Stadt Oldenburg

Anlage 3
zur Begründung
zum Bebauungsplan N-755
-Teilbereich A-

Grünordnungsplan

Büro für Landschaftsplanung
Dipl.-Ing. Richard Gertken
Wehmer Straße 3
49757 Werlte
Tel. : 05951 - 95100
FAX: 05951 - 951020

schaft Hänge-Birke, Hainbuche, Zitterpappel, Stieleiche, Traubeneiche, Eberesche und Winter-Linde auf.

(Quelle: Heutige potenzielle natürliche Vegetationslandschaften Niedersachsens auf Basis der bodenkundlichen Übersichtskarte 1 : 50.000, Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 2003)

1.2 Beschreibung und Bewertung des Plangebietes

1.2.1 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des Funktionsraumes 81 (Ohmstede Westeresch).
Der Landschaftsplan (LP) bewertet die Bedeutung der verschiedenen Schutzgüter für den Naturhaushalt nach einer dreistufigen Werteeinteilung.

Der Boden im Plangebiet wird als von mittlerer Bedeutung beurteilt. Er gilt als nur „eingeschränkt" von Nutzungseinflüssen beeinträchtigt und kulturhistorisch sehr wertvoll.
Die Grundwasserneubildungsrate im Bereich des Plangebiets ist als gering eingeschränkt gekennzeichnet (aufgrund der Versiegelung von 10 – 40 %). Die Neubildungsrate liegt bei < 100 mm/a. Der Bereich ist als von mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Wasser gekennzeichnet. Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III B eines Wasserschutzgebietes.
Seitens des Klimas gilt der Bereich des Plangebietes als nur gering überwärmt (geringe Versiegelung 10 bis 40 %) und damit als, klimatisch/ lufthygienisch beeinträchtigt. Das Schutzgut ist als von mittlerer Bedeutung beurteilt.
Das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften wurde überwiegend aus der Biotopstruktur abgeleitet. Somit ist meist nur der "wahrscheinlich" vorkommende Bestand beurteilt worden. Der Bereich des Plangebietes ist demnach für Flora/Vegetation als von "wahrscheinlich eingeschränkter Bedeutung" beurteilt worden. Für die Tierartengruppen Fledermäuse und Brutvögel wird der Funktionsraum als von "wahrscheinlich eingeschränkter Bedeutung beurteilt. Eine aktualisierende Erfassung der Fledermäuse wird empfohlen. Der Funktionsraum ist für Kriechtiere, Libellen und Laufkäfer "wahrscheinlich eingeschränkt" von Bedeutung. Für die Tierartengruppe Heuschrecken wird dem Funktionsraum eine "wahrscheinlich mittlere" Bedeutung zugesprochen. Insgesamt bewertet der LP den Funktionsraum als von mittlerer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften, der für eine Tierartengruppe eine "mittlere" Bedeutung und für drei Artengruppen eine "wahrscheinlich mittlere" Bedeutung besitzt.
Der dem Siedlungsbereich zugeordnete Funktionsraum wird seitens des Landschaftsbildes als von mittlerer Bedeutung für Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewertet.
Als grundlegendes, flächenbezogenes Entwicklungsziel wird die Sicherung/Entwicklung dörflicher Charakteristika (Baumbestand, Materialien, Siedlungsmuster) der dörflichen Siedlungsbereiche genannt.

Der Bereich des Plangebietes wird als Konfliktbereich zwischen der Darstellung des Flächennutzungsplanes (Vorentwurf) und dem Landschaftsplan (Vorentwurf) aufgrund des Landschaftsbildes angesehen.

1.2.2 Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet schließt sich nördlich an die Ohmsteder Kirche und den Friedhof an.
Dieser Bereich ist im Wesentlichen gekennzeichnet durch ehemalige Gärten und Grabeland, das mittlerweile brachgefallen ist. Einzelne Bereiche im westlichen Teil, die an rückwärtige Ziergärten angrenzen, werden intensiv gepflegt. Ehemals geschnittene Hecken aus Hasel, Buche, Weißdorn u.a. Gehölzen gliedern und umgeben die einzelnen Flurstücke. Im Norden grenzt eine Grünlandfläche an. Insgesamt ergibt sich durch die kleinteiligen Nutzungen ein abwechslungsreiches Bild.
Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Sukzessionsflächen und z.T. extensive Gartennutzung positiv beeinflusst. Auch die das Plangebiet umgebenden Flächen weisen einen hohen Freiflächenanteil und z.T. ältere Gehölze auf, so dass sich ein natürlicher Eindruck ergibt. Aufgrund der umgebenden Gehölzstrukturen ist eine Einsicht von Außen in das Gebiet nicht möglich. Im Bereich der geplanten Anbindung an den Grashornweg sind beidseitig freiwachsende Strauchhecken vorhanden. Auch der Grashornweg selber wird beidseitig von Hecken begrünt. Zusammen mit alten z.T. reetgedeckten Einzelgehöften ist hier noch der ursprüngliche dörfliche Charakter erhalten.

1.2.3 Biotoptypen

Die Bestandsaufnahme erfolgte auf Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2004). Der jeweilige Biotopcode ist analog dem Kartierschlüssel. Eine kartographische Darstellung erfolgt in der Anlage 3.1. Eine Artenliste ausgewählter Biotope ist aus der 3.2 ersichtlich.

Den Biotoptypen wird entsprechend dem Bewertungsschlüssel der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Oldenburg ein Wertfaktor zugeordnet. Nicht bewertet wird die an der geplanten Erschließungsstraße zum Grashornweg gelegene Hecke (HFS), da diese Hecke erhalten bleibt und auch keiner Beeinträchtigung widerfährt.

Naturgarten (PHN)

Im nördlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine Parzelle die extensiv als Garten genutzt wird. Neben einigen z.T. abgängigen Obstbäumen (Stammdurchmesser ca. ≤0,25 m) ist der überwiegende Teil als Freifläche gestaltet und mit selten gemähtem Rasen bewachsen. Nördlich grenzt abschnittsweise eine Haselnusshecke, unterpflanzt mit Rhododendron an. Im Süden wird die Fläche von einer Thujahecke begrenzt. Im Westen schließt sich ein Ziergarten an.
Im Südwesten des Plangebietes befindet sich ein weiterer Gartenteil der nicht mehr gepflegt wird. Im Westen schließt sich hier ein Ziergarten, im Süden eine

geschnittene Buchenhecke, im Norden eine Fichtenanpflanzung und im Osten eine Halbruderalflur an. Die extensiv gepflegten Gärten mit z.T. einigen Obstbäumen werden mit dem Wertfaktor 2,0 bewertet.

Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)

Im südwestlichsten Teil des Plangebietes wird der Teil eines Flurstückes intensiv als Ziergarten gepflegt. Der überwiegende Teil ist als Scherrasen ausgebildet, an den sich randlich, schmale Beete anschließen. Inmitten der Rasenfläche ist ein Obstbaum vorhanden.
Ein weiterer Ziergarten ist im nördlichen Teil angrenzend an die o.g. extensiv gepflegte Gartenfläche vorhanden. Dieser Garten weist neben einem kleineren Zierteich (ca. 80 qm) randlich einige Blühsträucher und mittelgroße Lärchen als östliche Abgrenzung auf. Die nördliche Abgrenzung bildet eine geschnittene ca. 1 m hohe Thujahecke. Der westlichste Teil des Plangebietes der die Verbindung zum Hochheider Weg darstellt, ist ebenfalls mit Rasen begrünt. Mit dem Hochheider Weg steht dieses Teilstück des Plangebietes durch eine Zufahrt (über einen temporär wasserführenden, z.T. verrohrten Graben) in Verbindung. Die intensiv gepflegten und genutzten Ziergärten mit hohem Scherrasenanteil sowie nicht einheimischen Gehölzen werden mit dem Wertfaktor 1,0 bewertet.

Sonstiges Ruderalgebüsch (BRS)

Der Hauptteil des Plangebietes wird von sich aufgrund der Nutzungsaufgabe ausbreitenden Pioniergehölzen eingenommen. Mittig sind dabei Gehölze wie Zitterpappel, Sal-Weide und Berg-Ahorn dominant. Sie sind durchsetzt von Eberesche, Eiche, Kupferfelsenbirne, Hasel und Spätblühender Traubenkirsche. Randlich schließen sich z.T. dichte Brombeergestrüppe an. Abschnittsweise sind noch Schlehe und Himbeerpionierstadien vorhanden. Randlich angrenzend zu diesen Sukzessionsgehölzen sind nördlich und südlich halbruderale Gras- und Staudenfluren und abschnittsweise eine Ruderalflur vorhanden. Das Sukzessionsgehölz wird entsprechend dem Bewertungsmodell mit dem Wertfaktor 2,5 bewertet.

Ruderalflur (UR)

Angrenzend an das o.g. Sukzessionsgehölz befindet sich nordwestlich eine zusammenhängende Fläche, die von einer Ruderalflur eingenommen wird. Es hat sich ein Reinbestand des Schmalblättrigen Weidenröschens ausgebildet. Am Rand sind Gartenabfälle abgelagert. Eine weitere jedoch kleinflächigere von der Brennnessel dominierte Fläche befindet sich im nordöstlichen Teil des Plangebietes. Auch hier sind Gartenabfälle der Grund für diese Art des Bewuchses. Ruderalflure dieser Ausprägung werden mit dem Wertfaktor 2,0 beurteilt.

Halbruderale Gras- und Staudenflur (UH)

Nördlich und südlich des o.g. Sukzessionsgehölzes sowie im östlichsten Teil des Plangebietes in Richtung des Grashornweges sind halbruderale Gras- und Staudenfluren vorhanden. Die ungenutzten Bereiche weisen je nach Exposition und Bodenfeuchte von häufigen Süßgräsern (Straußgras, Knäuelgras, Rasen-Schmiele, Rot-Schwingel, Honiggras, Quecke u.a.) dominierte Pflanzendecken auf. Neben den Gräsern sind Kräuter wie Acker-Kratzdistel, Ackerwinde, Labkraut, Gundermann, Gemeines Ferkelkraut, Spitz-Wegerich, Kriechender Hahnenfuß, Stumpfblättriger Ampfer, Schmalblättrige Wicke u.a. häufig zu finden. Von den angrenzenden Strukturen wandern erste Gehölze (Brombeere, Himbeere, Schlehe, Eiche) in diese Flächen ein. Die halbruderalen Gras- und Staudenfluren werden mit dem Wertfaktor 2,5 bewertet.

Strauchhecke (HFS)

Das Plangebiet ist im Norden und Osten sowie im Bereich der Verbindung zum Grashornweg von Strauchhecken begrenzt. Dabei handelt es sich überwiegend um durchgewachsene ehemals geschnittene Hecken aus Hasel, Weißdorn, Hainbuche oder Rotbuche. Die im Norden vorhandene Hecke ist mit Rhododendron unterpflanzt. Die Hecken markieren die jeweiligen Nutzungsgrenzen. Die das Plangebiet nördlich begrenzende Hecke trennt einen der o.g. Naturgärten von einer Grünlandparzelle. Eine weitere Hecke befindet sich im Bereich des Verbindungsstückes des Plangebietes zum Grashornweg. Sie grenzt ein bebautes Grundstück mit umgebenden Gartenflächen vom Plangebiet ab und setzt sich überwiegend aus Buche und Hasel zusammen. Parallel zum Grashornweg ist an der Böschungsoberkante einer Mulde (die Mulde hat eine Tiefe von ca. 0,5 m und ist ca. 1,0 m breit) eine durchwachsene Hecke aus Bergahorn, Esche, Hainbuche und Holunder vorhanden.
Die Hecken werden, sofern sie nicht erhalten bleiben, mit dem Wertfaktor 2,5 bewertet.

Fichtenanpflanzung (WZF)

Angrenzend an eine Gartenfläche im Westen und eines sich in Richtung Osten erstreckenden Sukzessionsgebüsches ist kleinflächig ein Fichtenbestand vorhanden. Die Bäume haben einen Stammdurchmesser von ca. 0,25 m. Ein natürlicher Unterwuchs ist nicht vorhanden. Von den Rändern dringt lediglich die Brombeere ein. Der Fichtenbestand wird mit dem Wertfaktor 1,5 bewertet.

Zierhecke aus nicht heimischen Arten (BZN), Zierhecke aus heimischen Arten (BZE)

Die nördliche Gartenfläche des Plangebietes wird südlich durchgängig von einer Thujahecke begrenzt. Die Hecke hat eine Höhe von ca. 1,0 m und ist ca. 0,3 m breit. Nördlich grenzt neben einer der o.g. halbruderalen Gras- und

Staudenfluren ein Ziergarten an. Im Bereich der Verbindung zum Hochheider Weg ist eine geschnittene Rotbuchenhecke vorhanden. Die Hecke hat eine Breite von ca. 0,5 m und ist ebenfalls ca. 1,0 m hoch. Hecken aus nicht heimischen Arten werden mit dem Wertfaktor 1,5 und Hecken aus heimischen Arten mit dem Faktor 2,0 bewertet.

