



# **Bebauungsplan O-822, Teil A**

(nördlich Sandweg / südlich Sieben Bösen)  
mit  
örtlichen Bauvorschriften

## **Zusammenfassende Erklärung**

gem. § 10a Baugesetzbuch (BauGB)



## 1. Anlass und Ziel der Planung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat am 23.03.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes O-822 (nördlich Sandweg/südlich Sieben Bösen) beschlossen. Die IDB Oldenburg GmbH & Co. KG (100 %ige Tochtergesellschaft der LzO) hat mit den Grundstückseigentümern des vorliegenden Teilbereichs dieses Gebietes grundsätzliches Einvernehmen über eine Entwicklung dieser Flächen als Wohnbauland durch die IDB erzielt. Auf Grundlage eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Oldenburg und der IDB soll der erste Abschnitt des geplanten Wohngebietes entwickelt werden.

Ziel der Planung ist eine Arrondierung des Siedlungsrandes zur „freien Landschaft“ hin, um eine angemessene Bebauungsstruktur nördlich des Sandweges und südlich der Wegeverbindung Sieben Bösen zu ermöglichen. Um den Siedlungsrand auszubilden und um dem Immissionsschutz im Hinblick auf die nördlich gelegene Bahnstrecke Rechnung zu tragen, wird der nordöstliche Bereich als Grünfläche festgesetzt. Die gegliederte Bebauungsstruktur des neu zu schaffenden Siedlungsrandes soll sich hierbei an den Gegebenheiten des Bestandes und somit des bestehenden Siedlungsbildes orientieren. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 5,3 ha. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes O-822, Teil A, wird ein erster Abschnitt des Lupenplanes C, Osternburg Sandweg, aus dem Stadtentwicklungsprogramm 2025 (step2025) umgesetzt.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan O-822, Teil A (nördlich Sandweg/südlich Sieben Bösen), wurde am 24.09.2018 durch den Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg gefasst. Für Teilbereiche des Plangebietes erfolgte die 83. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren.

## 2. Berücksichtigung der Umweltbelange

In der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB wurden die naturschutzfachlichen Aspekte gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB betrachtet. Im Rahmen eines Umweltberichtes wurden die durch das Planvorhaben voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet. Für die Berücksichtigung und Bewertung der Umweltauswirkungen liegen folgende Fachgutachten und Untersuchungen vor: Fachbeitrag Biotoptypen, Amphibien, Vögel und Fledermäuse; schalltechnisches Gutachten; Entwässerungskonzept und Energiekonzept. Mit der vorliegenden Planung soll ein Wohngebiet in einer Größe von ca. 2,81 ha Fläche ausgewiesen werden. Einschließlich erforderlicher Verkehrsflächen können dabei 1,8 ha Fläche bebaut bzw. versiegelt werden. Die übrigen Flächen sollen als Grünflächen naturnah gestaltet bzw. für die Regenwasserrückhaltung herangezogen werden.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft und den Menschen ergeben sich vorrangig im Bereich des geplanten Wohngebietes. Durch die Planung kommt es hier zum Verlust von unbebauter Landschaft (überwiegend beweidetes Extensivgrünland von landschaftsschutzwürdigem Charakter). Durch die Bebauung wird bisher belebter Oberboden versiegelt. Es wird somit Versickerungsfläche reduziert und die Grundwasserneubildungsrate, bei gleichzeitiger Beschleunigung des Oberflächenwasserabflusses, verringert. Durch die geplante Rückhaltung des zusätzlich anfallenden Oberflächenwassers innerhalb des Plangebietes und die gedrosselte Ableitung können erhebliche Beeinträchtigungen des Wasser-

haushaltes jedoch weitestgehend vermieden werden. Durch den überwiegenden Erhalt der randlich vorhandenen Gehölzstrukturen sowie die vorgesehenen Höhenbeschränkungen und unter Berücksichtigung der vorgesehenen Entwicklungsmaßnahmen auf den externen Kompensationsflächen im Umfeld des Evers-ten Moores ergeben sich insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft. Aufgrund des Eingriffes in einen Hochmoorstandort ist davon auszugehen, dass durch die entstehenden Treibhausgasemissionen Auswirkungen auf das Klima zu erwarten sind.

