

FD 403**Bebauungsplan: Vorhabenbezogener B-Plan 81 Sandkruger Straße**

Bearbeitungsstand: Aufstellungsbeschluss, 1. Ämterbeteiligung
 Eingang: 26.08.2025
 Interne Frist: 22.09.2025
 Externe Frist: 24.09.2025

<u>Sachbearbeiter</u>	<u>Name</u>	<u>Telefon</u>
Naturschutz	██████████	██████
Gewässerschutz	██████████████████	██████████
Bodenschutz/Altlasten	██████████	██████
Kampfmittel	██████████	██████
Immissionsschutz/UVP	██████████	██████

Stellungnahme des FD Naturschutz / Technischer Umweltschutz**Naturschutz**

zust. Sachbearbeiter: ██████████

Tel.: ██████

Die vorgelegten Unterlagen zum Verfahrensstand „Grundzüge der Planung“ geben zu den vorgesehenen Inhalten des B-Planes noch nicht viel Informationen.

Gegen die geplante Wohnbebauung auf den aktuell für den Reitsport genutzten und versiegelten Flächen bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, sofern der Artenschutz nachweislich eingehalten wird und Vermeidungs-, Minimierungs- und Schutzmaßnahmen – insbesondere für den Baumschutz berücksichtigt werden.

Zum Nachweis der Einhaltung des Artenschutzes ist vor den weiteren Planungsschritten der unteren Naturschutzbehörde eine artenschutzrechtliche Prüfung inklusive der Benennung von ggf. erforderlichen Maßnahmen vorzulegen.

Landschaftsrahmenplan Stadt Oldenburg (2016)

Der Landschaftsrahmenplan der Stadt Oldenburg (LRP, 2016) stellt für die gehölzbestandenen Flächen im westlichen und südlichen Geltungsbereich eine mittlere bis hohe Bedeutung für die Biotoptypen dar (Karte 1a – Arten und Biotope).

Als naturschutzfachliche Ziele sind für den Bereich des Geltungsbereichs in der Karte 05-Zielkonzept (LRP, 2016) „umweltverträgliche Nutzung in allen Gebieten mit aktuell sehr geringer bis mittlerer Bedeutung für alle Schutzgüter“ dargestellt.

Das Gebiet an der Sandkruger Straße wird im LRP (2016) als Agrar-/Siedlungsgebiet mit bedeutsamen Grünzügen- und Verbindungen eingestuft. Als naturschutzfachliche Maßnahmen werden die Erhaltungs- und Pflegemaßnahmen für Einzelbäume, Baumreihen, Alleen und Hecken genannt. Dabei wird insbesondere der straßenbegleitende Gehölzbestand an der Sandkruger Straße als GWB 4 (Voraussetzung erfüllt als geschützter Landschaftsbestandteil) sowie die Gehölze entlang des Brokforster Wegs hervorgehoben (vgl. Karte 6- Schutz-, Pflege und Entwicklung bestimmter Teile von Natur und Landschaft). Die Gehölze haben eine hohe Bedeutung für die ökologische Vernetzung und den Naturhaushalt sowie das Landschaftsbild. Schutz- und Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen für die Gehölzbestände sind gemäß LRP (2016) neben den Erhaltungs- und Pflegemaßnahmen auch die Neuanlage von Hecken, Gehölzen und Baumreihen zur ökologischen Vernetzung.

Naturschutzfachlich besteht das Erfordernis die ökologische Funktion des vorhandenen Gehölzbestandes durch entsprechende textliche Festsetzungen zu sichern und die fachgerechte Pflege zu verankern sowie die Entwicklung zur ökologischen Vernetzung durch vertragliche Regelungen zu sichern. Dies sollte für die vorliegende Planung berücksichtigt werden.

Planverfahren

Das Planverfahren soll nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. In einem Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB entfällt zwar nach § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG die Pflicht zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft gem. §§ 14-17 BNatSchG, die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind jedoch zu beachten.

Im Rahmen der möglichen Bebauung ist der Abriss der vorhandenen Gebäude/Stallungen/Reithalle sowie anteilig die Entfernung von kleineren Gehölzbeständen vorgesehen. Zur Prüfung inwieweit das Vorhaben gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird, naturschutzfachliche Voraussetzungen für die Abwendung der Verbote des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG oder für eine Ausnahme entsprechend § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. für eine Befreiung gemäß § 67 Abs. 2 BNatSchG vorliegen, ist vorab **eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Artenschutzgutachten) zu erstellen**. Dabei ist das Planungsgebiet hinsichtlich vorhandener sowie potenzieller Habitatstrukturen - mit Eignung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Vertreter artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten (Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten nach Artikel 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie) durch eine anerkannte Sachverständige bzw. einen anerkannten Sachverständigen der Biologie oder analoger Qualifikationen zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde vor dem nächsten Planungsschritt zur Prüfung vorzulegen.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich kein der unteren Naturschutzbehörde bekanntes besonders geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 24 NNatSchG. Der Geltungsbereich liegt in unmittelbarer Umgebung zum Landschaftsschutzgebiet „Mittlere Hunte“ (OL 141) (Schutzgebiet gemäß § 26 BNatSchG).

Der naturschutzfachlich erforderliche Baumschutz wird in der vorliegenden Planung bereits weitestgehend berücksichtigt. Aus naturschutzfachlicher Sicht ergeben sich folgende fachliche Vorgaben, die über textliche Festsetzungen zum B-Plan bzw. durch entsprechende Regelungen im städtebaulichen Vertrag gesichert werden sollten:

- Im Lageplan sind die Bäume inkl. ihres Stammdurchmessers verortet. Die Baumkrone ist nicht in ihrer realistischen Ausprägung, sondern schematisch abgegrenzt und entspricht nicht überall den realen Ausprägungen (gemäß vorliegendem Luftbild). Aus dem Lageplan geht zudem nicht hervor, wo konkret der geschützte Wurzelbereich (Realausprägung der Baumkrone + 1,5 m) endet, da die rote Linie nicht bemaßt ist. Die Realausprägung der Baumkrone sowie des 1,5 m-Wurzelschutzbereiches ist entsprechend nachvollziehbar zu konkretisieren.
- Alle vorhandenen Bäume/ Gehölze sind inklusive ihres geschützten Wurzelbereiches (reale Ausprägung der Baumkrone + 1,5 m) durch entsprechende Festsetzungen zu schützen.
Die vorhandenen Bäume sollen als zu erhalten festgesetzt werden. Sie dürfen nicht beschädigt oder beseitigt werden. In der tatsächlich überlaubten Fläche zuzüglich eines Schutzabstandes von 1,50 Meter sind zum Schutz des Wurzelbereichs Aufschüttungen, Abgrabungen, Pflasterungen und andere Bodenversiegelungen, Grabenverrohrungen oder -verfüllungen, Veränderungen des Grundwasserspiegels, Verdichtungen und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, unzulässig. Ausgenommen sind notwendige Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht und fachgerechte Pflegemaßnahmen. Ausgenommen sind weiterhin erforderliche Maßnahmen im Rahmen der Unterhaltung und Erneuerung vorhandener Leitungen, Wege und sonstiger Anlagen. Soweit sich dabei Eingriffe in den Wurzelbereich des Baumes nicht vermeiden lassen, ist der Baum-erhalt durch baubegleitende, fachgerechte Schutz- und Pflegemaßnahmen sicherzustellen (ökologische Baubegleitung). Abgänge in festgesetzte Baumbestände sind am Standort durch Neuanpflanzungen auszugleichen. Die durchwurzelbare Fläche muss bei Neuanpflanzungen mind. 16 m² betragen.
- Während der Bauphase ist der erforderliche Baumschutz gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und der R SBB (Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen) einzuhalten und der Wurzelschutzbereich durch feststehende mind. 2,00 m hohe Baumschutzzäune zu schützen.
- Eingriffe in den Baumbestand bzw. Abgänge sind am Standort durch Neuanpflanzungen von standortheimischen Laubbäumen (vorrangig artgleich) auszugleichen. Die durchwurzelbare Fläche unbefestigte muss bei Neupflanzungen mind. 16 m² betragen.
- Im Bereich des zu schützenden Gehölzbestandes sind keine technischen Anlagen zur Nutzung eines Wärmenetzes (geothermische Wärmepumpen, Leitungen, Fernwärmestationen oder Ähnliches) zulässig.
- Insbesondere die durch den B-Plan 374 aktuell im Geltungsbereich bereits bestehenden Festsetzungen von privaten Grünflächen entlang der Verkehrsflächen (Sandkruger Straße und Brokforster Weg) sowie der südlichen Grenze des Geltungsbereichs mit Festsetzungen über das Anpflanzen von Bäumen

und Sträuchern/ der Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sollten übernommen und entsprechend ausgeweitet werden. So sollte insbesondere der geschützte Wurzelbereich des vorhandenen Baumbestandes (Kronentraufe +1,5 m) über entsprechende Festsetzungen flächig in Ergänzung zu den Einzelfestsetzungen der Bäume gesichert werden. Die vorgesehene Planung im Bereich der Bäume (befestigte) Spiel- und Aufenthaltsplätze, Wege, Spielplätze zu schaffen, sollte zum Schutz der Bäume ausgeschlossen werden. Hierfür sollten geeignete Bereiche auf dem Gelände außerhalb des zu schützenden Baumbestandes festgelegt werden.

- Auf den ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für je vier Stellplätze ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (Hochstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang mindestens 20/25 cm gemessen 1,00 m über dem Erdboden) in maximal 3 m Entfernung zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die durchwurzelbare Fläche im Bereich der Baumscheibe muss dabei mindestens 16 m² / mindestens 12 m³ durchwurzelbaren Raum mit mindestens 1 m Tiefe betragen. Eingriffe in den Baumbestand bzw. Abgänge sind am Standort durch entsprechende Neuanpflanzungen von standortheimischen Laubbäumen zu ersetzen. In die Kronentraufbereiche der Bäume darf nicht eingegriffen werden. Rückschnitte der Leittriebe der Bäume sind nicht zulässig. Die Standorte der geplanten Stellplatzbäume sind konkret unter der Benennung der Baumart zu verorten.
- Oberirdische Stellplätze sind aus wasserdurchlässigem Material (Rasengittersteinen, Fugenpflaster mit mind. 3 cm Fuge mit Splitt aufgefüllt, dränfähiger "Öko"stein) herzustellen, so dass das anfallende Regenwasser überwiegend auf der Fläche versickern kann und die Flächen nachweislich nicht verdichten.
- Nicht überbaute Grundstücksflächen, die nicht durch zulässige bauliche Anlagen genutzt werden, sind als Grünfläche gärtnerisch, z.B. als Rasen-, Gehölz-, Stauden- bzw. Nutzgartenfläche, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Tote Materialien (wie z.B. Kies, Schotter) und eine Bodenversiegelung (wie z.B. Folie, Rasengitterstein, Fugenpflaster o. Ä.) sind nicht zulässig
- Die Grünflächen sollten als extensiv genutzte Grünflächen angelegt und auch extensiv unterhalten werden (keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel, bei maximal 2 - 3 x Mahd/Jahr).
- Bei der Dachbegrünung ist als extensive Dachbegrünung mit einer belebten Substratschicht zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei der Auswahl der zu verwendenden Pflanzen sind insbesondere insektenfreundliche Pflanzen gepflanzt/gesät zu wählen. Aus naturschutzfachlicher Sicht sind alle geeigneten Dachflächen mit einer Dachbegrünung dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Neben der geschlossenen Vegetationsdecke sind zur Erhöhung der Biodiversität kleinflächig vegetationsfreie Areale (z. B. Sand- oder Lehmlinsen, Kiesbeete, Schotterflächen) einzubauen. Des Weiteren kann der naturschutzfachliche Wert der Dachbegrünung für die Biodiversität durch Einbringen von z.B. Strukturelemente und Nisthilfen erhöht werden.