Einzelbaumbestand (HE)

Am östlichen Rand des Plangebietes stockt am Anfang der Verbindung zum Grashornweg eine Eiche. Die Eiche hat einen Stammdurchmesser von ca. 0,7 m. Der Krondurchmesser beträgt ca. 18 m. Eine weitere Eiche (Stammdurchmesser 0,8 m) befindet sich in der südöstlichen Ecke des Plangebietes auf der Gebietsgrenze. Unter den Bäumen sind z.T. Sträucher der hier verlaufenden ehemaligen Hecken sowie Sukzessionsgehölze von den angrenzenden brachliegenden Flächen vorhanden. Die Eichen sollen erhalten bleiben. Sie werden aufgrund nicht gänzlich auszuschließender Beeinträchtigungen, um den Wertfaktor 0,5 abgewertet in der Bilanzierung berücksichtigt.

1.2.4 Faunistische Untersuchungen

Für das Plangebiet und die angrenzenden Bereiche wurde ein faunistisches Gutachten erstellt. Es sind das Brutvogel-, Heuschrecken- und Fledermausvorkommen erfasst und bewertet worden. Die Bestandsaufnahmen erstreckten sich von April bis September. Der faunistische Fachbeitrag liegt vollständig als Anlage 3.4 bei. Nachfolgend wird verkürzt das Ergebnis dieses Fachbeitrages wiedergeben. Aufgrund entsprechender Reviergrößen wurde für die Brutvögel und Fledermäuse ein über die Eingriffsfläche hinausgehendes Untersuchungsgebiet betrachtet.

Brutvögel

Das Eingriffsgebiet diente nur relativ wenigen und weit verbreiteten Arten als Neststandort. Auch in den an die Eingriffsfläche angrenzenden Bereichen (Untersuchungsgebiet) konnten keine Reviere gefährdeter Arten nachgewiesen werden. Aufgrund des Fehlens von Rote-Liste-Arten sowie des insgesamt eingeschränkten Artenspektrums wurde das Untersuchungsgebiet einschließlich der Eingriffsfläche als von **geringer Wertigkeit für Brutvögel** bewertet.

Fledermäuse

Dem an die Eingriffsfläche angrenzenden Friedhof und auch den übrigen Flächen mit Altbaumbestand wird eine allgemeine Bedeutung für Fledermäuse zugeordnet. Insgesamt wurde entgegen den Erwartungen nur ein geringes Artenspektrum und vergleichsweise geringe Individuenzahlen festgestellt. Dem Untersuchungsgebiet und insbesondere der Eingriffsfläche wurde daher eine **unterdurchschnittliche Bedeutung für Fledermäuse** zugeordnet.

Heuschrecken
Auf der Eingriffsfläche wurden vier Heuschreckenarten nachgewiesen. Alle Arten gelten in Niedersachsen als ungefährdet. Daher wird dem Eingriffsgebiet eine **unterdurchschnittliche Bedeutung** für diese Tiergruppe zugeordnet.

Für keine Tierartengruppe werden über das vorliegende Maß der Grünordnungsplanung hinaus Maßnahmen zu deren Schutz oder Erhalt als erforderlich erachtet.

1.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

1.3.1 Beeinträchtigung von Natur und Landschaft

Im Rahmen dieser Bauleitplanung werden folgende Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ermöglicht:

- Der Eingriff in den Boden- und Grundwasserhaushalt wird in erster Linie durch den künftigen Versiegelungsanteil hervorgerufen. Mit der Versiegelung gehen bestehende Bodenfunktionen verloren, wie z.B. Filter– und Produktionsfunktionen. Die Verringerung der Versickerungsfläche durch die Versiegelung wirkt sich negativ auf die Grundwasserneubildungsrate aus. Der kulturhistorisch bedeutsame Eschboden geht verloren.

- Der Eingriff in den Naturhaushalt wird vor allem durch den Verlust von Vegetationsfläche und von faunistischen Lebensräumen verursacht. Die in Anspruch genommene Vegetationsfläche stellt sich vorwiegend als Sukzessionsgehölz, extensiv gepflegte Gärten und Gras-Staudenfluren dar. Aufgrund der Kleinräumigkeit und dem vergleichsweise hohen Strukturreichtum besitzt das Plangebiet nach dem Bewertungsverfahren der Stadt Oldenburg hinsichtlich des Biotoppotenzials eine mittlere bis hohe Bedeutung.

- Der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild wird in erster Linie durch die künftig entstehenden Baukörper, die Beseitigung von Sukzessionsvegetationsbeständen und Gärten hervorgerufen. Das bisher unbebaute Gebiet wird in ein Wohngebiet umgewandelt. Die heute vorhandenen Blickbeziehungen werden künftig z.T. verdeckt. Durch den Erhalt von Gehölzstrukturen und aufgrund der Lage mit umgebenden Grünstrukturen wird das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigt.

- Insgesamt weist das Plangebiet hinsichtlich der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Wasser, Klima/Luft sowie Orts- und Landschaftsbild keine besondere Bedeutung auf.

Aufgrund der Dauer der Beeinträchtigung und der Größe der beeinträchtigten Fläche ist bei der Umsetzung der Planung ein erheblicher Eingriff vorhanden.

1.3.2 Ermittlung des Bestandswertes

In der folgenden Tabelle werden alle Biotope aufgelistet, die durch die Planung unmittelbar beeinträchtigt werden. Diese Biotope wurden unter Ziffer 1.2.3 beschrieben und mit einem Wertfaktor belegt.
Nachfolgend gilt die Formel:

Fläche in qm x Wertfaktor (WF) = Werteinheiten (WE)

Der zu erhaltende Baumbestand (HE) wird flächenmäßig über den Kronentraufbereich erfasst, der nicht zur Gesamtfläche des Plangebietes zählt.

