

Architekturbüro
knetemann + partner

Stadt Oldenburg
Bebauungsplan Nr. S-720
(südlich Tweelbäker Tredde / östlich Rüschenweg)

mit zusätzlichen Ausgleichsflächen in der Gemarkung Eversten

Grünordnungsplan

Anlage zur Begründung Bebauungsplan Nr. S-720

H+B Umweltpartner Ingenieurgesellschaft mbH

Heidkamper Landstraße 17

26215 Wiefelstede

Tel: 04402/81240

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite	
1	Vorbemerkungen	1
2	Naturräumliche Situation, Bestand	2
2.1	Allgemeines	2
2.2	Darstellung im Landschaftsrahmenplan	2
2.3	Bestand	3
2.4	Bestandsbewertung	4
2.5	Bestandsbilanzierung	5
3	Ermittlung des Eingriffes und Beschreibung der Umweltauswirkung	7
4	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung des Eingriffes	8
5	Eingriffsbewertung und –bilanzierung	10
5.1	Innerhalb des B-Plangebietes	10
5.2	Außerhalb des B-Plangebietes	12
6	Hinweis zum Baumbestand und zur Bepflanzung	15
6.1	Baumbestand	15
6.2	Bepflanzung	16
6.2.1	Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen	16
6.2.2	Bepflanzung innerhalb der Verkehrsflächen mit Einzelbäumen	17
6.2.3	Ortsrandbegrünung	18
6.2.4	Ausgleichsfläche	18
7.	Schlußbemerkung	19

ANLAGEN

Anlage 1:	Lageplan Bestand	Maßstab 1 : 1.000
Anlage 2:	Lageplan Planung	Maßstab 1 : 1.000
Anlage 3:	Pflanzliste	
Anlage 4:	Lageplan (externe Ausgleichsflächen)	

1 VORBEMERKUNG

Dieser Grünordnungsplan wird begleitend zum Bebauungsplan Nr. S-720 „Südlich Tweelbäker Tredde / östlich Rüschenweg“ der Stadt Oldenburg gemäß §6 Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG) aufgestellt.

Er beinhaltet die Bestandsaufnahme und die Bewertung der naturräumlichen Situation, die Abhandlung der Eingriffsregelung und regelt die Gestaltung und Pflege von Grünflächen sowie die Ausgleichsmaßnahmen und einer Regenrückhalteeinrichtung unter Berücksichtigung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Bewertung und Bilanzierung des Bestandes, des Eingriffs und des Ausgleichs wird auf der Grundlage des sog. Oldenburger Modells vorgenommen.

In die Eingriffsbewertung kommen alle WA-Flächen sowie die Verkehrsflächen. Die südöstlichen Teilflächen im Bebauungsplan werden als Maßnahmenflächen gem. STEP festgesetzt und dienen als Optionsflächen für Ausgleichsmaßnahmen für benachbarte Gewerbefläche zu einem späteren Zeitpunkt, da sie derzeit für eine Heranziehung als Ausgleichsflächen nicht zur Verfügung stehen.

Das heißt, daß die Ausgleichsflächen größtenteils außerhalb des B-Plangebietes zu suchen sind.

Der Grünordnungsplan zu dem Bebauungsplan S – 720 „Südlich Tweelbäker Tredde / östlich Rüschenweg“ in den Fassungen vom 31.Mai 1999 und 10.November 1999 verlieren ihre Gültigkeit und werden hiermit ersetzt.

2 NATURRÄUMLICHE SITUATION, BESTAND

2.1 Allgemeines

Das Plangebiet liegt in Krusenbusch an der südöstlichen Stadtgrenze und gehört zur Landschaftseinheit Oldenburger Moore (Landschaftseinheit Nr. 1 lt. Landschaftsplan), es grenzt im Norden an die Tweelbäker Tredde und im Westen an den Rüschenweg.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Nord-Süd-Ausdehnung von ca. 350 m, eine Ost-West-Ausdehnung von ca. 255 m; somit ergibt sich eine Flächengröße von ca. 8,9 ha. Das Gelände ist eben.

Gemäß dem Landschaftsplan befindet sich das Plangebiet innerhalb des Funktionsraumes Nr. 6: Krusenbusch Ost.

Die zukünftige Gliederung des Planbereiches orientiert sich an den Darstellungen des Stadtteilentwicklungsplanes Krusenbusch / Tweelbäke.

2.2 Darstellung im Landschaftsrahmenplan

Das Plangebiet ist im Landschaftsrahmenplan der Stadt Oldenburg im Gebiet L 1.4 Krusenbusch / Drielaker Moor als „Bereich mit besonderer Bedeutung für Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft“ (= mittlere Kategorie) eingestuft.

Gemäß Karte 2 des Landschaftsrahmenplanes „Wichtige Bereiche für Arten und Lebensgemeinschaften“ ist das Gebiet in der zweituntersten Stufe „Bereiche mit Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften“ dargestellt.

Das Plangebiet ist gemäß Karte 16 mit folgenden Entwicklungszielen und Maßnahmen gekennzeichnet:

- Erhalt der Grünlandnutzung (mit Hinweis auf Klärungsbedarf im Flächennutzungsplan)
- Erhaltung der Baumbestände (GWB 3)
- Erhalt / Ergänzung naturnaher Kleinstrukturen (Gehölzreihen, Waldparzellen, Säume)
- Erhalt von Alleen und straßen- / wegebegleitende Baum- und Gehölzreihen (bezogen auf Tweelbäker Tredde und Rüschenweg).