Artenschutzrechtliche Vorgaben:

Die artenschutzrechtlichen Vorgaben sollten über textliche Festsetzungen zum B-Plan bzw. durch entsprechende Regelungen im städtebaulichen Vertrag gesichert werden. Artspezifische artenschutzrechtliche Erfordernisse (zum Beispiel CEF-Maßnahmen) können sich zudem auch nach Vorlage des erforderlichen Artenschutzgutachtens sowie der artenschutzrechtlichen Prüfung ergeben.

Folgende allgemeine Vorgaben zur Sicherung des Artenschutzes sollten berücksichtigt werden:

- Zum Schutz der nachtaktiven Fauna ist für die Außen- und Wegebeleuchtung die Verwendung insektenschonender abgeschirmter Leuchten mit geschlossenem und nach unten strahlenden Gehäusen vorzusehen. Die Beleuchtung sollte dabei konzentriert werden und möglichst wenig Streulicht zulassen. Eine Anstrahlung von Bäumen ist grundsätzlich zu vermeiden. Für die Beleuchtung ist ein Leuchtmittel zu wählen, welches ein Emissionsspektrum mit geringem oder ohne Blauanteil aufweist (max. 2200 Kelvin). Empfohlen werden Leuchtmittel mit gelblichem Licht (Farbtemperatur ca. 1800–2200 Kelvin).
- Zur Vermeidung der Gefährdung von Vögeln durch Kollisionen an Glasfassaden/ durchsichtige Balkongeländer sind bauliche Vorgaben oder Maßnahmen vorzusehen. Das beinhaltet insbesondere das Anbringen von Mustern, UV-absorbierender Schichten oder Außenjalousien.

Allgemeines:

- Der Bau der Gebäude mit begrünten Flachdächern und mit PV-Modulen wird begrüßt. Die Ausrichtung der PV-Module sollte so erfolgen, dass der vorhandene Baumbestand keine Beschattung der Module bedingt.
- Die Berücksichtigung von Fassadenbegrünung wird begrüßt.
- Die Erschließung des Wohnquartieres für den PKW-Verkehr ausschließlich von der Sandkruger Straße wird begrüßt.
- Tiefgaragen sollten zum Schutz der Bäume nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sein.
- Carsharing-Stellplatz: Der Carsharing-Stellplatz ist im Kronentraufbereich der Bäume vorgesehen. Es ist zudem nicht erkennbar, ob es sich nur um einen Car-Sharing Platz handelt und ob dieser für E-Fahrzeuge geeignet ist (Ladesäule/ Leitungsverlegung im Kronentraufbereich der Bäume). Dies ist zu konkretisieren.
- Die geplante Verbindung für zu Fuß Gehende und Radfahrende zum Brokforscher Weg sollte zum Schutz der Bäume ausschließlich über die dort vorhandenen Zuwegungen erfolgen.
- Stellplätze und Wege sind – soweit möglich - mit versickerungsaktiven/wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Der Unterbau muss ebenfalls wasserdurchlässig hergestellt werden.
- Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen sollten Stellplätze sowie sonstige Nebenanlagen und Versiegelungen ausgeschlossen werden.
- Es sollten Vorgaben für die Bepflanzung getroffen werden, insbesondere für die Anlage von Schnitthecken aus heimischen, standortheimischen Arten wie zum Beispiel Hainbuche, Rotbuche, Liguster oder Weißdorn.
- Sofern für den Bau der Tiefgarage eine Grundwasserabsenkung erforderlich ist, bedarf diese einer wasserrechtlichen Genehmigung der unteren Wasserbehörde, welche weitere naturschutzfachliche Auflagen zum Erhalt der Bäume umfassen wird. Im Rahmen des wasserrechtlichen Antrags ist zudem ein fach- und sachgerechtes Bewässerungskonzept für die Bäume im Radius des Absenktrichters mit einzureichen. Hierzu ist frühzeitig eine/ ein öffentlich bestellte(r) und vereidigte(r) Baumachverständiger einzubeziehen.
- Auf die Baumschutzsatzung der Stadt Oldenburg wird verwiesen.

Die geplante Versickerung ist bereits im B-Planverfahren mit einer entsprechenden Entwässerungsplanung und den dazugehörigen Bodenuntersuchungen nachzuweisen. Die fachtechnische Stellungnahme aus der Beteiligung zu den Grundzügen der Planung von April 2025 ist nur bedingt aussagekräftig, da ihr keine Bodenuntersuchungen mit Feststellung der Grundwasserstände zugrunde liegen. Laut Gewässerkataster des städtischen GIS sind im B-Plangebiet keine Gewässer vorhanden, in die das anfallende Niederschlagswasser eingeleitet werden kann. Es muss mit einem 10-jährigen Ereignis gerechnet werden, da kein Notüberlauf in ein Gewässer oder das Kanalnetz möglich ist.

Um die anfallenden und abzuleitenden Niederschlagsmengen zu reduzieren ist die Anlage von Gründächern vorgesehen.

Die Entwässerungsplanung muss bis zum Abschluss des B-Plan-Verfahren abgeschlossen und die künftige Niederschlagswasserentwässerung bei der unteren Wasserbehörde zumindest schon mit genehmigungsfähigen Unterlagen beantragt sein, ansonsten kann die wasserrechtliche Erschließung als nicht gesichert angesehen werden. Dies kann zur Rechtswidrigkeit des Bebauungsplanes führen.

Für die Erstellung einer Tiefgarage ist voraussichtlich eine Grundwasserabsenkung erforderlich. Ein Antrag auf Grundwasserabsenkung ist rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu stellen.

Die weitere Innenentwicklung über § 13a BauGB ist gegenüber einem Ausweichen in den Außenbereich zu begrüßen. Das Vorhaben würde bei richtiger Ausführung gegenüber dem Ist-Zustand aus bodenschutzfachlicher Sicht eine Verbesserung darstellen.

Im Zuständigkeitsbereich der Unteren Bodenschutzbehörde bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben:

- Es liegen keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen oder Altlasten vor.
- Am Standort ist laut Kartenwerk ein mittlerer Gley-Podsol mit absenkten Grundwasserständen zu erwarten. Standort und Bodentyp fallen nicht in den Suchraum für besonders schützenswerte Böden; des Weiteren geben die zu erwartende Bodenfunktionserfüllung und spezifischen Empfindlichkeiten keinen Anlass, über den Regelumfang der bauleitplanerischen Berücksichtigung hinausgehende Maßnahmen zum Bodenschutz im Verfahren unmittelbar berücksichtigen zu müssen.

Zum jetzigen Verfahrensstand sind die Grundzüge der Planung noch relativ vage. Vor dem bauleitplanerischen Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden („Bodenschutzklausel“ § 1a BauGB) sind eine Planung und Festsetzung mit folgenden Schwerpunkten geboten:

- Auf aktuell überbaute Bereiche konzentriertes und flächensparendes Bauen in die Höhe,

- Vollständiger Rückbau der sonstigen Anlagen und großflächige Entsiegelung mit Wiederherstellung der durchwurzelbaren Bodenschichten mit hoher Bodenfunktionserfüllung (s. u.),
- umfangreiche und regional angepasste hochwertige Dach- und Fassadenbegrünung als Minderungsmaßnahme für den weiteren grundstücksbezogenen Wegfall der Bodenteilfunktionserfüllungen Vegetationsstandort, Wasserkreislauf/Retention und Kühlungsfunktion in neu zu überbauenden Bereichen und
- Anlage von Stellplätzen und deren Zufahrten in durchlässiger Bauweise, insofern Durchlässigkeit und Flurabstand dies erlauben.

Das Vorhaben geht erfreulicherweise mit einer Nettoentsiegelung von Flächen einher. Die Wiederherstellung der Bodenfunktionen bzw. der durchwurzelbaren Bodenschichten sind grundsätzlich über umfangreiche gesetzliche und fachliche Vorgaben geregelt. Um diesbezüglich und auch im Sinne der Planung eine hohe Zielerfüllung gewährleisten zu können, ist eine frühzeitige fachkundige Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben geboten. Es wird daher angeregt, eine Bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639, die sich neben den direkten Bodenschutzbelangen auch um das Boden- und Abfallmanagement (Parksockel/Souterraingarage) kümmert, für die weitere Ausführungsplanung und Umsetzung im Durchführungsvertrag zu verankern.

Im B-Plan sollten der „Mutterbodenschutz“ gemäß § 202 BauGB sowie die bodenschutzrechtliche Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG als Hinweis aufgenommen werden.

Kampfmittel

zust. Sachbearbeiter: [REDACTED]

Tel: [REDACTED]

Lt. städtischer Kampfmittelbelastungskarte besteht für das Plangebiet kein Kampfmittelverdacht.

Immissionsschutz / UVP

zust. Sachbearbeiter: [REDACTED]

Tel: [REDACTED]

Keine weiteren Anmerkungen.

Im Auftrag

[REDACTED]

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Postfach 1155, 39001 Magdeburg

Stadt Oldenburg (Oldb)
Stadtplanungsamt
FD Stadtentwicklung und Klimaanpassung
[REDACTED]

D-26105 Oldenburg

nur per Mail an:

stadtplanung@stadt-oldenburg.de
[REDACTED]

SPARTE **Portfoliomanagement**
GESCHÄFTSZEICHEN **MDPM.TöB 03-2025-0743.1106**
IHR KONTAKT [REDACTED]
ANSCHRIFT Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Otto-von-Guericke-Str. 4
30104 Magdeburg
TEL +49 (0)391 50665-447
FAX +49 (0)391 50665-429
E-MAIL TOEB.NI@bundesimmobilien.de
INTERNET www.bundesimmobilien.de

DATUM 16. September 2025

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 81

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Ihre E-Mail mit anliegendem Anschreiben vom 26.08.2025 an das Funktionspostfach TOEB.NI@bundesimmobilien.de der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben - Hauptstelle Portfoliomanagement, Otto-von-Guericke-Str. 4 in 39104 Magdeburg

Stellungnahme der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter [REDACTED]

mit der o. g. E-Mail haben Sie darüber informiert, dass der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) am 30. Juni 2025 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 81 (Sandkruger Straße) gefasst hat. In diesem Zusammenhang bitten Sie gem. § 4 (1) BauGB um Stellungnahme.