Nutzungsart / Biotoptyp	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
Naturgarten (PHN)	1.695 qm	2,0 WF	3.390 WE
Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)	1.193 qm	1,0 WF	1.193 WE
Sonstiges Ruderalgebüsch (BRS)	3.256 qm	2,5 WF	8.140 WE
Ruderalflur (UR)	567 qm	2,0 WF	1.134 WE
Halbruderale Gras- und Staudenflur (UH)	3.389 qm	2,5 WF	8.473 WE
Strauchhecke (HFS)	320 qm	2,5 WF	800 WE
Fichtenanpflanzung (WZF)	138 qm	1,5 WF	207 WE
Zierhecke aus nicht heimischen Arten (BZN)	25 qm	1,5 WF	38 WE
Zierhecke aus heimischen Arten (BZE) Buche	23 qm	2,0 WF	46 WE
zu erhaltene Strauchhecke (HFS)*	224 qm	– WF	– WE
Gesamtfläche:	**10.830 qm**		
zu erhaltender Baumbestand (HE)	150 qm	3,0 WF	450 WE
Bestandswert:			**23.870 WE**

* dieses Biotop wird nicht bewertet, da es erhalten bleibt

Innerhalb der Eingriffsfläche ist ein Bestandswert von 23.870 WE vorhanden.

1.3.3 Zulässigkeit des Eingriffs

Durch die Bauleitplanung werden im Planungsgebiet Maßnahmen vorbereitet bzw. ermöglicht, deren Durchführung den Eingriffstatbestand gem. § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfüllen. Die Eingriffe stellen danach erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Orts- und Landschaftsbildes dar.
Nach § 19 (1) und (2) BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschut-

zes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren.
Die durch diese Planung entstehenden Eingriffe werden durch verschiedene, im Folgenden aufgelistete Maßnahmen z.T. vermieden bzw. ausgeglichen, sodass die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes auf ein unbedingt notwendiges Maß reduziert wird.
Grundsätzlich ist ein Eingriff unzulässig, wenn die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes überwiegen. Dieses ist in Gebieten der Fall, in denen die Voraussetzungen eines Schutzes nach den §§ 24 - 28 b Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG) erfüllt sind. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine geschützten Biotope nach § 28 a/b NNatG und es sind auch keine nach dem § 33 NNatG geschützten Wallhecken vorhanden.
Weil auch keine anderen, für den Naturschutz wertvollen Elemente, die als selten oder gefährdet einzustufen sind, in Anspruch genommen werden und die Belange der Wohnraumbeschaffung ein bedeutsamer öffentlicher Belang sind, sind nach Überzeugung der Stadt die hier vorbereiteten Eingriffe letztendlich zulässig.

1.3.4 Maßnahmen zur Vermeidung des Eingriffs

Um erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu vermeiden, werden folgende Maßnahmen festgesetzt. Diese werden beschrieben und sofern möglich, entsprechend der künftigen Wertigkeit mit einem Wertfaktor nach dem Bewertungsschlüssel der Unteren Naturschutzbehörde bewertet.

- Die Grundflächenzahl (GRZ 0,25 und 0,3) bei dem allgemeinen Wohngebiet darf abweichend des § 19 BauNVO nur um 25 % überschritten werden. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind nach der BauNVO § 19 mitzurechnen. Die übrige Grundfläche wird nicht versiegelt und wird beispielsweise als Garten angelegt. Die unversiegelten Freiflächen stellen ein Potenzial für Flora und Fauna innerhalb des künftigen Wohngebietes dar. Sie tragen zum Ausgleich des Kleinklimas bei und werden mit dem Wertfaktor 1,0 berücksichtigt.
- Die im Bereich der geplanten Erschließungsstraße zum Grashornweg vorhandene Eiche und eine auf der südöstlichen Grenze des Plangebietes stockende Eiche werden zum Erhalten festgesetzt. Da eine geringfügige Beeinträchtigung der Bäume nicht gänzlich auszuschließen ist, werden die Bäume um den Wertfaktor 0,5 abgewertet in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt. Die beidseitig des geplanten Erschließungsweges zum Grashornweg sowie die an der nordöstlichen Grenze vorhandenen freiwachsenden Hecken werden zum Erhalten festgesetzt.
  Die Gehölze stellen die Eingrünung des Gebietes sicher. Bei Beseitigung oder Abgang dieser festgesetzten Hecken und Einzelgehölze sind entspre-

chende Neuanpflanzungen mit standortgerechten, einheimischen Arten vorzunehmen. Zum Schutz des Wurzelbereichs sind Aufschüttungen, Pflasterungen und sonstige Bodenversiegelungen sowie andere Maßnahmen, die zur Veränderung des Grundwasserspiegels im Bereich der Gehölze führen, nicht zulässig. Ausgenommen sind notwendige Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht, fachgerechte Pflegemaßnahmen und Maßnahmen im Rahmen der Unterhaltung und Erneuerung vorhandener Leitungen, Wege und anderer Anlagen.
Bei unvermeidbaren Abgrabungen im Bereich der festgesetzten Einzelbäume ist der Einbau von Wurzelvorhängen und die Durchführung von Wurzelbehandlungen vorzunehmen. Details sind im Rahmen der Ausführungsplanung mit dem Fachdienst Stadtgrün abzustimmen.

Für die Dauer der Baumaßnahmen ist die DIN 18 920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sowie die RAS LG-4 (Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) einzuhalten.

- Insgesamt werden die geplanten Erschließungsstraßen nur jeweils auf einer Breite von max. 4,75 m versiegelt. Die übrigen Teile der Straßenverkehrsfläche (20 %) werden somit entsprechend ihrer Festsetzungen positiv in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt.
- Ver- und Entsorgungseinrichtungen werden über die Zufahrt zum Hochheider Weg erfolgen. Auch der Baustellenverkehr wird von dieser Seite des Plangebietes abgewickelt. Diese Maßnahme wird im Erschließungsvertrag geregelt. Negative Auswirkungen auf im Osten liegende Grünstrukturen und Freiräume können so vermieden werden.

1.3.5 Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

Als Ausgleich für die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes werden folgende Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Diese werden soweit möglich unter Berücksichtigung des Bewertungsmodells der Unteren Naturschutzbehörde mit einem Wertfaktor beurteilt.

- Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze wird ein Pflanzstreifen ausgewiesen. Hier ist in Ergänzung zu abschnittsweise auf der Grenze vorhanden Gehölzen eine freiwachsende Hecke zu entwickeln. Die Hecke stellt die Einbindung des Wohngebiets in die nach Norden überwiegend unbebaute Landschaft sicher.
  Entlang der geplanten Wegeverbindung zum Hochheider Weg wird die hier vorhandene geschnittene Buchenhecke in Richtung Osten verlängert. Die Hecken bieten u.a. in Verbindung mit den übrigen angrenzenden Gehölzstrukturen einen Nahrungs-, Rückzugs- und Lebensraum für Arten und Lebensgemeinschaften. Freiwachsende Hecken und Siedlungsgehölze werden mit dem Wertfaktor 2,5 und geschnittene Hecken aus heimischen Arten werden mit dem Wertfaktor 2,0 berücksichtigt.