Ferner stellt der Landschaftsrahmenplan das Plangebiet als Frischluftentstehungsgebiet dar.

Bezogen auf das Schutzzut Wasser / Grundwasser sind hier keine besonderen Darstellungen getroffen.

2.3 Bestand

Im Plangebiet befinden sich im Norden – entlang der Tweelbäke Tredde vier bebaute Haus- bzw. Hofgrundstücke und in der südwestlichen Ecke des Bebauungsplangebietes ein bebautes Grundstück. Die Bebauung befindet sich (abgesehen von einigen Schuppen) bis zu einer Tiefe von ca. 60 m von den Straßen Tweelbäker Tredde bzw. Rüschenweg.

Die Flächen der Haus- und Hofgrundstücke teilen sich auf in versiegelte Bereiche sowie ortstypisch gestaltete Gärten.

Alle übrigen Flächen werden „intensiv“ als Grünland (Intensivweiden) genutzt.

Der Zustand der Grünlandweiden wird wie folgt beurteilt:

Die Grasnarbe ist auf Grund der anhaltenden Nässe und dem hohen Viehbesatz größtenteils durchgetreten. Stellenweise sind völlige Kahlstellen vorhanden (an Tränken und Weidetoren).

Es befinden sich auch keinerlei Kraut- oder Staudenbereiche – auch keine Brennesselbestände innerhalb dieser Grünfläche.

Das Plangebiet wird von Gehölzreihen in Nord-Süd-Richtung gegliedert (Lage, Baumart, Stammdurchmesser und Kronenbreite ist im Bestandsplan ersichtlich).

Eine durchgehende Baum- und Strauchreihe befindet sich beidseitig entlang des Rüschenweges – allerdings außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Diese Gehölzreihe wird vorwiegend von Birken aber auch einzelnen Eichen gebildet.

Eine weitere lückige Baumreihe befindet sich in der Osthälfte des Plangebietes – diese besteht aus Birken, Eichen, Eschen sowie Ebereschen.

Die Grünlandflächen liegen derzeit bei 3,30 – 3,90 m NN. Gemäß Angabe der Stadt Oldenburg liegt der Grundwasserspiegel bei ca. 1,00 – 2,00 m unter Gelände.

2.4 Bestandsbewertung

Das Intensivgrünland im Plangebiet ist auf Grund der Artenarmut – eine Folge der intensiven Beweidung – nur von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz. Es wird daher der Wertstufe 1,5 des Bewertungsschlüssels zugeordnet.

Dieser Bewertungsschlüssel besteht aus einer mehrstufigen Werteskala. Er differenziert Bereiche von allgemeiner Bedeutung bis zu Bereichen mit höchster Bedeutung für den Naturschutz.

Das Plangebiet hat bezogen auf die Freiflächen keine besondere Bedeutung für Wiesenbrüter. Das liegt an der intensiven Nutzung des Grünlandes (Dauerbeweidung) und dem regelmäßigen Rasenschnitt in den angrenzenden Gärten.

Dafür stellen die Bäume und Sträucher im Grünland und in den Gärten ideale Brutgehölze dar. Diese Strukturen können durch die vorgesehenen Maßnahmen verbessert und weiterentwickelt werden.

Für das Schutzgut Boden hat der Planbereich mittlere Bedeutung. Gemäß Landschaftsrahmenplan sind die nichtabgetorften aber entwässerten Hochmoorflächen keiner besonderen Bedeutung zugeordnet.

Bezogen auf das Schutzgut Klima / Luft wird die derzeitige Funktion als Frischluftentstehungsgebiet durch die Bebauung eingeschränkt werden und an Bedeutung verlieren.

Die Verkehrswege Tweelbäker Tredde sowie Rüschenweg liegen zwar außerhalb des Plangebietes, weisen jedoch beidseitigen alleenartigen Baumbestand auf und prägen somit den

Landschaftscharakter in diesem Bereich. Entwicklungsziel des Landschaftsrahmenplanes ist es, diese Strukturen (Biotopverband) zu erhalten bzw. weiterzuentwickeln.

2.5 Bestandsbilanzierung

Die Eingriffsbewertung wird nach dem Bewertungsschlüssel des sogenannten Oldenburger Modells vorgenommen.

Versiegelte Flächen (Bestand) werden mit dem Wertfaktor 0 bewertet. Das Intensivgrünland wird – auf Grund der starken Überweidung und der Artenarmut – mit 1,5 bewertet.