Nach Prüfung der zur Verfügung gestellten Unterlagen nimmt die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) wie folgt Stellung:

Es wird festgestellt, dass BImA-eigene Liegenschaften von der beabsichtigten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 zwar nicht direkt betroffen sind, jedoch in unmittelbarer Nähe (gegenüberliegend der Sandkruger Straße) die BImA-eigenen Wirtschaftseinheiten

WE 143326 - Henning-von-Tresckow-Kaserne

sowie

WE 143327 - StÜbPl Oldenburg

belegen sind.

Es handelt sich bei beiden Wirtschaftseinheiten um **aktive militärische Liegenschaften**, bei der die BImA Eigentümerin ist und die im Rahmen des Einheitlichen Liegenschaftsmanagements an die Bundeswehr vermietet sind.

Vorstand: Prof. Dr. Alexander von Erdély (Sprecher), Holger Hentschel, Paul Johannes Fietz
Anstalt des öffentlichen Rechts – Sitz: Bonn, USt-IdNr.: DE240386446

Die Wahrnehmung der Aufgaben als Träger öffentlicher Belange für diese Liegenschaft erfolgt durch die Bundeswehr selbst. Ihrem Anschreiben kann entnommen werden, dass das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw) ebenfalls durch Sie beteiligt wurde. Der BImA als Eigentümerin liegt bis dato keine Stellungnahme des BAIUDBw vor.

Als Eigentümerin dieser Liegenschaft weist die BImA an dieser Stelle jedoch vorsorglich auf Folgendes hin:

Die von der Bundeswehr genutzten Liegenschaften dienen dem Zwecke der Landesverteidigung. Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben ist ihrem Mieter Bundeswehr verpflichtet; es muss ausgeschlossen werden, dass die Funktionalität und Verwendungsfähigkeit der von der Bundeswehr genutzten Liegenschaften eingeschränkt werden.

Aufgrund der Lage des Plangebietes zu den beiden militärisch genutzten Liegenschaften ist mit Lärm- und Abgas-Emissionen zu rechnen. Zudem grenzt die geplante Fläche direkt an das BImA-eigene Flurstück 440/131, Flur 8, Gemarkung Osterburg an, welches als Sportplatz der Henning-von-Tresckow-Kaserne (WE 143326) genutzt wird. Es ist daher nicht auszuschließen, dass auch vom Sportplatz bei Übungen oder Veranstaltungen zeitweise ein erhöhtes Lärmaufkommen ausgehen kann. Es wird darauf hingewiesen, dass Bestandschutz besteht und seitens der Bewohner keine Einwände geltend gemacht werden können.

Ob durch die Lärmbelastung die innerhalb von Misch-, Kern- und Dorfgebieten zulässigen 60 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts überschritten werden, kann nur durch das BAIUDBw beantwortet werden.

Vorsorglich sollte ein entsprechender Hinweis auf eine mögliche Lärmemission durch die militärischen Liegenschaften in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 81 (Sandkruger Straße) aufgenommen werden.

Da sich aus der Entstehung des Wohngebiets keine Einschränkungen auf die bundeseigenen Flächen ergeben, bestehen bei Berücksichtigung des vorstehenden Hinweises seitens der BImA - ausschließlich aus Sicht als Eigentümerin - nach derzeitigem Stand keine Einwände gegen die vorgelegten Planungen.

Um Beteiligung im weiteren Verfahren wird gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag





BUNDESWEHR

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
Fontainengraben 200 • 53123 Bonn

Stadt Oldenburg (Oldb)
Industriestraße 1a
26121 Oldenburg

Per Mail an:

[\[REDACTED\]@stadt-oldenburg.de](mailto: [REDACTED]@stadt-oldenburg.de)

Aktenzeichen	Ansprechperson	Telefon/Telefax	E-Mail	Datum
II-2359-25-BBP	[REDACTED]	0228 30776-[REDACTED]	baiudbwtoeb@bundeswehr.org	25.09.2025

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplans 81
hier: Stellungnahme der Bundeswehr
Bezug: Ihr Schreiben vom 26.08.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

aufgrund Ihres Schreibens vom 26. August 2025 (Bezug) wurde das Vorhaben, vorhabenbezogener Bebauungsplans 81, geprüft.

Ich gebe hierzu bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage folgende Stellungnahme ab:

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um eine hinzutretende Planung und Bebauung, welche vorhandene Nutzungen zu berücksichtigen hat.

Das geplante Vorhaben liegt in unmittelbarer Nähe zu der Henning-von-Treskow-Kaserne sowie zum Standortübungsplatz Oldenburg, sodass negative Auswirkungen nicht ausgeschlossen werden können. Trotz Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben wird es durch den ganzjährigen Übungsbetrieb zu Lärmimmissionen und Boden-erschütterungen am geplanten Errichtungsort kommen.

Die Lärmbelastungen wird durch den Schieß- und Übungsbetrieb im Planungsgebiet deutlich wahrnehmbar sein und kann subjektiv als störend empfunden werden. Dieser Sachverhalt muss angemessen berücksichtigt werden. Als Auflage sollte der vorbeugende bauliche Lärmschutz verbindlich im Bebauungsplan Berücksichtigung finden.

Fazit:

Ich stimme dem vorhabenbezogener Bebauungsplans 81 **unter oben genannter Auflage** zu.



**BUNDESAMT FÜR
INFRASTRUKTUR,
UMWELTSCHUTZ UND
DIENSTLEISTUNGEN
DER BUNDESWEHR**

REFERAT INFRA I 3

Fontainengraben 200
53123 Bonn
Tel. +49 (0) 228 5504-0
Fax +49 (0) 228 5504-
895763

WWW.BUNDESWEHR.DE

INFRASTRUKTUR



BUNDESWEHR

Ich bitte Sie, mich über den weiteren Ausgang des Verfahrens unter Angabe meines Zeichens **II-2359-25-BBP** zu informieren und mir den Bescheid zukommen zu lassen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Regierungsamtfrau

■ [Planungsbeteiligung Stadt Oldenburg](#)
An: ■
Betreff: Stellungnahme zum Planfall Vorhabenbezogener Bebauungsplans 81 (Reg.-Nr. 2579)
Datum: Donnerstag, 18. September 2025 15:14:24
Anlagen: [ULNTMPIYDAB_2579.pdf](#)

ACHTUNG: Externe E-Mail!

Klicken Sie keine Links an und öffnen Sie keine Dateien, wenn Sie sich nicht sicher sind, dass Sie den Absender kennen und der Inhalt wirklich vertrauenswürdig ist.

Folgende Stellungnahme zum Planfall "Vorhabenbezogener Bebauungsplans 81" ist am 18.09.2025 eingegangen:

Registriernummer: 2579

Behörde / TÖB: TöB Niedersächsische Landesforsten, FoA Neuenburg

Anrede: Herr

Name: ■

Strasse: Zeteler Straße 18

PLZ/Ort: 26340 Zetel-Neuenburg

Land: Deutschland

eMail: ■@nfa-neuenbg.niedersachsen.de

Telefon: 0 ■

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

Nach Durchsicht der Planunterlagen sowie einem Vor-Ort-Termin am 17.09.2025 wird festgestellt, dass die umliegenden Gehölzbestände durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden. Aus walddrechtlicher Sicht bestehen daher grundsätzlich keine Einwände.

Im südlichen Bereich des Plangebiets (vgl. anliegende Karte) konnte jedoch die Waldeigenschaft festgestellt werden. Diese Flächen unterliegen somit gemäß § 2 Abs. 3 NWaldLG den Vorschriften des Waldrechts. Aufgrund der erhöhten Schutzbedürftigkeit ist hier ein angemessener Waldabstand einzuhalten. Es wird ein Mindestabstand von einer Baumlänge (ca. 35 m) empfohlen, um Gefahren durch umstürzende Bäume zu vermeiden und den Waldrand dauerhaft zu sichern.

Weitere Anmerkungen zu den Waldbelangen sind m.E. nicht erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen

■

Der Stellungnahme wurde eine PDF-Datei (480,3 KB) beigelegt.

Ämterbeteiligung VHB Nr. 81 – Sandkruger Straße

Ämterbeteiligung VHB Nr. 81 – Sandkruger Straße

Die Stellungnahme erfolgt auf Grundlage der im Verfahren beigefügten Unterlagen.

0. Allgemeines

Das Plangebiet kann für Schmutzwasser über die Straße Brokforster Weg erschlossen werden. Eine Einleitung von Regenwasser in die Kanalanlagen des OOWV ist nicht vorgesehen.

Die gesamte Entwässerung im Erschließungsgebiet muss neu geregelt werden. Es ist eine Entwässerungsfachplanung zu erstellen und mit dem OOWV abzustimmen. Wir weisen darauf hin, dass vom OOWV grundsätzlich keine Anlagen der privaten Grundstücksentwässerung übernommen werden. Jede Verbindung zu einem Privatgrundstück muss durch einen Übergabeschacht erfolgen.

Grundsätzlich kann das Schmutzwasser in die vorhandene öffentliche Schmutzwasserkanalisation im Brokforster Weg auf der Grundlage der **Satzungen über die zentrale Abwasserbeseitigung des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes für das Gebiet der Stadt Oldenburg** eingeleitet werden.

Auf dem Grundstück sind die Abwasserarten zu trennen. Informationen über Lage und Tiefe der vorhandenen Kanalanlagen können beim OOWV angefordert werden. Sollte im Zuge der Planungen die Erfordernis bestehen, einen neuen Abwasseranschluss zu erstellen, so ist hierzu der OOWV zu kontaktieren. Für Anschlüsse an den Kanal ist jeweils ein Entwässerungsantrag erforderlich. Hierzu ist der OOWV zu kontaktieren.

Besonders zu beachten sind hierbei die Festlegung der Rückstauenebene auf 0,25 m über GOK Straße bzw. mindestens 3,75 mNN.

Die Rückstauenebene ist u.a. bei der Festlegung der Lage von Gebäudeöffnungen und der Ebene Fußbodenoberkante (FOK) zu beachten. Die Absicherung gegen Rückstau hat auf den Privatgrundstücken zu erfolgen.

Leitungstrassen müssen in einer Breite von 5,0 m von Bepflanzung freigehalten werden. Schächte und sonstige Bauwerke benötigen Zufahrtsmöglichkeiten in einer Breite von mindestens 3,50 m der Belastungsklasse SLW 60.