- Sofern Einfriedungen der privaten Grundstücke gewünscht oder erforderlich sind, sollen diese naturnah als Hecke hergestellt werden. In den zum öffentlichen Raum hin orientierten Vorgartenbereichen sollen für eine abgestimmte Gestaltung regionaltypische heimische Arten (Hainbuche, Rotbuche, Weißdorn oder Liguster) verwendet werden und Zäune grundsätzlich unzulässig sein. Im rückwärtigen Bereich der Grundstücke können Zäune, wenn sie erforderlich sind, in Hecken integriert werden.
- Inmitten des Plangebietes wird eine naturnah gestaltete öffentliche Grünfläche (Parkanlage PA) angelegt. Positive Wirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt bleiben bestehen. Die Grünfläche wird naturnah gestaltet und mit mindestens fünf hochstämmigen, einheimischen Laubbäumen begrünt. Die Bäume wirken sich positiv auf das Orts- und Landschaftsbild aus. Darüber hinaus haben sie eine Bedeutung für an den Siedlungsraum angepasste Arten und Lebensgemeinschaften und das innerörtliche Klima. Die Grünfläche wird insgesamt mit dem Wertfaktor 1,5 berücksichtigt.

1.3.6 Ermittlung des Planungswertes (Kompensationswert)

Die unter den Ziffern 1.3.4 und 1.3.5 genannten Kompensationsmaßnahmen werden entsprechend ihrer künftigen Wertigkeit mit einem Wertfaktor belegt und in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt. Die Flächen der aufgeführten Nutzungsarten / Biotoptypen werden mit den zugeordneten Wertfaktoren multipliziert und ergeben dann addiert den Planungswert (Kompensationswert): Der zu erhaltende Baumbestand (HE) wird flächenmäßig über den Kronentraufbereich erfasst, der nicht zur Gesamtfläche des Plangebietes zählt.

Nutzungsart / Biotoptyp	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
Wohngebiet (GRZ 0,25)	**3.451 qm**	–	–
versiegelt (31,25%), (X)	1.078 qm	0,0 WF	0 WE
unversiegelt (68,75%)	2.373 qm	– WF	– WE
Gärten (PH)	2.231 qm	1,0 WF	2.231 WE
Pflanzstreifen (HFS)	142 qm	2,5 WF	355 WE
Wohngebiet (GRZ 0,3)	**4.497 qm**	–	–
versiegelt (37,5%), (X)	1.686 qm	0,0 WF	0 WE
unversiegelt (62,5 %), (PH)	2.811 qm	1,0 WF	2.811 WE
Straßenverkehrsfläche	**2.502 qm**	–	–
versiegelt (80 %), (X)	2.002 qm	0,0 WF	0 WE
Begleitgrün (Y)	82 qm	1,0 WF	82 WE
Siedlungsgehölze (HSE)	150 qm	2,5 WF	375 WE
zu erhaltene Strauchhecke (HFS)*	224 qm	– WF	– WE
Buchenhecke (BZE)	44 qm	2,0 WF	88 WE
Öffentliche Grünfläche	**380 qm**	–	–
Parkanlage (PA)	380 qm	1,5 WF	570 WE
Gesamtfläche:	**10.830 qm**		
zu erhaltender Baumbestand (HE)	150 qm	2,5 WF	375 WE
Planungswert:			**6.887 WE**

* dieses Biotop wird nicht bewertet, da es erhalten bleibt

Auf dem Plangebiet liegt ein Planungswert in der rechnerischen Größenordnung von 6.887 WE vor.

Nach Abzug des Planungswertes (6.887 WE) vom Bestandswert (23.870 WE) verbleibt ein Eingriffswert (Kompensationsdefizit) von 16.983 WE.

1.3.7 Externe Kompensationsmaßnahmen

Der Eingriffswert (Kompensationsdefizit) von 16.983 WE muss durch weitere Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ausgeglichen werden.

Zur externen Kompensation steht ein Kompensationsflächenpool der Stadt Oldenburg westlich des Kavallerieweges auf dem Gebiet der Gemeinde Edewecht / Ldkr. Ammerland zur Verfügung (s. Anlage 3.5). Der Kompensationsflächenpool hat eine Gesamtgröße von ca. 23 ha. Dabei handelt es sich überwiegend um mehr oder weniger intensiv genutztes Grünland auf Hochmoor mit Verbrachungstendenzen. Die Flächen haben einen Bestandswert von 2,0. Es ist eine Aufwertung um den Wertfaktor 1,5 möglich.
Hierzu soll eine Hochmoorregeneration eingeleitet werden. Neben einer extensiven Nutzung (z.B. Mahd, Beweidung) ist eine partielle Nutzungsaufgabe

erforderlich. Darüber hinaus müssen die vorhandenen Gräben angestaut werden. Mittel- bis langfristig können so diverse Hochmoorregenerationsstadien (z.B. Pfeifengras-, Wollgras-, Moorheide-, Glockenheide-, Besenheidestadien bis zur Toorfmoosbildung entwickeln).
Insgesamt entstehen durch diese Maßnahmen ca. 345.000 Werteinheiten.
Für die Bebauungspläne W 750 B-D wurde insgesamt eine Fläche von 170.027 qm (255.040 WE) benötigt, sodass noch **59.973 qm (89.960 WE) im Kompensationsflächenpool vorhanden** sind.