Für die nicht im Plangebiet ausgleichbaren Eingriffe stehen externe Kompensationsflächen im südwestlichen Stadtgebiet von Oldenburg im Landschaftsschutzgebiet „Hausbäkeniederung“ zur Verfügung. Die Flurstücke in einer Gesamtgröße von ca. 4,6 ha liegen zwischen der Edewechter Landstraße (L 828) im Norden und der Nordmoslesfehrerstraße (B 401) im Süden. Die bisher dort intensiv genutzten Grünlandflächen sollen als extensives Grünland entwickelt werden. Naturräumlich liegt die Fläche zwar nicht im gleichen Naturraum wie die Eingriffsfläche, aber der Eingriffs- und auch der Kompensationsort befinden sich beide in Moorengebieten.

Das geplante Wohngebiet ist, insbesondere nachts, erheblich durch den Verkehrslärm der nördlich verlaufenden Bahnlinie Oldenburg-Bremen belastet. Dem wird durch die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen Rechnung getragen.

### **3. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) fand am 07.11.2018 durch eine Bürgerversammlung in der Paul-Maar-Schule statt. Folgende Punkte wurden dabei angesprochen:

- Ausbau des Sandweges und in diesem Zusammenhang der Erhalt der Bäume und Gräben am Sandweg sowie die Zeitplanung des Ausbaus,
- Verschiebung des Plangebietes zum Schutz der Bäume am Sandweg,
- Ausgleichsmaßnahmen von Baumfällungen und Eingriffen in die Natur, dort lebenden Wildtiere,
- Menge der zu bewegendes Erdmasse für den (aufgrund des Moorbodens) notwendigen Bodenaustausch,
- Zeitplan zur Entwicklung des Gebietes,
- Anregung zu einer Wegeverbindung,
- Bauweise und Gestaltung der geplanten Häuser,
- Parksituation,
- Größe der einzelnen Grundstücke,
- Preise der Wohnungen und Häuser und die Vergabekriterien,
- mögliche Versiegelung der Grundstücke,
- Möglichkeit einer Lärmschutzwand und
- Zugang für die Müllabfuhr.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu den Grundzügen der Planung erfolgte in der Zeit vom 01.04.2016 bis zum 29.04.2016. Im März 2018 wurde darüber hinaus der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Hameln-Hannover, beteiligt. 12 Träger öffentlicher Belange wurden angeschrieben, davon gaben sechs

eine Stellungnahme ab. Drei Träger hatten keine Bedenken gegen die Planung. Es wurden insbesondere Hinweise

- zur Sicherheit und zum Betrieb der Bahnstrecke, zu Immissionen und Emissionen durch den Eisenbahnbetrieb und der Erhaltung der Bahnanlagen, zum Ausschluss von Ansprüchen gegenüber der Deutschen Bahn AG und der Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers, Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen,
- zu Mindestabständen zu Verbandsgewässern und der Einleitung von Niederschlagswasser in das Gewässersystem,
- zum vorhandenen 20 kV-Kabel, zur Zugänglichkeit der Leitungstrasse, zur Beachtung von Bauvorschriften und Sicherheitshinweisen sowie zur Oberflächenbefestigung im Bereich von Versorgungsleitungen

vorgebracht. Die Anregungen wurden, soweit auf Ebene der Bebauungsplanung möglich, berücksichtigt.

Die öffentliche Auslegung fand vom 07.06.2019 bis zum 12.07.2019 statt. In diesem Zeitraum sind insgesamt 15 Stellungnahmen eingegangen. Fünf Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben und keine Bedenken geäußert bzw. generelle Hinweise gegeben. Die Deutsche Bahn AG hat Hinweise

- zu Sicherheit und Betrieb der Bahnstrecke,
- zur Ableitung von Dach-, Oberflächen- und sonstigen Abwässern über Bahngrund und Versickerung in Gleisnähe,
- zu Immissionen und Emissionen durch den Eisenbahnbetrieb und zur Festsetzung von Schutzmaßnahmen im Bebauungsplan

vorgebracht. Von den Behörden des übertragenden Wirkungskreises gaben zwei eine Stellungnahme ab mit Hinweisen zu Kompensationsmaßnahmen (zur Festsetzung und zu Ausführungen im Umweltbericht) sowie zu den örtlichen Bauvorschriften (Dachbegrünung).