1. Schmutzwasser

Grundsätzlich kann das Schmutzwasser über den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Straße Brokforster Weg abgeleitet werden. Im Bereich des Plangebietes befindet sich der Brokforster Weg in genossenschaftlichem Eigentum. Der hier vorhandene Schmutzwasserkanal steht im Eigentum des OOWV und ist mit Leitungsrechten ausgestattet. Die Leistungsfähigkeit für die geplante zusätzliche Einleitung aus dem Plangebiet ist vorhanden. Bezüglich der Einleitung sind die Hinweise unter Pkt. 0. Zu beachten. Auf die Auswirkung der Rückstau- und Überflutungsebene (Hochwasserschutz) bei der Festlegung der FOK und der Gebäudeöffnungen wird hingewiesen.

Ämterbeteiligung VHB Nr. 81 – Sandkruger Straße

2. Oberflächenentwässerung

Eine Einleitung von Oberflächenwasser in die Anlagen des OOWV ist nicht vorgesehen.

3. Gestaltung der Verkehrs- und Freiflächen im Bezug auf den Überflutungsschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass im nördlichen und südlichen Grundstücksbereich gemäß Starkregengefahrenkarte Tiefpunkte existieren, die überflutungsgefährdet sind. Überflutungen können unter Umständen sehr schnell auftreten, wodurch besondere Gefahren z.B. in Tiefgaragen entstehen können.

Durch eine entsprechende Festlegung von Gebäudebezugsebenen (Festlegung von OK Fußbodenhöhen) kann das Überflutungsrisiko für Gebäude entscheidend reduziert werden. Dies kann in der weiteren Planung Auswirkungen auf die maximalen Gebäudehöhen haben.

4. Trassenplanung und Baumstandorte

Wir weisen daraufhin dass geplante Baumstandorte den empfohlenen Mindestabstand gemäß ATV - Merkblatt H 162 von 2,50 bis 3,0 m Achse Baum – Achse Kanal zu Hauptkanälen nicht unterschreiten sollen.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Es ist sicherzustellen, dass die Leitungsrechte im Plangebiet für die privatrechtlichen Belange der Grundstücke untereinander berücksichtigt werden.

6. Erschließungsvertrag mit Investoren

Wenn ein städtebaulicher Vertrag zwischen Investor und der Stadt Oldenburg abgeschlossen wird und geplant ist, Kanalanlagen später dem OOWV zu übertragen, ist auch der Abschluß eines Erschließungsvertrages zwischen dem Investor und dem OOWV erforderlich. In diesem Fall sind rechtzeitig Vertragsverhandlungen mit dem OOWV aufzunehmen.

Aufgestellt: Oldenburg den 24.09.2025



Von: [Planungsbeteiligung Stadt Oldenburg](#)
An: [REDACTED]
Betreff: Stellungnahme zum Planfall Vorhabenbezogener Bebauungsplans 81 (Reg.-Nr. 2557)
Datum: Dienstag, 2. September 2025 14:24:19

ACHTUNG: Externe E-Mail!

Klicken Sie keine Links an und öffnen Sie keine Dateien, wenn Sie sich nicht sicher sind, dass Sie den Absender kennen und der Inhalt wirklich vertrauenswürdig ist.

Folgende Stellungnahme zum Planfall "Vorhabenbezogener Bebauungsplans 81" ist am 02.09.2025 eingegangen:

Registriernummer: 2557

Behörde / TÖB: Hunte Wasseracht

Anrede: Herr

Name: [REDACTED]

Strasse: Sannumer Straße 4

PLZ/Ort: 26194 Großenkneten

Land: Deutschland

eMail: [REDACTED]@hunte-wasseracht.de

Telefon: 0 [REDACTED]

Stellungnahme:

Seitens der Hunte Wasseracht gibt es keine Bedenken, wenn folgende Punkte beachtet werden:
Sollten Einleitungen in unser Gewässersystem vorgesehen sein, ist die Menge des eingeleiteten Niederschlagswassers so stark zu drosseln, dass sie der aus einem Gebiet gleicher Größe mit natürlichen Bodenverhältnissen gewöhnlich abfließenden Wassermenge entspricht (ca. 1,5 l/s*ha).
Zudem weisen wir darauf hin, dass §78 WHG bzgl. der potentiellen Hochwassergefahr zu beachten ist.

Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VB81 (Sandkruger Strasse):

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der öffentlichen Beteiligung nehme ich zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan VB81 wie folgt Stellung:

1. Missachtung der Eigenart der näheren Umgebung (§ 34 BauGB)

Das geplante Bauvorhaben steht aus meiner Sicht im Widerspruch zur Eigenart der vorhandenen Bebauung im betroffenen Gebiet. Die geplante bauliche Struktur, insbesondere hinsichtlich der Gebäudehöhe, der Geschossigkeit, der Dachform und -neigung, der überbauten Grundstücksfläche sowie der Nutzung, fügt sich nicht harmonisch in die umliegende Bebauung ein, wie es gemäß § 34 Abs. 1 BauGB gefordert wird.

Die umliegende Bebauung ist durch überwiegend eingeschossige Einfamilienhäuser mit Satteldächern, lockere Bebauung mit großen Gärten etc. geprägt, während das Vorhaben eine deutlich davon abweichende Bauweise vorsieht (z. B. dreigeschossige Bauweise mit Flachdächern, Anzahl der Wohnungen und extrem hoher Verdichtung).

2. Beeinträchtigung des Ortsbildes

Die vorgesehene Bebauung würde das gewachsene Ortsbild nachhaltig stören und den Charakter des Wohngebiets verändern. Dies widerspricht dem in § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB festgelegten Ziel, das Orts- und Landschaftsbild zu erhalten und zu gestalten.

3. Zerstörung des Gebietscharakters

Gemäß Satzung zum Bebauungsplan 374 muss die Mindestgröße eines Baugrundstücks für ein Wohngebäude mit einer Wohnung 1250m² betragen. Das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise ergeben sich aus den Festsetzungen der Planzeichnung. Damit wurde eine lockere Siedlungsstruktur gezielt erzeugt. Dies wurde auch noch bei den zuletzt errichteten Häusern am Brokforster Weg nachdrücklich von der Stadt eingefordert um den Charakter und die dörfliche Siedlungsstruktur beizubehalten. Das Gebiet um das VB81 ist somit von einer offenen, lockeren Bebauung geprägt. Das Bauvorhaben VB81 verstößt mit ca. 70 Wohnungen auf der geplanten Fläche erheblich dagegen und zerstört damit den Charakter der Siedlungsstruktur. Das VB81 passt somit in keiner Weise in die Eigenart der umgebenden Bebauung und ist mit dem Gebietscharakter in der geplanten Form unvereinbar.

4. Eigenart der Bebauung

Gemäß Baunutzungsverordnung §15 sind Bauvorhaben unzulässig wenn sie in Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widersprechen.

5. Bebauungsplan

Gemäß Bebauungsplan 374 Satzung Pkt. 4.6 sind Bauvorhaben unzulässig, wenn sie der Eigenart des Baugebietes widersprechen.

6. Angemessene Verdichtung

Gemäß dem Städtebaulichen Entwicklungskonzept zur Steuerung der Innenentwicklung soll es das übergeordnete Ziel sein eine angemessene Nachverdichtung, die sowohl eine bedarfsgerechte

Entwicklung von Wohnraum berücksichtigt, als auch dem Ortsbild entsprechend verträgliche Strukturen sichern soll.

- Für die Ermittlung der Eigenart der umliegenden Bebauung muss eine Analyse der tatsächlich vorhandenen, umliegenden Bebauung durchgeführt werden. Fremdkörper, die nicht in das Siedlungsbild passen müssen dabei ausser Acht gelassen werden.

7. Mit der Grösse des Bauvorhabens und der Benennung „Townhouse“ wirkt es gegenüber den anderen Gebäuden erschlagend und stellt einen Fremdkörper in der Strasse dar. Die Funktion der Strasse als Naherholungsraum ist damit deutlich abgewertet.

8. Das Gelände gehört gemäß Wasserhaushaltsgesetz WGH § 78b zu einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Hiernach müssen bautechnisch nach dem Stand der Technik mögliche grosse Schäden verhindert werden. Dies wird aus meiner Sicht unzureichend berücksichtigt.

9. Da die Stadt Oldenburg für das Bauvorhaben keine KFZ- Park- oder Stellplätze fordert, steht zu befürchten, dass diese nicht oder nicht in ausreichender Anzahl zur Verfügung gestellt werden. Das würde zu einer unhaltbaren Situation am Brokforster Weg führen. Die grössere Anzahl von parkenden oder den Weg befahrenden Fahrzeugen würden zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Lebensqualität führen (Durchgangsverkehr/Lärm). Dies würde dem Rücksichtnahmegebot aus dem öffentlichen Baurecht widersprechen.

10. Der Anschluss für das Bauvorhaben an die Kanalisation scheint nicht geklärt. Die Kanalisation am Brokforster Weg gehört der Wegegenossenschaft. Die Sandkruger Strasse verfügt in dem Bereich über keine Kanalisation.

11. In den Gebäuden der RFO leben offensichtlich Fledermäuse. Auch Eulen und Käuze wurden dort gesichtet. Es muss daher dringend ein Artenschutzgutachten erstellt werden.

Fazit

Ich spreche mich gegen die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens in der vorliegenden Form aus. Es ist nicht erkennbar, dass das Vorhaben die Eigenart der näheren Umgebung ausreichend berücksichtigt, was im Widerspruch zu den grundlegenden Anforderungen des Baugesetzbuchs steht.

Ich bitte daher darum, dieses, und die weiteren oben angeführten Punkte zu berücksichtigen und das Bauvorhaben in seiner jetzigen Planung zu überdenken, in Einklang mit der bestehenden Umgebung zu bringen und bei der Nachverdichtung einen sensibleren Weg einzuschlagen.

Mit freundlichen Grüßen



Von: [Planungsbeteiligung Stadt Oldenburg](#)
An: [REDACTED]
Betreff: Stellungnahme zum Planfall Vorhabenbezogener Bebauungsplans 81 (Reg.-Nr. 2559)
Datum: Freitag, 5. September 2025 08:47:22

ACHTUNG: Externe E-Mail!

Klicken Sie keine Links an und öffnen Sie keine Dateien, wenn Sie sich nicht sicher sind, dass Sie den Absender kennen und der Inhalt wirklich vertrauenswürdig ist.

Folgende Stellungnahme zum Planfall "Vorhabenbezogener Bebauungsplans 81" ist am 05.09.2025 eingegangen:

Registriernummer: 2559

Anrede: Herr

Name: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Stellungnahme:

Der gültige Bebauungsplan für den Brokforster Weg Nr. 374 sieht in der Begründung folgendes vor:

"Für den wesentlichen Bereich der Bauflächen wird eine begrenzte bauliche Nutzung festgesetzt, um die Eigenart des Bebauungsplangebietes als Landschaftsschutzgebiet zu wahren und die öffentlichen Belange in dieser Hinsicht zu berücksichtigen.

Gleichzeitig sollen die begrenzten Maße der baulichen und insbesondere die Festsetzungen von Mindestgrößen auch den privaten Belangen dienen.