Auf dem für den vorliegenden Bebauungsplan zuzuordnenden Teilstück des Kompensationsflächenpools, sind die folgenden Maßnahmen durchzuführen:

a) Vorhandene Gräben auf der Fläche sind soweit dies im Rahmen des Gesamtkompensationskonzeptes möglich ist zur Anhebung des Wasserstandes anzustauen. Vorhandene Drainagen sind zu schließen.
b) Auf der Kompensationsfläche ist eine flache, maximal 0,5 m tiefe Blänke von ca. 1.000 m² Größe mit Böschungsneigungen von 1:10 bis 1:15 anzulegen. Das Bodenmaterial ist abzufahren.
c) Der Gehölzbestand entlang des Grabens ist zu beseitigen.
d) Die Flächen sind nach einer Aushagerung in den ersten fünf Jahren extensiv als Grünland zu nutzen. Eine Düngung, der Einsatz von Pestiziden, Grünlandumbruch und umbruchslose Neuansaat sowie die Veränderung der Bodengestalt und die Anlage von Grüppen oder Drainagen sind auf den Flächen ohne Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Oldenburg nicht zulässig. Zur Aushagerung sind die Flächen vier Jahre lang mindestens dreimal pro Jahr zu mähen und das Mähgut ist abzutranzportieren. Die Mahdtermine sind mit der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Oldenburg abzustimmen. Eine Beweidung ist in diesem Zeitraum nicht zulässig.
   Nach erfolgter Aushagerung sind die Flächen mindestens einmal pro Jahr nach dem 01.07. eines Jahres bzw. nach Absprache mit der Naturschutzbehörde zu mähen; das Mähgut ist abzutransportieren. Die Mahd muss jeweils von Innen nach Außen erfolgen. Eine Beweidung mit maximal 3 Tieren/ha kann mit Genehmigung der Naturschutzbehörde gegebenenfalls mit einmaliger Nachmahd der Flächen im Herbst erfolgen.
   Schleppen und Walzen sowie sonstige Bearbeitung der Flächen sind in der Zeit zwischen dem 15.03 und 01.07. eines Jahres unzulässig.
e) Die untere Naturschutzbehörde der Stadt Oldenburg kann je nach Entwicklung der Flächen auch andere geeignete Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen wie z.B. die Zulassung der freien Sukzession, zur Erreichung der Entwicklungsziele anordnen.

1.3.8 Schlussbetrachtung

Durch die beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen werden, soweit möglich, Eingriffe in den Naturhaushalt vermieden. Die verbleibenden Eingriffe wurden durch die internen und externen Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

Diese Kompensationsmaßnahmen sollen gestörte Funktionen und Werte des Naturhaushaltes wieder herstellen.

Dem vorliegenden Bebauungsplan wird der folgende Teilbereich zu einer Fläche von **11.322 qm (16.983 WE)** des Kompensationsflächenpools westlich des Kavallerieweges in der Gemeinde Edewecht **zugeordnet** (s. Anlage 3.5):

- Flurstück 161/6 Flur 28, Gemarkung Edewecht (Teilfläche)

Auf dem Kompensationsflächenpool verbleiben insgesamt noch 48.651 qm (72.977 WE), die weiteren Eingriffen zugeordnet werden können.

Unter Berücksichtigung der aufgezeigten Vermeidungs-, Ausgleichs- und externen Kompensationsmaßnahmen geht die Stadt Oldenburg davon aus, dass der durch den Bebauungsplan N - 755 ermöglichte Eingriff in das Landschaftsbild und in den Naturhaushalt ausgeglichen wird und somit den Belangen von Natur und Landschaft gem. § 1 (6), Ziffer 7 BauGB entsprochen wird.

1.4 Sonstige Hinweise und Maßnahmen

Alle Kompensationsmaßnahmen sind parallel zur Erschließung der Baufläche oder spätestens in der auf den Beginn der Erschließung der Bauflächen oder spätestens in der den Beginn der Erschließungsmaßnahmen folgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

Für alle Kompensationsmaßnahmen sind zwei und fünf Jahre nach der Durchführung Erfolgskontrollen vorzunehmen, um Fehlentwicklungen und Ausfälle zu korrigieren.

Nach derzeitigem Kenntnisstand (Aussagen des LK Ammerland und des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Hannover) liegen hinsichtlich der zugeordneten Teilfläche des Kompensationsflächenpools keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten oder Kampfmittel vor.