Sieben private Stellungnahmen sind eingegangen, die im Wesentlichen folgenden Inhalt haben:

- Anregung, das Baugebiet um 2 m zu verschieben, um Platz für Bäume zu schaffen,
- Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen - wenn nicht im Baugebiet möglich - zumindest im Stadtteil,
- Vorschlag, die größeren Gebäude am Nordrand des Gebietes zu platzieren, um eine Beschattung der nördlich gelegenen Gebäude zu vermeiden und um einen besseren Schallschutz zu bewirken,
- Erhalt von einzelnen Bäumen.

Im Vergleich zu der Fassung zur öffentlichen Auslegung wurden folgende redaktionelle bzw. klarstellende Änderungen vorgenommen:

- Die örtliche Bauvorschrift zur Dachbegrünung wurde gemäß dem Vorschlag der Baugenehmigungsbehörde angepasst.
- Die Festsetzung zu Solaranlagen auf den Dächern wurde von der Formulierung her präzisiert und in der Begründung wurde das Ergebnis der Wirtschaftlichkeitsprüfung ergänzt.

Eine erneute öffentliche Auslegung war nicht erforderlich, da die Grundzüge der Planung durch die Änderungen nicht berührt werden und von der Investorin und

den Eigentümern die erforderliche Zustimmung nach § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB eingeholt wurde.

#### **4. Abwägung / anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Hinweise der Deutschen Bahn AG zur Immissionsbelastung durch den Bahnverkehr sind bereits im Planentwurf, einerseits durch die vorsorgliche Vergrößerung des Abstands zur Bahntrasse gegenüber den ursprünglichen Darstellungen des Flächennutzungsplanes und andererseits durch die nach dem schalltechnischen Gutachten vorgesehenen passiven Schallschutzmaßnahmen, berücksichtigt worden.

Im Rahmen der Abwägung der privaten Anregungen wurde festgestellt, dass die gewünschte Verlagerung der größeren Gebäude in den mittleren oder rückwärtigen Bereich, aus städtebaulichen Gesichtspunkten nicht sinnvoll ist, da Mehrfamilienhäuser zur Vermeidung von Verkehr und zur besseren fußläufigen Erreichbarkeit besser näher an den Verkehrs- und Versorgungseinrichtungen angeordnet werden sollen.

Die angeregte geringe Verschiebung des Baugebietes um 2 m nach Norden wurde nicht berücksichtigt, da die für den Ausbau des Sandweges erforderlichen Flächen zur Schaffung von Straßen und Wegen, Neuanpflanzungen, Böschungen, sowie für eine in diesem Bereich notwendige Bushaltestelle bereits ausreichend berücksichtigt sind und auch bei einer solchen Verschiebung keine Bäume zusätzlich erhalten bleiben könnten.

Die notwendigen Kompensationsmaßnahmen (Ersatzpflanzungen, Aufwertung von Gehölzflächen und naturnahe Gestaltung der Umgebung der Regenrückhalteanlagen) finden soweit wie möglich im Bereich des Plangebietes statt. Für die Überplanung der vorhandenen Grünlandflächen auf Hochmoorböden kommen zum Ausgleich und auch für den Klimaschutz insbesondere Extensivierungsmaßnahmen auf intensiv landwirtschaftlich genutzten Hochmoorböden in Betracht. Für derartige Maßnahmen standen keine Flächen im Stadtteil Osternburg, sondern nur in einem anderen Stadtteil zur Verfügung.

Der Bebauungsplan wurde am 25.11.2019 durch den Rat als Satzung beschlossen. Die 83. Änderung des Flächennutzungsplanes, die im Parallelverfahren aufgestellt wurde, ist mit Bekanntmachung am 13.12.2019 wirksam geworden. Mit der Bekanntmachung am 13.12.2019 wurde der Bebauungsplan O-822, Teil A rechtsverbindlich.