Weil die Bewohner den Vorzug der freien Landschaft in Anspruch nehmen wollen, ist es sinnvoll, die bauliche Nutzung zu begrenzen, um den Charakter des "Wohnens in der Landschaft" zu erhalten.

Die Sandkruger Straße dient u.a. dem Erholungsverkehr der Stadtoldenburger Bevölkerung in das Erholungsgebiet Sandkrug - Osenberge. Es ist deshalb von Bedeutung, dass bereits frühzeitig im Bebauungsplan auf den Charakter eines anschließenden Wald- und Erholungsgebietes Rücksicht genommen wird.

Die hier aufgeführten Begründungen stehen nach meiner Auffassung im klaren Widerspruch zu der geplanten Bebauung im BV 81. Die Flächen 522/136 sind dabei z.B. als reines Wohngebiet ausgewiesen und müssten gem. gültigem Bebauungsplan die Auflagen an Größe von mindestens 1250 qm, erfüllen.

Darüberhinaus wird der Siedlungscharakter durch die geplante Bebauung nachhaltig negativ beeinträchtigt und der geforderten Auslegung als Erholungsgebiet massiv gestört!

Die mögliche Nutzung des Brokforster Weges als Parkflächen der Anwohner des BV 81 würde dies, neben der stark verdichteten Bebauung, zusätzlich negativ beeinflussen

Daher schlage ich folgenden Festlegung im Bebauungsplan BV81 vor:

1. Die Bebauung am angrenzend zum Brokforster Weg erfolgt in Anlehnung an Bebauungsplan 374 als reines Baugebiet. Hierzu werden vier Grundstücke ausgewiesen. (So wie es die ersten Planungen auch vorsahen). Die Zuwegung zu diesen vier Grundstücken mit Einfamilienhaus Bebauung, erfolgt über den Brokforster Weg. Die Eigentümer werden Mitglied in der Wegegenossenschaft Brokforster Weg.

2. Bei der Bebauung des übrigen Grundstücks der RFO wird ein Nachweis von 1,5 Kfz Stellflächen pro

Wohneinheit festgeschrieben.

3. Die Zuwegung zu dem übrigen Grundstück der RFO erfolgt ausschließlich über die Sandkruger Str. Die Eigentümer werden nicht Mitglied in der Wegegenossenschaft Brokforster Weg.

Für eine bürgernahe und ergebnisoffene Diskussion meiner Vorschläge setze ich weiterhin voraus.

Mit freundlichen Grüßen

A solid grey rectangular box used to redact the signature of the sender.

Ihre Stellungnahme wird entsprechend den Bestimmungen des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) geprüft. Über das Prüfungsergebnis erhalten Sie zu gegebener Zeit eine Mitteilung.

Als Anwohnerin sind nachfolgende Punkte beim Bauvorhaben auf dem RFO-Grundstück zu berücksichtigen:

1. Die mir bekannte ursprüngliche Baumaßnahmen-Planung auf dem Grundstück der RFO sah drei bis vier Einfamilienhäuser zum Brokforster Weg hin vor und auf der anderen Seite zur Sandkruger Straße ein oder mehrere Mehrfamilienhäuser vor. Somit würde auf der Seite des Brokforster Weges das ländliche Ortsbild bestehen bleiben. Zu so einem Wohnort habe ich mich erst vor ein paar Jahren bewusst entschieden.
2. Bei den aktuell geplanten 70 Wohnungen auf 13.000 qm liegt aus meiner Sicht eine zu hohe Verdichtung an Wohnraum und Anzahl von Personen im Vergleich zu dem Ortsüblichen am Brokforster Weg vor. Die letzten Baumaßnahmen am Brokforster Weg hatten entsprechende Auflagen beim Bau zu berücksichtigen.
3. Es ist uns auf der Veranstaltung am 04.09.2025 mitgeteilt worden, dass das Gesetz keine Parkplätze vorschreibt. Allerdings ist nach meiner Ansicht im Stadtrandgebiet mindestens ein Auto notwendig. Da nützen aus meiner Sicht auch möglicherweise geplante häufigere Busanbindungen, Car-Sharing oder die Annahme der ausschließlichen Nutzung von Fahrrädern nichts. Dazu müsste bekannt sein, was für Mieter: innen in die 70 Wohneinheiten einziehen werden und wo genau deren Arbeitsplatz oder Zielort genau ist bzw. sein wird. Deshalb gehe ich davon aus, dass zu wenige Parkplätze vorhanden sein werden. Das Ortsbild wird sich durch das Parken in der Anliegerstraße sehr verändern. Denn diese Problematik mit dem Parken tritt regelmäßig an der Sandkruger Straße beim Friedhof und bei der Eisdiele auf. Die Sandkruger Straße bietet keine Parkmöglichkeiten. Somit werden voraussichtlich Autos im Brokforster Weg abgestellt werden, was aufgrund der Breite des Weges problematisch wird. Vor allem, wenn dann außerdem die Botendienste dazu kommen und dann ein Notarztwagen durch muss. Der Weg wird auch landwirtschaftlich genutzt, womit viele parkende Autos problematisch sind. Unabhängig davon ist es eine Anliegerstraße, was ebenfalls viele Autofahrer nicht beachten. Genauso parken bereits nicht berechnete Autofahrer auf dem Gelände des Bümmersteder Kruges. Weitere Parksuchende sind somit nicht sehr förderlich für die bereits existierende Situation.
4. Das Ortsbild verliert durch die Baumaßnahme den idyllischen bzw. dörflichen Charakter, womit auch die Grundstückspreise an Wert verlieren werden.
5. Nach meiner Kenntnis ist die RFO derzeit nicht am städtischen Kanal angeschlossen, sondern pumpt das Abwasser in Höhe der Eisdiele zur Sandkruger Straße. Hierzu wurde in der Veranstaltung nichts erwähnt. Bei der Menge von neuen Anwohner ist das sicherlich als sehr kritisch anzusehen. Nach Auskunft der „alten“ Anwohner wird der Kanal am Brokforster Weg die Menge des zu erwartenden Schmutzwassers nicht bewältigen können.
6. Des Weiteren liegt RFO sehr tief. Gemäß den Erfahrungswerten aus dem Hochwasser im Dezember 2023 werden bei Starkregen bzw. Hochwasser sich große Pfützen bilden. Hierzu wurde auf der Veranstaltung nichts mitgeteilt. Was wird hier in der Baumaßnahme geplant? Werden die Wassermengen, dann auf den Brokforster Weg geleitet bzw. dort hinlaufen?
7. Aus meiner Sicht ist die geplante Baumaßnahme drei- anstatt zwei-geschossig. Auch dieses wird das Ortsbild wesentlich verändern. Das Thema wurde auf der Versammlung vom 04.09.2025 ausgiebig diskutiert bzw. von den Anwesenden genannt.
8. Die Versiegelungsfläche ist aus meiner Sicht zu groß, um die entsprechenden Wassermengen bei Starkregen versickern zu lassen, da es hier keinen Regenwasserkanal gibt. Die begrünten Dachflächen, werden außerdem eine Photovoltaik erhalten, nachdem was uns am 04.09.2025 mitgeteilt wurde, sodass dort auch nicht entsprechend viel Wasser aufgefangen werden kann. Des Weiteren wird ein viel größere Fläche durch die Tiefgarage versiegelt

werden. Durch die bereits existierende Problematik mit Wasser, sehe ich das skeptisch.

**Stellungnahme zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 81
Sandkruger Straße
im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**

Anlass

Nachfolgende Stellungnahme wurde verfasst durch die unmittelbar betroffenen Anwohner Familie [REDACTED] vertreten durch [REDACTED]

Es besteht eine unmittelbare, unverbaute Sichtbeziehung. Damit liegt eine direkte nachbarliche Betroffenheit durch das Neubauvorhaben vor.

Maß der Bebauung/Gebäudekubatur

Weitreichende Wald- und Wiesenflächen prägen die landschaftliche Umgebung. Der Brokforster Weg wird von einer Wegegenossenschaft betrieben. Eine Wegegenossenschaft ist ein Verein in ländlichen Gebieten, der die Instandhaltung von Wegen sicherstellt und zur Erhaltung der Infrastruktur im ländlichen Raum beiträgt. Der alte Dorfkern von Bümmerstede befindet sich an seinem westlichen Rand in einem Landschaftsschutzgebiet. Es ist geprägt durch seine dörfliche Siedlungsstruktur.

Fraglich ist, warum nur wenige Meter hiervon entfernt, vor dem Bau einer großen Wohnanlage mit 70 Wohnungen noch nicht einmal eine Umweltprüfung erforderlich ist.

Zudem fügt sich der geplante Wohnkomplex aufgrund der geplanten Bauweise nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein und beeinträchtigt zudem das Ortsbild. Die Voraussetzungen des § 34 BauGB sind nicht erfüllt.

Die geplanten Townhouses / Reihenhäuser stellen eine massive geschlossene Bebauung und Erhöhung der Baumasse dar, die nicht der dörflichen Struktur und den Maßgaben des bestehenden Wohngebietes entspricht. Die ortsübliche Wohnbebauung ist aufgelockert, freie Sichtachsen zwischen den Gebäuden prägen das Wohngebiet. Der vorliegende Entwurf ignoriert diese Gebietsgrundsätze.

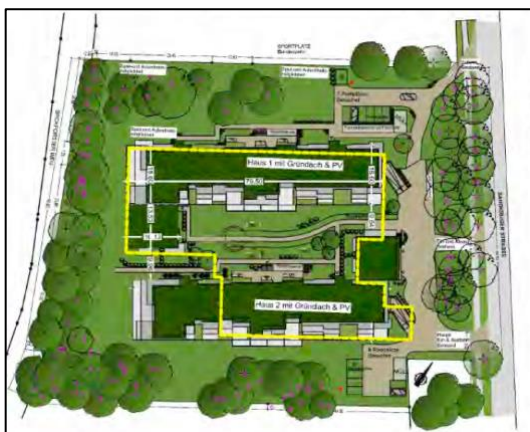


Abb. Grundriss und Baumassen gemäß Entwurfsplanung

Die bestehenden freistehende Wohngebäude weisen eine maximale Höhe von nur ca. 6-6,5m auf (1,5-2-geschossige Bebauung). Die geplante Bebauung mit den 2 Vollgeschossen plus Staffelgeschoss auf einer erhöhten Souterrain-Tiefgaragen wird eine Höhe von 11,00 m erreichen und damit die umliegenden Gebäude deutlich überragen. Dadurch, dass es sich hierbei nicht um einzelne freistehende Einfamilienhäuser handelt, sondern um eine geschlossene 3-geschossige Bebauung über 79,5 m wird massiv in das Landschaftsbild eingegriffen.