Die zu bewertenden Flächen werden wie folgt gekennzeichnet (siehe auch Bezeichnung im Lageplan) und in ihrem Bestand bewertet und bilanziert:

Fläche (gem Festsetzung im B-Plan)	Größe [m²]	Bisherige Nutzung (Bestand)	Wertfaktor	Werteinheit
1. ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN				
1.1 Planstraße A	1.601	805 m² Garten	1,0	805
zuzügl. östl. Gehweg und Parkstreifen	755	5513 m² Grünland	1,5	8.270
1.2 Planstraße B	954			
1.3 Planstraße C	1.521			
zuzügl. Bauminsel	507			
1.4 Planstraße D	490			
1.5 Planstraße E	490			
Summe	6.318	6.318 m²		
2. MISCHGEBIET				
2.1 Fläche MI - 1	4.206	wird nicht in die Bewertung einbezogen.		
2.2 Fläche MI - 2	3.237			
2.3 Fläche MI - 3	5.433			
Summe	12.876	-		

3. WOHNGEBIET					
3.1	Fläche WA - 1	1.186	Grünland	1,5	1.779
3.2	Fläche WA - 2	815	Garten	1,0	815
3.3	Fläche WA - 3	1.529			
3.4	Fläche WA - 4	2.510			
3.5	Fläche WA - 5	1.492	WA3 - GFL-Fläche		
3.6	Fläche WA - 6	2.286	= 13.831 Grünland	1,5	20.747
3.7	Fläche WA - 7	1.179			
3.8	Fläche WA - 8	1.081			
3.9	Fläche WA - 9	1.759			
3.10	Fläche WA - 10	1.896			
	GFL-Fläche	99			
3.11	Fläche WA - 11	2.795	davon: versiegelt 980 m ² Garten 1.815 m ²	0,0 1,0	- 1.815
3.12	Fläche WA - 12	1.560			
3.13	Fläche WA - 13	1.560			
3.14	Fläche WA - 14	1.560			
3.15	Fläche WA - 15	1.560	WA 12 - WA 19		
3.16	Fläche WA - 16	1.449	= 13.896 Grünland	1,5	20.844
3.17	Fläche WA - 17	2.233			
3.18	Fläche WA - 18	2.239			
3.19	Fläche WA - 19	1.735			
	Summe	32.523			
Wohnbauflächen A		24.867			
Wohnbauflächen B		7.656			
	Summe	32.523	32.523 m ²		
4. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN					
4.1	Grünfläche A Kein "Spielplatz" inkl. prov. Wendehammer (im Bereich Grünfläche)	1.081	Grünland	1,5	1.622
4.2	Grünfläche B	800	ohne Bewertung		
4.3	Grünfläche C am Mischgebiet	1.487	ohne Bewertung		
	Summe	3.368			
5. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN					
5.1	Grünfläche D südl. Teil aus Flurstück 19/42	1.097	ohne Bewertung		
6. FLÄCHEN FÜR AUSGLEICHSMASSNAHMEN					
6.1	Ausgleichsfläche A	3.835	davon: 260 m ² Gehölzstreifen 3.575 m ² Grünland	2,0 1,5	520 5.363
6.2	Ausgleichsfläche B	3.663	ohne Bewertung		
6.3	Ausgleichsfläche C	24.811	ohne Bewertung		
	Summe	32.309			
B-PLAN-GEBIET GESAMT		88.491			62.580

Tabelle 1: Bestand

Mit den Maßnahmen (Festsetzungen) im Bebauungsplan und den zu schaffenden Ausgleichsflächen sind mindestens 62.580 Werteinheiten zu erreichen. D. s. 51.096 Werteinheiten bezogen auf die Wohnbauflächen A und 11.484 Werteinheiten bezogen auf die Wohnbauflächen B (WA-Flächen 16, 17, 18 und 19).

3 ERMITTLUNG DES EINGRIFFS UND BESCHREIBUNG DER UMWELTAUSWIRKUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden gemäß §8 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) grundsätzlich Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes beeinträchtigen.

Diese Auswirkungen müssen nach Möglichkeit vermieden werden.

Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und –minimierung sind unter Pkt. 4 beschrieben.

Durch die Errichtung von Gebäuden und ihren Nebenanlagen sowie durch den Bau von Straßen, Zuwegungen und Stellplätzen wird Boden maßgeblich versiegelt.

Die ökologische Boden-, die Produktions- und die Filterfunktion des Bodens werden stark beeinträchtigt und die Grundwasserneubildung verhindert.

Die Frischluftneubildung wird durch die Bebauung / Besiedelung eingeschränkt.

Im Planbereich wird ein von landwirtschaftlicher Nutzung geprägter Bereich überbaut. Landschaftliche Strukturen weichen dem Siedlungsbau.

Dieser Eingriff muß durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden.

4 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG / VERMINDERUNG DES EINGRIFFS

Folgende Maßnahmen und Vorgehensweisen sind auszuführen bzw. zu beachten:

- Vorhandene Bäume werden zum Erhalt festgesetzt.
- In den öffentlichen Grünflächen, im Straßenbegleitgrün, auf Kompensationsflächen und privaten Grundstücken werden umfangreiche Baumpflanzungen vorgenommen. Im Falle von Kompensationsmaßnahmen sind Gehölze zu verwenden.
- Die vorhandenen Entwässerungsgräben (Straßenseitengräben an der Tweelbäker Tredde sowie dem Rüschenweg) bleiben in ihrer Form und Funktion erhalten.
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge zur Befestigung von Stellplätzen, um den Versiegelungsgrad von Flächen zu minimieren (Drainpflaster, Fugenpflaster u. ä.).
- Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen werden Pflanzbeete für Bäume und Sträucher angelegt.
- Die Carports im Wohngebiet sollen mit Gründächern und mit seitlichen Rankgerüsten (Vertikalbegrünung) ausgebildet werden (Fassaden- und Dachbegrünung).
- Im südöstlichen Bebauungsplangebiet soll eine 3.835 m² große Kompensationsfläche unter folgenden Prämissen hergerichtet werden:
 - ◇ Wasserwirtschaftliche Belange (Regenrückhaltung) sollen realisiert werden.
 - ◇ Förderung der Grundwasserneubildung durch naturnah gestaltete Regenrückhaltung.
 - ◇ Vollständige Kompensation für den Eingriff innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebietes erreichen.
 - ◇ Maßnahmen sollen den natürlichen Standortbedingungen gerecht werden.
 - ◇ Begrünung des Siedlungsrandes / Abgrenzung Bebauung – Landschaft herstellen.
 - ◇ Ökologischen Belangen gerecht werden – Errichtung von Brutbiotopen.
 - ◇ Aufwertung von Flächen für Arten- und Lebensgemeinschaften.
 - ◇ Naherholung ermöglichen; Geh- und Radwegverbindungen schaffen (Vorgabe aus dem Stadtteilentwicklungsplan).
 - ◇ Pflegeaufwand minimieren.

Entsprechend diesen Grundsätzen wird die Kompensation innerhalb des Bebauungsplan-gebietes wie folgt gegliedert:

Zwischen den WA-Flächen 12 – 15 und der Ausgleichsfläche A sowie an der südl. Begrenzungslinie der MI-Flächen (wird nicht bilanziert) wird ein ca. 5 m breiter Pflanzstreifen (s. Pflanzliste) als Ortsrandbepflanzung angeordnet.

Die Regenrückhaltebecken sind gemäß Stadtteilentwicklungsplan Teile einer längeren vernetzten Kette von Rückhalteteichen, die langfristig (nach vollständiger Realisierung) in den Schlachthofgraben entwässern sollen. Das RRH 2a wird als provisorisches Regenrückhaltebecken nur für die Wohnbauflächen W1 bis W15 erstellt. Entsprechend dem Oberflächenentwässerungsplan und dem hydraulischen Gutachten wird bei erreichtem Stauziel das Wasser vorübergehend gedrosselt in den südlichen Straßenseitengraben der Tweelbäker Tredde abgeschlagen und dem Drielaker Kanal zugeleitet. Bei Spitzenregenereignissen erfolgt die Ableitung über einen Notüberlauf zum Drielaker Kanal.

Die Herstellung der endgültigen Regenrückhalteanlagen RRH 2 und RRH 3 als Naßbecken und somit die Ableitung in Richtung Schlachthofgraben kann voraussichtlich erst zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden. Die Regenwasserableitung erfolgt dann über einen noch zu erstellenden Verbindungsgraben zu den Regenrückhalteanlagen RRH 2 und RRH 3 und weiter zum Schlachthofgraben. Das provisorische RRH 2a kann nach Inbetriebnahme des RRH 2 noch als Teich weiterbestehen.

Die Ausgleichsfläche A soll am Rand und die Grünanlage A soll in der Mitte mit Rad- und Wanderwegen für die Naherholung erschlossen werden. Die Rad- und Wanderwege sind in wassergebundener Bauweise herzustellen.

Der Weg westlich der Regenrückhaltung dient auch der Pflege und Wartung der Wasserfläche und ist zu gegebener Zeit nach Süden zu verlängern und an ein regionales Wegenetz anzuschließen.

Entlang der Wege soll beidseitig aus Gründen der Verkehrssicherung ein ca. 2 m breiter Streifen regelmäßig gemäht werden. Weitere „Freiflächen“ zwischen Wanderwegen und Ge-

hölzpfanzungen sollen jedoch nicht gemäht werden, um die Entwicklung von Kraut- und Staudenzonen zu ermöglichen.

Mit dieser Gestaltung wird auch den Entwicklungszielen des Landschaftsrahmenplanes nachgekommen, wie

- Erhaltung der Baumbestände,
- Erhalt und Ergänzung naturnaher Kleinstrukturen wie Gehölzreihen, Waldparzellen und Säume.

5 EINGRIFFSBEWERTUNG UND – BILANZIERUNG

5.1 Innerhalb des B-Plangebietes

Die Eingriffsbewertung wird, ebenfalls wie die Bestandsbewertung, nach dem Bewertungsschlüssel des Oldenburger Modells vorgenommen.

Versiegelte Flächen werden mit dem Wertfaktor 0 bewertet. Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen werden mit ihren Teilgrößen und Wertfaktoren erfaßt, um den Eingriff bzw. den Ausgleich zu ermitteln.

Die Bauflächen werden dabei mit der maximalen festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ = 0,3) berücksichtigt, zuzüglich 50 % für Wege und Zufahrten, d. h. für alle WA-Flächen = 0,45. Die Bilanzierung befindet sich somit auf der sicheren Seite.

