertung von 1,25 WE (Ackerbrache auf Moorboden mit Biotopwert 1,25 zu GEM/GEF mit Biotopwert 2,5) realisierbar ist. Durch die Beimischung von krautreichem Regiosaatgut zur grasdominierten Regelsaatgutmischung wird angestrebt, mittelfristig den Artenreichtum von mesophilem Grünland zu erreichen.

Dementsprechend ist eine Fläche mit einer **Flächengröße 2.280 m²** erforderlich, um das bestehende Kompensationsdefizit von 2.849 WE auszugleichen.

**Maßnahmen**

Gemäß des o. g. Gutachtens erfolgt die Umwandlung des Ackers in Grünland mit einer Mischung aus der Regelsaatgutmischung RSM 7.3.1 und der Grundmischung des Ursprungsgebiets 1 des Regiosaatgut-Herstellers Saaten Zeller im Verhältnis 2 : 1.

Da es sich um eine zuvor ackerbaulich genutzte Fläche handelt, ist der Nährstoffentzug über die Mahd zur Aushagerung der Fläche in den ersten drei Jahren essentiell (Ausmagerungsphase). Abweichend von den unten definierten Bewirtschaftungszeiträumen soll daher (voraussichtlich) in den ersten drei Jahren die erste Mahd vor dem 1. Juni erfolgen.

Durch die Verwendung einer Zwillingsbereifung wird die Grasnarbe der Fläche beim Befahren weitestgehend geschont.

Die Fläche soll zukünftig unter den nachfolgenden Bedingungen als Grünland genutzt werden:

- Nutzung als Wiese (Dauergrünland) mit dem ersten Schnitt nach dem 15. Juni, kein Grünlandumbruch, keine Grünlanderneuerung;
- keine maschinelle Bearbeitung zwischen dem 1. März und 14. Juni;
- kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, Pflanzenbehandlungsmitteln oder Bioziden;
- keine Düngung mit Gülle;
- kein Aufbringen von Gärresten aus Biogasanlagen und von Klärschlämmen;
- keine Kalkung;
- Ausbringung von Festmist möglich (in Abstimmung mit der UNB);
- mineralische Düngung möglich auf Nachweis in Bodenklasse B, jedoch in Abstimmung mit der UNB;
- keine Lagerung von Heuballen, Erntegut, Rückstände, keine Anlage von Erdmieten;
- Sicherung der Kurzrasigkeit bis spätestens Ende Februar (Ausmahd);
- keine Neuanlage von Entwässerungseinrichtungen;
- keine Bodenmodellierung, keine Beseitigung von Geländeunebenheiten (Senken, Blänken);
- Mahd von innen nach außen;
- jährliches Bewirtschaften der Fläche.

## 6.9 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternative Bebauungskonzepte bestehen für das Plangebiet wegen seiner geringen Fläche nicht, allenfalls sind geringfügig abweichende Erschließungskonzepte ohne Umweltrelevanz denkbar.

Wegen der Eigentumsverhältnisse ist keine alternative Erschließung des Baugebietes ohne Inanspruchnahme des geschützten Landschaftsbestandteiles „Alte Braker Bahn“ möglich. Somit kann auch die Fällung der ortsbildprägenden städtischen Eiche nicht vermieden werden.

### 6.10 Zusätzliche Angaben

Nach Bebauung des vorderen Wohngrundstückes sind die Sicherung des Schutzstreifens zum geschützten Landschaftsbestandteil vor gärtnerischen Eingriffen und die Umsetzung der Anpflanzungen zu prüfen.

Gem. § 4 c Baugesetzbuch (BauGB) überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkennen und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können. Die Stadt Oldenburg wird die Beachtung der Festsetzungen des Bebauungsplanes und ihre Auswirkungen sowie die Umsetzung prüfen.

### 6.11 Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine kleine Wohnbaulanderweiterung geschaffen.

Die Umweltprüfung führt in ihrem Ergebnis zu dem Schluss, dass die Planung unter Berücksichtigung der Belange des Natur- und Landschaftshaushalts als umweltverträglich einzuordnen ist.

## 7. Gewichtung der unterschiedlichen städtebaulichen Belange

Dem Belang der Wohnnutzung wurde wegen des hohen Bedarfs an Wohnnutzungen in der Stadt Oldenburg dem Eingriff in Natur und Landschaft Vorrang gegeben.

Dabei wurden die konkreten Belange von Naturschutz und Landschaftspflege berücksichtigt, mit dem Ergebnis der Verringerung der Bauflächen entlang des geschützten Landschaftsbestandteils „ Alte Braker Bahn“. Zudem sind zusätzlich externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

## 8. Städtebauliche Daten

| | |
|---|---|
| Allgemeine Wohngebiete mit Pflanzfläche: | 0,25 ha |
| Private Straßenverkehrsfläche: | 0,08 ha |
| Grünfläche/Maßnahmenfläche: | 0,05 ha |
| **Gesamtes Plangebiet:** | **0,38 ha** |

## 9. Maßnahmen und Kosten der Planverwirklichung

Der Vorhabenträger übernimmt die Planungskosten und auch sonstige Kosten, die durch die Verfahrensabwicklung entstehen.

## 10. Gutachten

Für die Planung liegen folgende Gutachten vor:

1. Brutvogelkartierung zum Bebauungsplan „Hellmskamp“ vom 12.09.2014, Huntlosen

2. Fledermauserfassung zu einem Bauvorhaben am Hellmskamp in Oldenburg vom 21.01.2015, Oldenburg

3. Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan N-778 (Sportplatzerweiterung am Hellmskamp), 21.11.2007, Oldenburg

4. Entwässerungskonzept Hellmskamp, Büro K + R Ingenieure, Vorentwurf vom 17.11.2015, Oldenburg

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) in seiner Sitzung am 19.02.2018 zur Beschlussfassung vorgelegen.

Oldenburg, 4. 4. 2018

Oberbürgermeister

Stadt Oldenburg (Oldb) 215