Abb. Ansicht gemäß Entwurfsplanung

In der direkt angrenzenden Umgebung ist für das allgemeines Wohngebiet GRZ 0,2 und GFZ 0,2 festgesetzt. Bei der Grundstücksgröße von 13.124 m² entspricht das max. 2.625 m², d.h. max. 20% der Grundstücksfläche darf überbaut (versiegelt) werden. Diese Maß wird mit der geplanten Bebauung wesentlich überschritten. Die geplante Bebauung, mit einer geplanten Wohnfläche von 5.650m² (überschlägige Bruttogrundfläche BGF ca. 7.060m²) mit ca. Geschossflächenzahl GFZ 0,54 führt zu einer massiven Erhöhung der Baumassendichte auf dem Grundstück.



Abb. Auszug aus der Entwurfsplanung

Versiegelung der Flächen

Der Bebauungsentwurf überschreitet die aktuelle Grundfläche der bestehenden Reithalle und Stallungen. Die Darstellung in den Planungsunterlagen, die eine Entsiegelung der Flächen hervorhebt, ist nicht korrekt. Bei dem Bestandsgebäude liegt keine Versiegelung von 0,75 vor. Die tatsächliche Versiegelung beträgt derzeit nur 0,43.

Die Einstufung des Außenreitplatzes, der südlichen und östlichen Paddock-Flächen und der Bewegungsfläche der Führanlage als versiegelte Fläche ist sachlich nicht richtig. Bei diesen Flächen handelt sich hier nicht um versiegelte Reitanlagen, sondern um natürliche (Sand-) Böden, die eine wichtige Funktion als Versickerungs- und Wasserspeicherflächen haben. Dies kann mit einer Bodenuntersuchung bestätigt werden.

Durch die geplante Bebauung werden diese Flächen, insbesondere durch die westlichen und östlichen Parkplatzflächen sowie durch den Baukörper Haus 2 mit der darunter

liegenden Tiefgarage zusätzlich versiegelt. Dies widerspricht bereits der allgemein bestehenden Notwendigkeit, aufgrund der Klimaveränderung Flächen zu entsiegeln, um die ursprünglichen Bodenfunktionen wiederherzustellen.

LAGEPLAN BESTAND:	
Grundstück:	13.124,00 qm
Gebäudefläche:	3.478,28 qm
Pflaster etc.:	2.262,75 qm = 5.741,03 qm
Sand/Schotter:	603,20 qm
Gesamt:	6.344,23 qm
Weiterhin VERSIEGELT:	
Paddock:	997,74 qm
Reitplatz:	2.499,65 qm = 3.497,39 qm
GESAMT VERSIEGELT:	9.841,62 qm
Entspricht:	0,75

Abb.: Flächen gemäß Entwurfsplanung

Insbesondere in diesem nunmehr als Risikogebiet eingestuften Hochwassergebiet muss die Entsiegelung Planungsgrundsatz sein. Diesen Grundsatz berücksichtigt der Entwurf nicht.

Verkehrsbelastung, Lärmemission und Lichtemission

Im Rahmen der Darstellung des Wohnprojekts wird als Argument eine „Entlastung für die Nachbarschaft“ vorgebracht. Das Gegenteil ist der Fall.

Entlastung für die Nachbarschaft	ZAHLEN
Keine PKW- Belastung mehr vom RFO Gelände zum Brokforster Weg	<u>Wohnungszahl:</u> 70 Wohneinheiten
Keine Zufahrten mehr vom Brokforster Weg	1-ZKB 10 WE 43-52 qm
Weniger Verkehr allgemein	2/2,5-ZKB 22 WE 52-72 qm
Weniger "Kommen und Gehen"	3-ZKB 32 WE 77-99 qm
Weniger Emissionen	4-ZKB 2 WE 105-108 qm
Weniger Immissionen	5-ZKB 4 WE 132-136 qm
Wegfall "Belästigung" durch Pferd und Reiter	Wohnfläche gesamt: 5.650 qm
Wegfall Geruchsbelästigung Misthaufen	Stellplätze Souterraingarage: 70 (1 EstPl./WE)
	Stellplätze Besucher oberirdisch: 10 (1 EstPl./7WE)
	Fahrrad/Technik/Abstellräume für Bewohner im Souterrain

Abb. Daten aus der Entwurfsplanung

Zu 1. „Keine PKW-Belastung mehr vom RFO-Gelände zum Brokforster Weg

Das ist falsch. Es gibt derzeit keine PKW-Belastung vom RFO-Gelände zum Brokforster Weg. Die Zufahrt zum RFO-Gelände erfolgt über die Sandkruger Straße, hier befinden sich die PKW-Stellplätze. Es gibt für PKW keine Durchfahrt von der Sandkruger Straße bzw. den PKW-Stellplätzen zum Brokforster Weg. Die Besucher und Besucherinnen der RFO fahren nicht vom RFO-Gelände zum Brokforster Weg.

Wird das Wohnprojekt allerdings realisiert, wird die PKW-Belastung am Brokforster Weg steigen, weil für jede Wohneinheit ausschließlich ein PKW-Stellplatz beplant ist und der Besucherparkplatz zu klein. In der Folge werden Besucher Ausweichflächen zum Parken nutzen und mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit am Brokforster Weg parken, um über die geplante Zuwegung zu Fuß zu den Wohneinheiten zu gelangen. Weil Parken an der Sandkruger Straße nicht möglich ist.

Zu 2. „Keine Zufahrten mehr vom Brokforster Weg“

Das ist falsch. Es gibt schon jetzt keine „Zufahrt“ vom Brokforster Weg. Der hier vorhandene Weg wird vornehmlich von Fußgängern, Fahrradfahrern und Reitern genutzt. Besucher die mit dem PKW kommen, parken auf dem Parkplatz an der Sandkruger Straße. Durch das Wohnvorhaben gibt es keine „Verbesserung“. Vielmehr sieht das Wohnvorhaben eine Anbindung zum Brokforster Weg durch einen Fuß- und Radweg vor.

Zu 3. „Weniger Verkehr allgemein“

Das Gegenteil ist der Fall. Es soll ein Wohnvorhaben mit 70 Wohneinheiten geplant werden. Hier werden 140 bis 200 Menschen wohnen. Selbstverständlich verursachen mehr Menschen auch mehr Verkehr. Es ist davon auszugehen, dass jede Wohneinheit einen PKW hat, voraussichtlich eher zwei. Hierfür gibt es nicht ausreichend Parkmöglichkeiten, es gibt kein angepasstes öffentliches Verkehrskonzept. Die Menschen werden ihren PKW irgendwo abstellen, auch auf dem Brokforster Weg. Dadurch wird sich durch das Wohnvorhaben das Verkehrsaufkommen signifikant erhöhen.

Zu 4 „Weniger Kommen und Gehen“

Das Gegenteil ist der Fall. Es sind 70 Wohneinheiten geplant. Die hier lebenden Menschen fahren zur Arbeit, zum Einkaufen, zur Kita, zur Schule, bekommen Besuch... Das „Kommen und Gehen“ wird sich natürlich erhöhen und am Brokforster Weg spürbar sein.

Zu 5 „Weniger Emissionen“

Das Gegenteil ist der Fall!

Lärmemissionen

Die bestehende Reithalle sowie die Nebengebäude wird abgerissen (Lärm und Staub!), das 70 Wohneinheiten große Projekt wird gebaut. Hier leben künftig 140 Menschen, die tagtäglich mit dem PKW fahren, die allein durch ihr Dasein – natürlich – Lärm verursachen.

Der Reitbetrieb hingegen beginnt um ca. 08:00 Uhr und endet um ca. 20:00 Uhr.

Die Lärmemissionen werden sich bereits kurzfristig durch Abbriss und Neubau um ein tausendfaches erhöhen und dauerhaft auf einem vielfach höheren Niveau als bisher bleiben.

Lichtemissionen

Aktuell gibt es nahezu keine Lichtemissionen. Die Reithalle, Ställe, Paddocks usw. sind nachts nicht beleuchtet.

Künftig wird es sowohl von den Wohnungen als auch durch die Beleuchtung des gesamten Wohnkomplexes Lichtemissionen geben, die sich sowohl auf die Nachbarschaft auswirken werden als auch auf die Umwelt (Beeinträchtigung von Tierverhalten und Ökosysteme, Rückgang von Insektenpopulationen), Stichwort „Lichtverschmutzung“.

Durch den Neubau entstehen erst Lichtemissionen, die bisher nicht vorhanden sind.

Umweltschutz/Hochwasserschutz

Am 5. Januar 2024 stand auf dem Höhepunkt des Weihnachtshochwassers 2023 / 2024 im Raum Oldenburg das offene Gelände zwischen Hunte, Osternburger Kanal und dem Städtischen Friedhof an der Sandkruger Straße unter Wasser. Durch den Krisenstab der Stadt Oldenburg wurden die Überschwemmungsgebiete zwischen Marschland und Sandkruger Straße eingestuft. Mobile Deiche wurden hinter dem Brokforster Weg auf der Sandkruger Straße errichtet.

Die tieferliegenden Auslauf- und Entlastungsflächen der Reitanlage und des Sportplatzes sollen das Überschwemmungsrisiko der östlich angrenzenden Wohnbebauung, die das ursprüngliche Gründungsniveau aufweisen mindern.

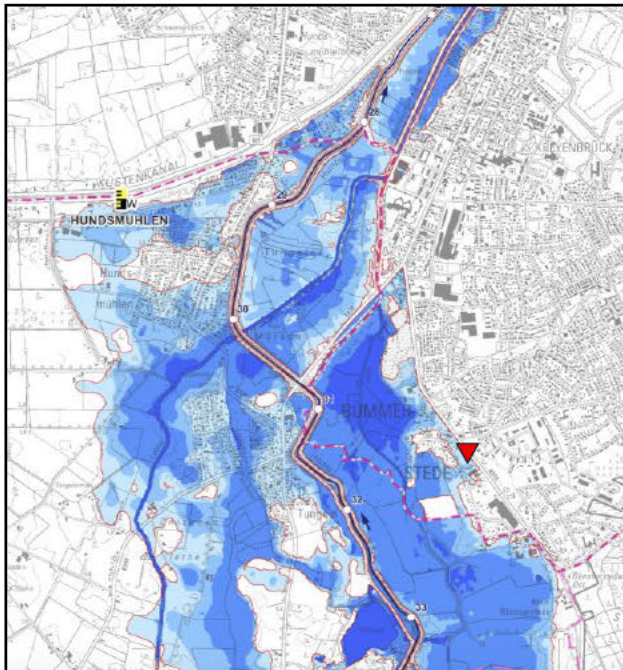


Abb. Hochwassergefahrenkarte des Landes Niedersachsen

Das Neubauvorhaben erhöht das natürliche Geländeniveau um ca. 1,2m (Maß der Tiefgarage oberhalb natürlichen Geländes, siehe Erläuterungsbericht Ziff. 4.5) sowie das Profilieren der geplanten Gartenflächen.