Fläche (gem Festsetzung im B-Plan)	Größe [m²]	Nutzung	Wertfaktor	Wert-einheit
1. ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN				
1.1 Planstraße A zuzügl. östl. Gehweg und Parkstreifen	1.601 755	Einzelbäume und Bauminseln werden nicht bewertet		
1.2 Planstraße B	954			
1.3 Planstraße C zuzügl. Bauminsel	1.521 507			
1.4 Planstraße D	490			
1.5 Planstraße E	490			
Summe	6.318	versiegelt	0,0	0

2. MISCHGEBIET					
2.1	Fläche MI - 1	4.206	wird nicht in die Bewertung einbezogen.		
2.2	Fläche MI - 2	3.237			
2.3	Fläche MI - 3	5.433			
	Summe	12.876			
3. WOHNGEBIET					
3.1	Fläche WA - 1	1.186			
3.2	Fläche WA - 2	815			
3.3	Fläche WA - 3	1.529			
3.4	Fläche WA - 4	2.510			
3.5	Fläche WA - 5	1.492			
3.6	Fläche WA - 6	2.286			
3.7	Fläche WA - 7	1.179			
3.8	Fläche WA - 8	1.081			
3.9	Fläche WA - 9	1.759			
3.10	Fläche WA - 10	1.896			
	GFL-Fläche	99			
3.11	Fläche WA - 11	2.795			
3.12	Fläche WA - 12	1.560			
3.13	Fläche WA - 13	1.560			
3.14	Fläche WA - 14	1.560			
3.15	Fläche WA - 15	1.560			
3.16	Fläche WA - 16	1.449			
3.17	Fläche WA - 17	2.233			
3.18	Fläche WA - 18	2.239			
3.19	Fläche WA - 19	1.735			
	Summe	32.523			
	Wohnbauflächen A	24.867			
	Wohnbauflächen B	7.656			
	Summe	32.523	x 0,55 = 17.888 m ² Gärten	1,0	17.888
4. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN					
4.1	Grünfläche A Kein "Spielplatz" inkl. prov. Wendehammer (im Bereich Grünfläche)	1.081	davon: 921 m ² Grünfläche 160 m ² Wege	2,0 0	1.842 0
4.2	Grünfläche B	800	ohne Bewertung		
4.3	Grünfläche C am Mischgebiet	1.487	ohne Bewertung		
	Summe	3.368			
5. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN					
5.1	Grünfläche D südl. Teil aus Flurstück 19/42	1.097	ohne Bewertung		
6. FLÄCHEN FÜR AUSGLEICHSMASSNAHMEN					
6.1	Ausgleichsfläche A	3.835	davon: 1.400 m ² Wasser 300 m ² Wege 2.135 m ² Bepflanzung/ Stauden	2,0 0 2,5	2.800 0 5.338
6.2	Ausgleichsfläche B	3.663	ohne Bewertung		
6.3	Ausgleichsfläche C	24.811	ohne Bewertung		

	Summe	32.309		
B-PLAN-GEBIET GESAMT		88.491		27.868
Abzüglich Bestand			/.	62.580
Zusätzlich auszugleichende Werteinheiten				34.712

Tabelle 2: Planung

Durch die Aufwertung der Ausgleichsfläche A und die Anlage der Grünfläche A wird der Eingriff durch die Bebauung zum Teil ausgeglichen.

Die Eingriffsbewertung beträgt 27.868 Werteinheiten und liegt somit um 34.712 Einheiten unter der Bestandsbewertung. D. h., daß eine zusätzliche Kompensation außerhalb des Bebauungsplanes im Wert von 34.712 Einheiten erforderlich wird.

Gesamtbilanz in Werteinheiten:

	Bestand	Planung	Differenz
Wohnbaufläche A	51.096	23.657	27.439
Wohnbaufläche B	11.484	4.211	7.273
Gesamt	62.580	27.868	34.712

5.2 Außerhalb des B-Plangebietes

Auf Empfehlung der unteren Naturschutzbehörde, Stadt Oldenburg stehen im Bereich des Landschaftsschutzgebietes der Husbäke-Niederung geeignete Flächen an, um den entsprechenden Ausgleich vornehmen zu können.

Es handelt es sich um Dauergrünlandflächen – ehem. Flächen des Landwirtes D. Boltes, Freesenweg – zwischenzeitlich von der Stadt Oldenburg erworben.

Flur	Flurstück	m ²
5	240/161	20.435
1	785/1	17.342 (abzügl. 1.500 m ² Biotop = 15.842 m ²)
1	572/1	4.800
1	549/1	2.407
1	548/1	2.407
1	666/1	14.774
1	738/1	23.063
1	739/1	3.043
	gesamt	88.271

Die Fläche werden derzeit ortsüblich als Mähwiese bzw. Viehweide genutzt. Die Ränder der Fläche sind teilweise mit Feldgehölzen bestanden.

Der entwässerte Moorstandort wird von Sauergräsern und –kräutern dominiert.

Eine Kartierung bzw. Bewertung der Fläche wurde vom Umweltamt der Stadt Oldenburg vorgenommen. Auf dem Flurstück 785/1 befindet sich ein sog. § 28a Biotop in einer Größe von rd. 1.500 m² das sich nicht mehr aufwerten läßt.

In Abstimmung mit dem Umweltamt lassen sich die vorgenannte Flächen wie folgt als Ausgleichsflächen heranziehen:

Mit der Änderung in eine extensive Nutzung läßt sich der Wertfaktor um 1,0 steigern.

- Extensive Nutzung bedeutet konkret maximal 3 Weidetiere pro ha.
- max. zweischürige Nutzung pro Jahr.
- erster Schnitt nicht vor dem 15.06. eines Jahres.
- Verbot der Düngung

Mit diesen Maßnahmen wird erreicht, daß die Fläche als offene Weidelandschaft erhalten bleibt und eine Verbuschung vermieden wird.