Anlagen

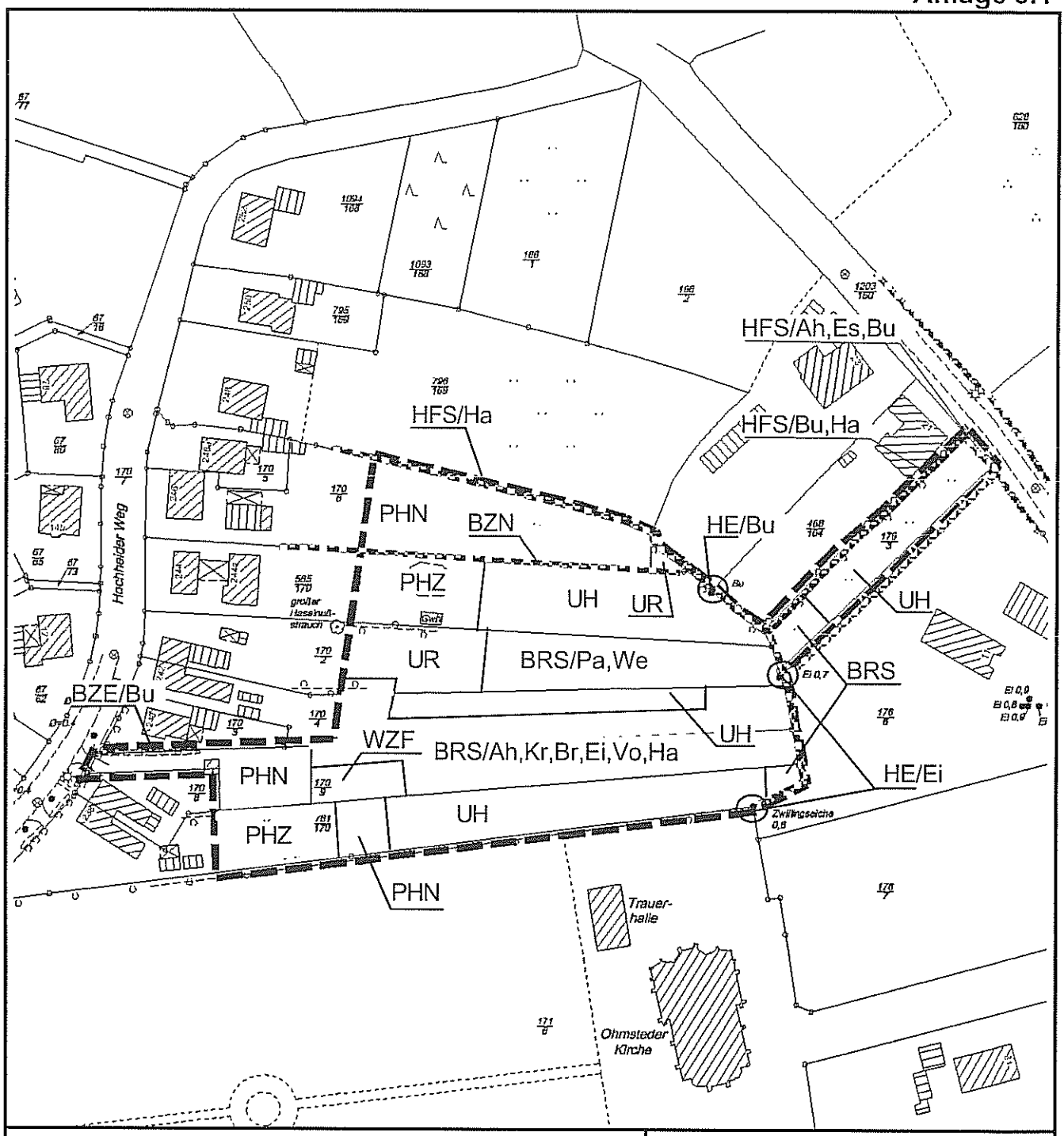
3.1 Plangebiet -Bestandsaufnahme-

3.2 Artenliste ausgewählter Biotope

3.3 Planzeichnung M 1 : 1.000

3.4 Faunistisches Gutachten

3.5 Ersatzfläche Biotop- und Nutzungstypen / Lageplan und Zuordnung



Biotoptypen nach Drachenfels (2004)

BRS	Sonstiges Ruderalgebüsch
BZE	Zierhecke aus heimischen Arten
BZN	Zierhecke aus nicht heimischen Arten
HE	Einzelbaum
HFS	Strauchhecke
UH	Halbruderale Gras- und Staudenflur
UR	Ruderalflur
PHN	Naturgarten
PHZ	Neuzeitlicher Ziergarten
WZF	Fichtenanpflanzung

Hauptbestandsbildner

Ahorn	Ah	Faulbaum	Fl	Vogelbeere	Vo
Birke	Bi	Kiefer	Ki	Weide	We
Brombeere	Br	Kirsche	Kr	Weißdorn	Wd
Buche	Bu	Lärche	Lä		
Eiche	Ei	Linde	Li		
Erle	Er	Obstbäume	Ob		

Stadt Oldenburg

Bebauungsplan N 755

Plangebiet -Biotoptypen-

M 1: 1.500

Büro für Landschaftsplanung, Werlte 01.2005

Artenliste ausgewählter Biotoptypen

Biotoptyp: Halbruderale Gras- und Staudenfluren (UH)

Aufnahmezeitpunkt: 03.08.2004

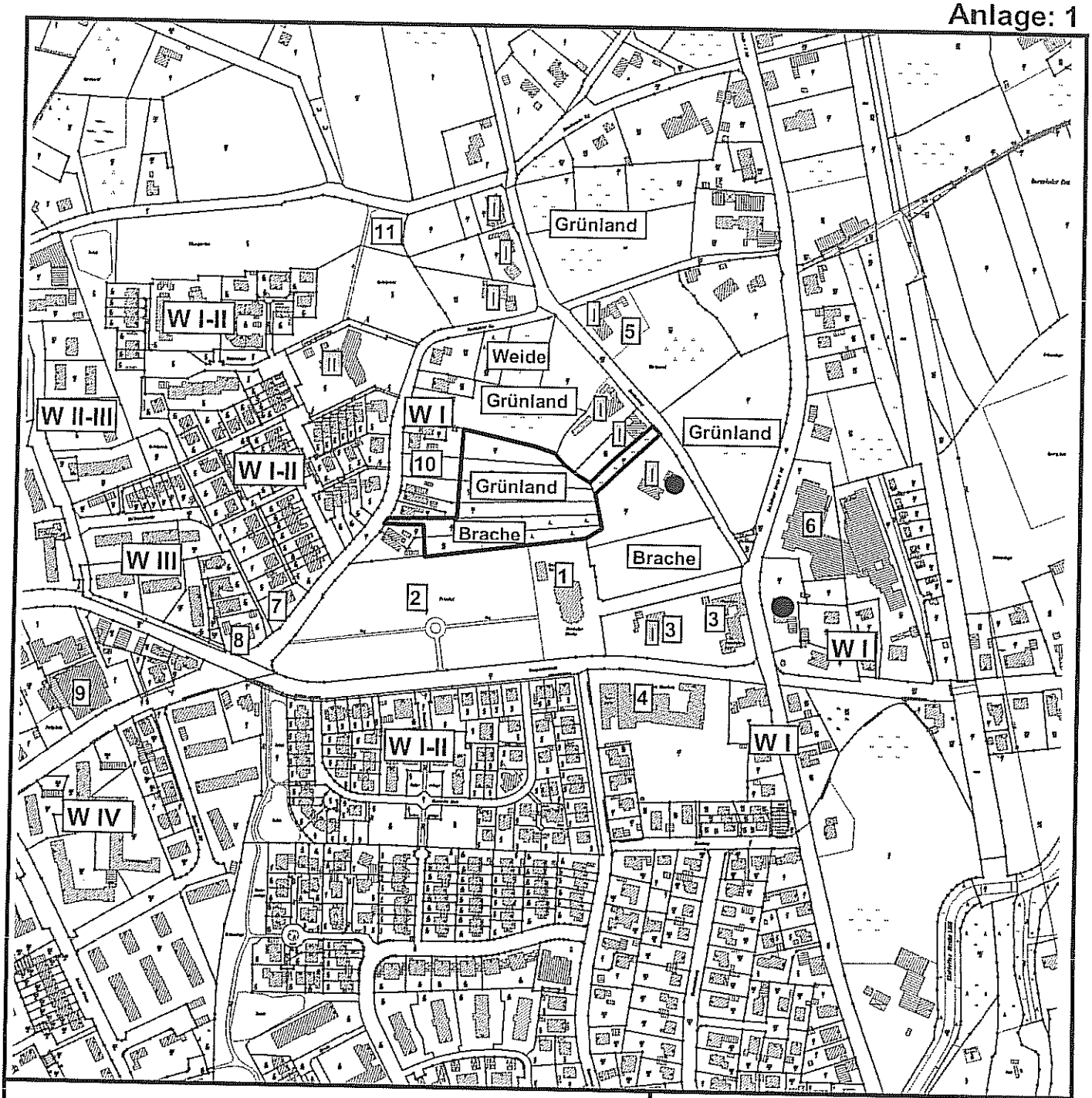
Gehölze:	Schlehe	-	Prunus spinosa
	Stieleiche	-	Quercus robur
	Brombeere	-	Rubus fruticosus agg.
	Himbeere	-	Rubus idaeus
Gräser:	Straußgras	-	Agrostis spec.
	Glatthafer	-	Arrhenatherum elatius
	Land-Reitgras	-	Calamagrostis epigejos
	Knäuelgras	-	Dactylis glomerata
	Rasen-Schmiele	-	Deschampsia cespitosa
	Quecke	-	Elymus repens
	Rot-Schwingel	-	Festuca rubra
	Wolliges Honiggras	-	Holcus lanatus
	Flatterbinse	-	Juncus effusus
	Weidelgras	-	Lolium perenne
Kräuter:	Giersch	-	Aegopodium podagraria
	Wiesen-Flockenblume	-	Centaurea jacea
	Acker-Kratzdistel	-	Cirsium arvense
	Ackerwinde	-	Convolvulus arvensis
	Echtes Labkraut	-	Galium verum
	Gundermann	-	Glechoma hederacea
	Echtes Johanniskraut	-	Hypericum perforatum
	Gemeines Ferkelkraut	-	Hypochoeris radicata
	Spitz-Wegerich	-	Plantago lanceolata
	Kriechender Hahnenfuß	-	Ranunculus repens
	Stumpfblättriger Ampfer	-	Rumex obtusifolius
	Fetthenne	-	Sedum telephium
	Löwenzahn	-	Taraxacum officinale
	Schmallblättrige Wicke	-	Vicia angustifolia
	Brennnessel	-	Urtica dioica