Die geplanten Maßnahmen zum Hochwasserschutz, die den Neubau schützen sollen, erhöhen in der Folge die Risiken für die in unmittelbarer Umgebung tiefer liegenden Grundstücke. Dieses durch den Neubau steigende Überschwemmungsrisiko für die Bestandsgebäude kann konstruktionsbedingt nicht oder nur mit erheblichem bautechnischem Aufwand begegnet werden. Der Bebauungsplan berücksichtigt in keiner Weise die notwendigen Hochwasserprävention. Es fehlen die notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung einer Zunahme des Hochwasserrisikos für die umliegende Bebauung.

Oldenburg, 21.09.2025

Folgende Punkte sind aus meiner Sicht beim Bauvorhaben zu berücksichtigen:

1. Bei 70 Wohnungen auf 13.000 qm liegt eine zu hohe Verdichtung an Wohnraum und Personenzahl im Vergleich zu dem Ortsüblichen – wo wir uns alle dran halten mussten – vor.
2. Bei 70 Wohneinheiten werden zu wenige Parkplätze vorhanden sein.
Mir ist bewusst, dass das Gesetz keine Parkplätze vorschreibt. Allerdings ist im Stadtrandgebiet mindestens ein Auto notwendig. Die Problematik mit dem Parken ist an der Sandkruger Straße beim Friedhof und bei der Eisdiele regelmäßig zu sehen. Die Sandkruger Straße bietet keine Parkmöglichkeiten. Somit werden voraussichtlich Autos im Brokforster Weg abgestellt werden, was aufgrund der Breite des Weges problematisch wird. Der Weg wird auch landwirtschaftlich genutzt. Unabhängig davon ist es eine Anliegerstraße.
3. Die Grundstücke im Brokforster Weg werden mit der Veränderung des Ortsbildes und der Größe der Baumaßnahmen am Wert verlieren. Neben dem Wert verliert das Ortsbild auch den idyllischen bzw. dörfliche Charakter.
4. Die RFO liegt derzeit sehr tief. Bei Starkregen bzw. Hochwasser – siehe Dezember 2023 – werden sich große Pfützen bilden. Was ist hierzu in der Baumaßnahme geplant? Werden die Wassermengen, dann auf den Brokforster Weg geleitet/laufen?
5. Derzeit ist die RFO nicht am städtischen Kanal angeschlossen, sondern pumpt das Abwasser zur Sandkruger Straße in Höhe der Eisdiele. Wie ist das geplant zu regeln? Bei der Menge von neuen Anwohner sehe ich das sehr kritisch.
Der Kanal am Brokforster Weg wurde von der Genossenschaft gebaut und ist aus den 60er Jahren. Der wird die Menge des zu erwartenden Schmutzwassers nicht bewältigen können.
6. Die ursprüngliche uns mitgeteilte Planung der Baumaßnahme auf dem Grundstück der RFO sah drei bis vier Einfamilienhäuser zum Brokforster Weg hin vor und auf der anderen Seite zur Sandkruger Straße ein mehrere Mehrfamilienhäuser. Mit dieser Variante wäre ich einverstanden, da das Ortsbild dann eher bestehen bleibt.
7. Aus meiner Sicht ist die geplante Baumaßnahme drei- anstatt zwei-geschossig. Auch dieses wird das Ortsbild wesentlich verändern. Das Thema wurde auf der Versammlung vom 04.09.2025 ausgiebig diskutiert bzw. von den Anwesenden genannt.
8. Die Versiegelungsfläche ist aus meiner Sicht zu groß, um die entsprechenden Wassermengen bei Starkregen versickern zu lassen, da es hier keinen Regenwasserkanal gibt. Die begrünten Dachflächen, werden außerdem eine Photovoltaik erhalten, nachdem was uns am 04.09.2025 mitgeteilt wurde, sodass dort auch nicht entsprechend viel Wasser aufgefangen werden kann.

Von: [Planungsbeteiligung Stadt Oldenburg](#)
An: [REDACTED]
Cc: [REDACTED]
Betreff: Stellungnahme zum Planfall Vorhabenbezogener Bebauungsplans 81 (Reg.-Nr. 2588)
Datum: Sonntag, 21. September 2025 12:16:13

ACHTUNG: Externe E-Mail!

Klicken Sie keine Links an und öffnen Sie keine Dateien, wenn Sie sich nicht sicher sind, dass Sie den Absender kennen und der Inhalt wirklich vertrauenswürdig ist.

Folgende Stellungnahme zum Planfall "Vorhabenbezogener Bebauungsplans 81" ist am 21.09.2025 eingegangen:

Registriernummer: 2588

Anrede: Herr

Name: [REDACTED]

Strasse: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Stellungnahme:

Stellungnahme gegen das Bauvorhaben Sandkruger Straße 81

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erhebe ich Einwendungen gegen das geplante Bauprojekt Bauvorhaben Sandkruger Straße 81.

Für unser Wohngebiet könnte sich ein Gebietserhaltungsanspruch ergeben. Dieser Anspruch greift, wenn sich ein Vorhaben nicht in das vorhandene städtebauliche Erscheinungsbild einfügt.

Die von der Stadt Oldenburg und dem Vorhabenträger vorgebrachte Argumentation, das Vorhaben mit der mehrgeschossigen Bebauung in unmittelbarer Nähe - etwa dem sogenannten Hermeling-Gebäude oder der ehemaligen Kaserne - zu vergleichen, ist nicht tragfähig. Beide Objekte liegen in anderen Nutzungsflächen bzw. Baugebieten. Das Hermeling-Gebäude befindet sich beispielsweise in einem Industriegebiet und ist damit nicht mit unserem reinen Wohngebiet vergleichbar.

Der Artenschutz ist ein besonders sensibles und rechtlich verbindliches Thema. Sollten sich auf dem betroffenen Grundstück geschützte Tierarten befinden - etwa Fledermäuse - kann dies das Bauvorhaben erheblich verzögern oder sogar zum Stopp führen.

Es gibt bereits lokale Beispiele:

Herr [REDACTED] musste vor Baubeginn ein entsprechendes Gutachten erstellen lassen.

Bei uns wurde die energetische Sanierung aufgrund von Fledermausfunden (3 unterschiedliche Arten davon steht eine unter den europäischen Artenschutz) im Dach von der Stadt zunächst gestoppt; beim dem neuen Dach musste sogar eine Möglichkeit zur Neuansiedelung geschaffen werden.

Ich fordere daher eine umfassende und unabhängige artenschutzrechtliche Untersuchung vor jeglicher Genehmigung.

Die geplante hohe Anzahl an Wohneinheiten wird unweigerlich zu steigenden Emissionen führen - insbesondere Lärm und erhöhtes Verkehrsaufkommen. Auch das Parken am Brokforster Weg wird zu Problemen führen. Dies würde die Lebensqualität der bestehenden Anwohnerschaft erheblich beeinträchtigen

und widerspricht dem Charakter unseres Wohngebiets.

Ich ersuche die zuständigen Gremien der Stadt Oldenburg, das Bauvorhaben unter Berücksichtigung dieser Einwände kritisch zu prüfen und die Genehmigung zu vertagen, solange die oben genannten Bedenken nicht vollständig und rechtskonform ausgeräumt sind.

Mit freundlichen Grüßen



Ihre Stellungnahme wird entsprechend den Bestimmungen des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) geprüft. Über das Prüfungsergebnis erhalten Sie zu gegebener Zeit eine Mitteilung.

Von: [Planungsbeteiligung Stadt Oldenburg](#)
An: [REDACTED]
Cc: [REDACTED]
Betreff: Stellungnahme zum Planfall Vorhabenbezogener Bebauungsplans 81 (Reg.-Nr. 2586)
Datum: Freitag, 19. September 2025 16:49:29

ACHTUNG: Externe E-Mail!

Klicken Sie keine Links an und öffnen Sie keine Dateien, wenn Sie sich nicht sicher sind, dass Sie den Absender kennen und der Inhalt wirklich vertrauenswürdig ist.

Folgende Stellungnahme zum Planfall "Vorhabenbezogener Bebauungsplans 81" ist am 19.09.2025 eingegangen:

Registriernummer: 2586

Anrede: Frau

Name: [REDACTED]

Strasse: [REDACTED]

PLZ/Ort: [REDACTED]

Land: Deutschland

eMail: [REDACTED]
[REDACTED]

Stellungnahme:

Im Zuge der Tendenz zur Bebauungs-Verdichtung in Oldenburg müssen wir unsere Ansprüche auf Eigenheim sicher reduzieren. Jedoch eine Wohneinheitenzunahme um weitere 70 Einheiten, das sprengt den Rahmen in dem bäuerlich/ländlichen Stadtteil Altbümmerstede/Kleinbümmerstede.

Es ist ein Unterschied, ob auf dem RFO-Gelände 30 oder 70 Wohneinheiten entstehen.

Eine Dreigeschossigkeit, aufgesetzt auf die Sockeltiefgarage, das geht nicht. Das wäre eine vollkommen neue Bebauungsweise in Altbümmerstede. Ich wünsche mir da mehr Maß, z. Bsp. eine Zweigeschossigkeit.

Das spitze Dach der Reithalle würde ersetzt durch einen rechteckigen Baukörper, der trotz aufgelockerter Fassade (townbuilding) zu wuchtig erscheinen wird.

Wie auf dem Bauplan zu entnehmen, sind auch die Bodenplatten verändert worden. So rückt das 2. geplante Gebäude näher an den Brokforster Weg heran als das jetzige Gebäude mit den Pferdeboxen.

Ferner befürchte ich, dass einige Bäume den Baustellenstress nicht überleben werden.

Ich bewohne seit 1986 das Grundstück Nummer [REDACTED]. Nahezu jährlich erfreue ich mich über die Waldohreule, die die hohen Kiefern bevorzugt und jährlich 2-3 Jungeulen großzieht. (Fotos können nachgereicht werden).

Ferner befürchte ich eine deutliche Wertminderung der Grundstücke am Brokforster Weg. Auch mein Haus mit Grundstück habe ich zu einem hohen Preis seinerzeit erstanden.

Ich befürchte ferner, wenn ein Objekt in townbuilding-Stil genehmigt wurde, ist es nur eine Frage der Zeit, dass auch das Coca-Cola-Grundstück derartig verdichtet wird.

Ich bitte Sie daher um eine bürger- und anliegerfreundliche Kompromisslösung.

Mit freundlichen Grüßen
[REDACTED]

Ihre Stellungnahme wird entsprechend den Bestimmungen des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) geprüft. Über das Prüfungsergebnis erhalten Sie zu gegebener Zeit eine Mitteilung.

Von: [Planungsbeteiligung Stadt Oldenburg](#)
An: [REDACTED]
Betreff: Stellungnahme zum Planfall Vorhabenbezogener Bebauungsplans 81 (Reg.-Nr. 2582)
Datum: Donnerstag, 18. September 2025 21:25:36

ACHTUNG: Externe E-Mail!