Die Brutbedingungen für Wiesenbrüter werden durch die Extensivierung deutlich verbessert.

Für den Wertausgleich außerhalb des Bebauungsplanes sind folgende Flächengrößen (bei einer Wertsteigerung um den Faktor 1 erforderlich:

Wohnbaufläche A:	27.439	rd. 27.500 Werteinheiten
Wohnbaufläche B	7.273	rd. 7.300 Werteinheiten
		<hr/>
		rd. 34.800 Werteinheiten

Wir schlagen vor die Zuordnung wie folgt vorzunehmen:

Ausgleichsfläche A1

Flur	Flurstück	m ² = WE
1	785/1	17.342
	abzgl. Biotop gem §28a NNatG	-1.500
1	572/1	4.800
1	666/1 zu 50%	7.387
	östlicher Teil	
	gesamt	28.029

Für Wohnbaufläche A (Überschuß 590 WE)

Ausgleichsflächen B1:

Flur	Flurstück	m ²
1	666/1 zu 50%	7.387
	westlicher Teil	
	gesamt	7.387

Für Wohnbaufläche B (Überschuß 114 WE).

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den zusätzlichen Ausgleichsflächen in der Gemarkung Eversten ergibt sich ein Überschuß von 704 Werteinheiten, welcher im Rahmen der Ausgleichsbilanzierung zu anderen Bebauungsplänen herangezogen werden kann.

6 HINWEISE ZUM BAUMBESTAND UND ZUR BEPFLANZUNG

6.1 Baumbestand

Die als zu erhalten festgesetzten Bäume dürfen nicht beschädigt oder beseitigt werden. In der überlaubten Fläche des Baumes sind zum Schutz des Wurzelbereiches Aufschüttungen, Pflasterungen und andere Bodenversiegelungen, Grabenverrohrungen oder –verfüllungen, Veränderung des Grundwasserspiegels, Verdichtungen und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, unzulässig. Ausgenommen sind notwendige Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht, fachgerechte Pflegemaßnahmen und Maßnahmen im Rahmen der Unterhaltung und Erneuerung vorhandener Leitungen, Wege und anderer Anlagen. Eingriffe in festgesetzte Baumbestände sind am Standort durch Neupflanzungen auszugleichen (s. Festsetzungen im Bebauungsplan).

Die Berücksichtigung der Belange des Baumschutzes hat auch bei Straßenbaumaßnahmen zu erfolgen. Zum Schutz der Bäume, Gehölzbestände, Wallhecken usw., einschl. ihrer Wurzel, ist außerhalb des Traufbereiches ein 1,80 m hoher Zaun, mit mindestens 4 Querlatten, vor Beginn der Erschließungsarbeiten aufzustellen.

Bei unvermeidbaren Abgrabungen in Baumnähe ist der Einbau von Wurzelvorhängen und die Durchführung von Wurzelbehandlungen nach Abstimmung mit den Ämtern 67 und 68 vorzunehmen.

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

Bei Grundwasserabsenkungen ist die ausreichende Versorgung des Baumbestandes mit Wasser im Bereich des Absenkungstrichters sicherzustellen. Die erf. Genehmigung für die Absenkung von Grundwasser ist bei der Stadt in Oldenburg zu beantragen.

Bei der Anlage von Pflanzungen im Rahmen von Kompensationsmaßnahmen auf öffentlichen und festgesetzten privaten Grünflächen (Pflanzgebot) sind heimische Arten entspr. der Pflanzliste 1 (s. Anlage) zu verwenden.

von 2,0 m Pflanzstreifenbreite sind grundsätzlich zu vermeiden! In Ausnahmefällen sind ggf. Wurzelgräben anzulegen und ein durchwurzelbares Substrat unterhalb der angrenzenden versiegelten Flächen einzubauen sowie ein wasserdurchlässiger Belag im Bereich der Bäume zu verwenden.

Betonrückenstützen oder Beeteinfassungen sind hier mittels Brettschalung zu fertigen und nicht stärker als 10 cm dick anzulegen oder nach Möglichkeit ganz wegzulassen. Sie verringern den durchwurzelbaren Raum der Pflanzbeete.

Eine Abstimmung mit dem Grünflächenamt ist zwingend erforderlich.

Öffentliche Grünflächen sowie bereits vorhandene Fuß- und Radwege dürfen nicht als Bauzufahrten, zur Boden- oder Materiallagerungen, zum Errichten von Grenzwällen, der Anlage von Zierrasen etc. von jedermann benutzt werden. Die Grenzen der privaten Grundstücksflächen müssen von den Bauherren eingehalten werden.

6.2 Bepflanzung

Die Bepflanzung gliedert sich wie folgt auf:

- Bepflanzung der privaten Gärten (nicht Gegenstand dieser Planung),
- Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen,
- Bepflanzung innerhalb der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen,
- Bepflanzung für die Ortsrandbegrünung (5 m – Streifen),
- Bepflanzung im Bereich der Ausgleichsfläche.