Biotoptyp: Sonstiges Sukzessionsgebüsch (BRS)

Aufnahmezeitpunkt: 03.08.2004

Gehölze:	Berg-Ahorn	-	Acer pseudoplatanus
	Kupferfelsenbirne	-	Amelanchier lamarckii
	Hasel	-	Corylus avellana
	Zitterpappel	-	Populus tremula
	Spätbl. Traubenkirsche	-	Prunus serotina
	Stieleiche	-	Quercus robur
	Brombeere	-	Rubus fruticosus agg.
	Himbeere	-	Rubus idaeus
	Sal-Weide	-	Salix caprea
	Eberesche	-	Sorbus aucuparia

Anlage: 1



Legende:

Geltungsbereich B.-Plan N 755, Teilbereich A

W II — Bereich mit Wohnbebauung mit Zahl der Vollgeschosse

II — Wohnnutzung mit Zahl der Vollgeschosse

1 Ev.-Luth. Kirche Ohmstede
2 Friedhof
3 Kirchengemeinde /Friedhofswärter
4 Grundschule
5 Gärtnerei
6 Gemeinnützige Werkstätten
7 Sanitär/Eisdiele
8 Drogerie
9 Supermarkt
10 Baubiologie
11 Spielplatz

Leerstand

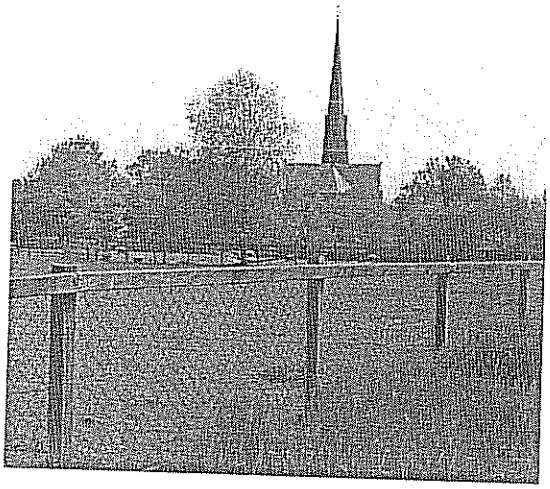
Stadt Oldenburg
Bebauungsplan N 755
- Teilbereich A -
Nördlich Ohmsteder Kirche

Bestehende Nutzungsstruktur

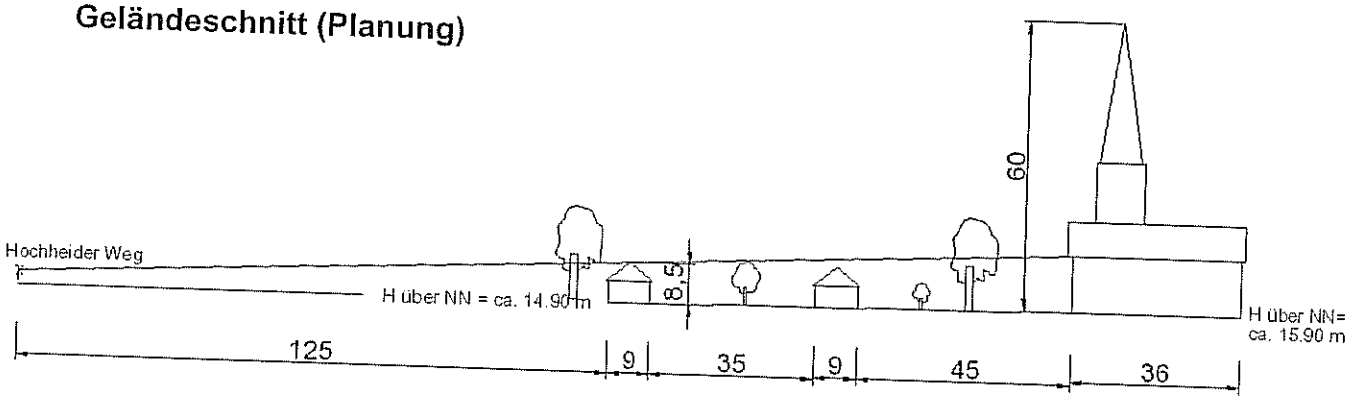
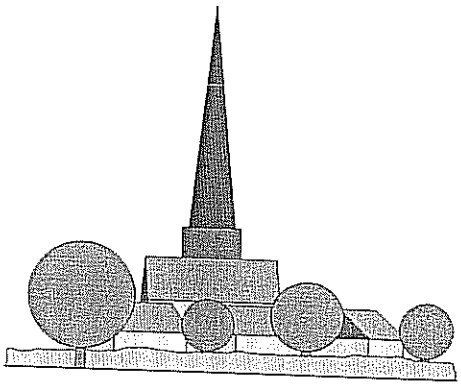
M 1: 5.000

Blickbeziehungen zur Ohmsteder Kirche

Ansicht vom Hochheider Weg (Bestand)



Geländeschnitt (Planung)



Schematische Nordansicht (Planung)