6.2.1 Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen

Die geplanten öffentlichen Grünflächen befinden sich in der Mitte der Bebauung, ein 15 m Streifen in Ost-West-Richtung entsprechend dem Stadtteilentwicklungsplanes. Sie dienen der Gliederung der Wohnquartiere, der Naherholung und der Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Zur Bepflanzung sind hier Einzelbäume der folgenden Arten als Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12/14 cm vorgesehen:

Zur Bepflanzung sind hier Einzelbäume der folgenden Arten als Hochstämme,
3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12/14 cm vorgesehen:

Quercus robur
Betula pendula
Carpinus betulus
Aesculus hippocastanum
Sorbus aucuparia
Crataegus laevigata 'Paul Scarlet'
Pyrus calleryana 'Chanticleer'
Aesculus und carnea 'Briotii' usw.

6.2.2 Bepflanzungen innerhalb der Verkehrsflächen mit Einzelbäumen

In den Pflanzbeeten bzw. Pflanzstreifen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einzelbäume der folgenden Arten als Hochstamm Stammumfang 18/20 cm, 3 x verpflanzt, mit Ballen vorgesehen;

Betula pendula
Carpinus betulus
Quercus robur
Aesculus hippocastanum
Fagus sylvatica
Crataegus laevigata 'Paul Scarlet'
Pyrus calleryana 'Chanticleer'
Aesculus x carnea 'Briotii' usw.
Tilia cordata 'Greenspire'

Im Zuge der Straßenausbauplanung sollte mit dem Grünflächenamt die geeigneten Baumarten bezogen auf den Standort festgelegt werden.

6.2.3 Ortsrandbegrünung

Der Trennstreifen zwischen Mischgebiet und Wohngebiet sowie die Abgrenzung zwischen der Bebauung und der Ausgleichsfläche wird als mindestens 5 m breiter Pflanzstreifen mit den Gehölzen der anliegenden Pflanzliste bepflanzt.

Pflanzschema: Es werden 100% Sträucher in Gruppen von 5 – 10 Stück einer Art, mit einem Pflanzabstand von 1,5 x 1,5 m gepflanzt.
Die höher wachsenden Sträucher werden auf die inneren Reihen verteilt, die mittelhoch-dichtwachsenden und schleppenbildenden Sträucher kommen in die äußeren Reihen.

Pflanzqualität: Es werden verpflanzte Sträucher, 60 – 100 verwendet.

Die Dauer der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege beträgt bei Gehölzpflanzungen 3 Jahre und beschränkt sich auf das Ausmähen bis zum Flächenschluß der Gehölze.

Falls bei späteren Pflegemaßnahmen zur Verjüngung des Bestandes Gehölze auf den Stock gesetzt werden sollen, muß dies abschnittsweise geschehen.

6.2.4 Ausgleichsfläche

Entsprechend den wasserwirtschaftlichen Erfordernissen wird die Regenrückhaltung in der Lage, Ausformung und Tiefe als Dauerwasserflächen naturnah erstellt.

Der anstehende Oberboden wird zur Herstellung der Gewässer abgeschoben und zur späteren Andeckung der Böschungen seitlich gelagert. Die Uferböschungen werden mit Neigung von mind. 1 : 5 bis 1 : 10 ober- und unterhalb der Mittelwasserlinie hergestellt. Die Uferlinie wird möglichst langgezogen, unregelmäßig und vielfältig gebuchtet angelegt. Anfallender Bodenaushub wird abgefahren; ggf. ist eine Verwendung für Bodenaustausch für die Verkehrsflächen möglich.

Nach Genehmigung des Vorhabens ist die Ausführungsplanung mit den Ämtern 66, 67 und 68 abzustimmen.

Ggf. kann mit dem Aushubboden ein ca. 4 m hoher Aussichtshügel erstellt werden – so daß der Naherholungssuchende einen Aussichtspunkt findet.

Im Wasserwechselbereich der Uferzonen werden Röhrichte durch Initialpflanzungen angelegt. Heimische Pflanzen der Wasser- und Verlandungsbereiche werden dazu in kleinen Gruppen gepflanzt und im Anschluß ihrer freien Entwicklung überlassen (s. Anlage).

Die Kompensationsmaßnahmen werden von dem/den Erschließungsträger/n durchgeführt. Die Kosten für den Grunderwerb und die Durchführung der Maßnahme werden von den Erschließungsträgern übernommen. Die Kosten werden den Eingriffsflächen entsprechend zugeordnet und sind durch die späteren Eigentümer zu tragen.

Die internen und externen Kompensationsmaßnahmen sind zeitgleich zur Erschließung des Baugebietes durchzuführen oder spätestens innerhalb der auf den Baubeginn folgenden Vegetationsperiode.

Die Dauer der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege bei Gehölzpflanzungen beträgt 3 Jahre und beschränkt sich auf das Ausmähen bis zum Flächenschluß der Gehölze.

7 SCHLUSSBEMERKUNG

Mit dem vorliegenden Grünordnungsplan wird innerhalb und außerhalb des Plangebietes eine Kompensation des Eingriffs durch die Besiedelung erreicht.

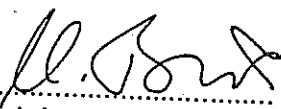
Entsprechend den Leitlinien aus den übergeordneten Planungen werden die Ausgleichsfläche des Bebauungsplangebietes aufgewertet.

Die Kombination der Flächengestaltung entwickelte sich aus den wasserwirtschaftlichen Ansprüchen, den Standortbedingungen und den Forderungen des Stadtteilentwicklungsplanes.

Aufgestellt:

H+B Umweltpartner
Ingenieurgesellschaft mbH

22. November 1999


.....
(Dipl.-Ing. U. Bock)

Anlage 3

Pflanzliste

Heimische Gehölze für Anpflanzungen

Bäume

Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Knackweide	<i>Salix fragilis</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Echter Rotdorn	<i>Crataegus laevigata</i> 'Paul Scarlet'
Chin. Wild-Birne	<i>Pyrus calleryana</i> 'Chanticleer'
Scharlach-Roßkastanie	<i>Aesculus x carnea</i> 'Briotii' usw.
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i> 'Greenspire'

Sträucher:

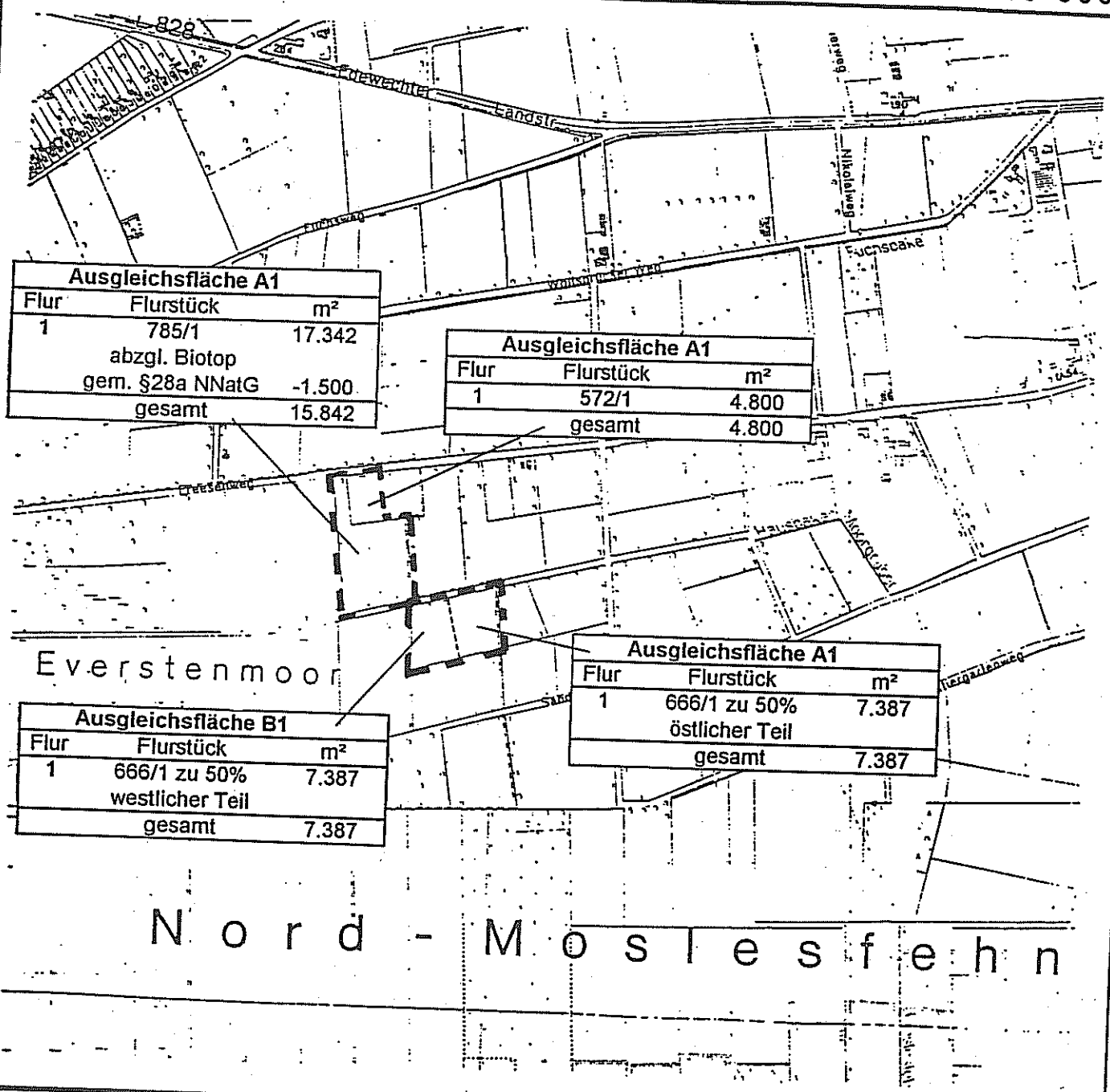
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Wasserschneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
Öhrchenweide	<i>Salix aurita</i>
Grauweide	<i>Salix cinerea</i>
Korbweide	<i>Salix viminalis</i>

STADT OLDENBURG

DER OBERBÜRGERMEISTER
AMT FÜR STADTENTWICKLUNG UND STADTPLANUNG - ABTEILUNG 611

ÜBERSICHTSPLAN

M=1:10 000



N o r d - M o s l e s f e h n

BEBAUUNGSPLAN S-720

Externe Ausgleichsflächen

südlich Tweelbäker Tredde / östlich Rüschenweg