Klicken Sie keine Links an und öffnen Sie keine Dateien, wenn Sie sich nicht sicher sind, dass Sie den Absender kennen und der Inhalt wirklich vertrauenswürdig ist.

Folgende Stellungnahme zum Planfall "Vorhabenbezogener Bebauungsplans 81" ist am 18.09.2025 eingegangen:

Registriernummer: 2582

Anrede: Herr

Name: [REDACTED]

Strasse: [REDACTED]

PLZ/Ort: [REDACTED]

eMail:

Telefon:

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 81 möchte ich meine kritische Haltung zum Vorhaben zum Ausdruck bringen. Nach eingehender Prüfung der vorgesehenen Planungen sehe ich erhebliche Bedenken, die eine Ablehnung des Vorhabens meinerseits rechtfertigen.

Der geplante Neubau fügt sich nicht in das bestehende Erscheinungsbild unseres Wohngebiets ein. Die Argumentation der Stadt sowie des Vorhabenträgers, dass vergleichbare Bauprojekte in unmittelbarer Nähe zu finden sind, ist nicht haltbar. Es wird auf das Hermeling Gebäude sowie auf Kasernengebäude verwiesen, doch diese liegen in völlig unterschiedlichen Baugebieten - das Hermeling Gebäude beispielsweise ist in einem Industriegebiet. Ein solches Argument verkennt die unterschiedlichen städtebaulichen Rahmenbedingungen und verfehlt die Grundlagen eines Gebiets- und Landschaftsschutzes. Der Anspruch auf Erhalt des typischen Charakters unseres Wohngebietes ist daher nicht nur berechtigt, sondern auch notwendig, um die Lebensqualität, den Charme der bestehenden Siedlung und nicht zuletzt die Natur zu bewahren.

Ein weiterer kritischer Punkt stellt der Artenschutz dar. Es gibt fundierte Hinweise darauf, dass gefährdete Tierarten - insbesondere Fledermäuse - in dem betroffenen Areal vorkommen könnten. Nach Berichten von Anwohnern wurde bereits in anderen Fällen der Artenschutz zur entscheidenden Hürde für Bauvorhaben. Fledermäuse sind in vielen Fällen streng geschützt, und eine Zerstörung ihres Lebensraumes kann zu erheblichen rechtlichen und ökologischen Problemen führen. Ein entsprechendes Gutachten über den Bestand an geschützten Arten im Baugebiet ist meiner Ansicht nach zwingend erforderlich, bevor der Bebauungsplan weiter verfolgt wird.

Das geplante Bauvorhaben stellt für die Anwohner erhebliche persönliche Beeinträchtigungen dar, die über die gewöhnlichen Belastungen hinausgehen. Beispielsweise sind folgende Punkte zu beachten:

- **Lärm und Verkehrsbelastung:** Sowohl während der Bauphase als auch nach Fertigstellung des Projekts ist mit einer erheblichen Lärm- und Verkehrsbelastung zu rechnen. Während der Bauarbeiten werden anhaltende Geräusche, Staub und Erschütterungen zu einer Belastung führen. Auch die spätere Nutzung des Neubaus wird zu einem signifikanten Anstieg des Verkehrsaufkommens und damit zu einer verstärkten Lärmemission führen, was vor allem in einem bislang ruhigen Wohngebiet problematisch ist.

- **Verkehrssicherheit und Parkplatzsituation:** Die geplante Bebauung führt zu einer Zunahme des Verkehrsaufkommens und könnte die bestehende Verkehrsinfrastruktur stark überlasten. Eine unzureichende Zahl an Parkplätzen würde dazu führen, dass sich die neuen Anwohner gezwungen sehen, ihre Fahrzeuge im engen Brokforster Weg abzustellen, was zu Parkdruck und einer Gefährdung der Verkehrssicherheit führen würde, insbesondere auch für Fußgänger und Fahrradfahrer.

- **Die geplante Erhöhung der Anwohnerzahl** wird den Charakter der Siedlung - der laut Bebauungsplan zu erhalten ist - für immer verändern oder gar zerstören

- **Verlust der Privatsphäre:** Die Errichtung eines höheren Gebäudes führt zu einer Erhöhung der

Einsichtsmöglichkeiten in Gärten, Fenster und Balkone der benachbarten Häuser. Dies kann zu einem massiven Verlust an Privatsphäre führen, was insbesondere für die betroffenen Nachbarn unzumutbar wäre.

. Wertminderung der Immobilien: Es ist zu erwarten, dass durch den Bau eines großen Neubaus die Wertigkeit der angrenzenden Immobilien sinkt. Diese Veränderung kann nicht nur den Verkaufspreis, sondern auch die Attraktivität des Wohngebiets insgesamt beeinträchtigen.

Aufgrund der genannten Aspekte und der erheblichen Bedenken gegen das geplante Vorhaben fordere ich die Stadtverwaltung und die zuständigen Planungsbehörden auf, das Projekt erneut zu prüfen. Es wäre wünschenswert, wenn alternative Planungen in Erwägung gezogen werden, die sowohl die Bedürfnisse der Stadtentwicklung als auch den Schutz der Anwohner und der Umwelt in Einklang bringen.

Ich danke Ihnen im Voraus für die Berücksichtigung meiner Stellungnahme und hoffe auf eine fundierte Neubewertung des Vorhabens.

Mit freundlichen Grüßen

██████████

Ihre Stellungnahme wird entsprechend den Bestimmungen des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) geprüft. Über das Prüfungsergebnis erhalten Sie zu gegebener Zeit eine Mitteilung.

Von: [Planungsbeteiligung Stadt Oldenburg](#)
An: [REDACTED]
Cc: [REDACTED]
Betreff: Stellungnahme zum Planfall Vorhabenbezogener Bebauungsplans 81 (Reg.-Nr. 2583)
Datum: Donnerstag, 18. September 2025 21:43:01

ACHTUNG: Externe E-Mail!

Klicken Sie keine Links an und öffnen Sie keine Dateien, wenn Sie sich nicht sicher sind, dass Sie den Absender kennen und der Inhalt wirklich vertrauenswürdig ist.

Folgende Stellungnahme zum Planfall "Vorhabenbezogener Bebauungsplans 81" ist am 18.09.2025 eingegangen:

Registriernummer: 2583

Anrede: Frau

Name: [REDACTED]

Strasse: [REDACTED]

PLZ/Ort: [REDACTED]

Land: Deutschland

eMail: [REDACTED]

Telefon:

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Beteiligung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 81 möchte ich meine deutlichen Bedenken gegen das geplante Bauvorhaben äußern. Nach eingehender Auseinandersetzung mit den Unterlagen sehe ich zahlreiche Gründe, die eine Ablehnung des Vorhabens aus städtebaulicher, ökologischer, verkehrlicher und sozialer Sicht rechtfertigen.

1. Unverträglichkeit mit dem bestehenden Ortsbild

Der geplante Neubau fügt sich weder in die gewachsene Struktur noch in die architektonische Erscheinung des Wohngebiets ein. Die angeführten Vergleichsbeispiele (Hermeling-Gebäude, Kasernengebäude) sind städtebaulich nicht einschlägig, da sie in völlig anderen Nutzungskontexten stehen. Die besondere Eigenart des Wohngebiets würde durch das Vorhaben nachhaltig beeinträchtigt.

2. Eingriffe in Natur- und Artenschutz

Es bestehen konkrete Hinweise auf geschützte Arten im Plangebiet, insbesondere Fledermäuse und möglicherweise weitere geschützte Vogelarten. Ein Bauvorhaben dieser Art darf nicht ohne eine unabhängige, umfassende faunistische Untersuchung genehmigt werden. Der Verlust von Habitaten würde nicht nur gegen Artenschutzrecht verstoßen, sondern auch gegen den Grundsatz der Nachhaltigkeit, den die Stadt nach eigenen Leitlinien verfolgt.

3. Zunahme von Lärm, Verkehr und Belastungen

Bauphase: Lärm, Staub, Erschütterungen und Baustellenverkehr stellen eine erhebliche Beeinträchtigung für die Anwohner dar.

Nach Fertigstellung: Das erhöhte Verkehrsaufkommen führt zu mehr Lärm, Schadstoffbelastung und einem dauerhaften Verlust der Wohnruhe.

Parkdruck: Eine unzureichende Zahl geplanter Stellplätze wird zu Ausweichparken im Umfeld führen und damit die Verkehrssicherheit, insbesondere für Kinder und ältere Menschen, erheblich gefährden.

4. Verlust von Lebensqualität und Privatsphäre

Durch die geplante Bauhöhe und Dichte kommt es zu erheblichen Einschnitten in die Privatsphäre der direkten Anwohner (Einsicht in Gärten, Balkone und Wohnräume). Auch Verschattung und eine deutliche Zunahme der Bebauungsdichte führen zu einer spürbaren Verringerung der Wohnqualität.

5. Negative wirtschaftliche und soziale Auswirkungen

Wertminderung: Die Immobilienwerte der angrenzenden Grundstücke werden voraussichtlich sinken, da das Wohngebiet seine bisherige Attraktivität verliert.

6. Fehlende Abwägung alternativer Konzepte

Es wäre wünschenswert, alternative Nutzungs- und Baukonzepte zu prüfen, die eine maßvolle Entwicklung ermöglichen und zugleich die ökologischen und sozialen Belange berücksichtigen.

Fazit:

Aufgrund der genannten Punkte - Unverträglichkeit mit dem Ortsbild, Gefährdung des Artenschutzes, erhebliche Belastungen für Anwohner, Verlust an Lebensqualität, negative ökologische Folgen sowie wirtschaftliche Nachteile - spreche ich mich ausdrücklich gegen die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 81 in der vorliegenden Form aus. Ich fordere eine erneute, unabhängige Prüfung des Vorhabens sowie die Einbeziehung alternativer Planungen, die eine nachhaltige, sozialverträgliche und umweltgerechte Entwicklung sicherstellen.

Mit freundlichen Grüßen



Ihre Stellungnahme wird entsprechend den Bestimmungen des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) geprüft. Über das Prüfungsergebnis erhalten Sie zu gegebener Zeit eine Mitteilung.

Von: [Planungsbeteiligung Stadt Oldenburg](#)
An: [REDACTED]
Cc: [REDACTED]
Betreff: Stellungnahme zum Planfall Vorhabenbezogener Bebauungsplans 81 (Reg.-Nr. 2594)
Datum: Sonntag, 21. September 2025 20:12:41

ACHTUNG: Externe E-Mail!

Klicken Sie keine Links an und öffnen Sie keine Dateien, wenn Sie sich nicht sicher sind, dass Sie den Absender kennen und der Inhalt wirklich vertrauenswürdig ist.

Folgende Stellungnahme zum Planfall "Vorhabenbezogener Bebauungsplans 81" ist am 21.09.2025 eingegangen:

Registriernummer: 2594

Anrede: Frau

Name: [REDACTED]

Strasse: [REDACTED]

PLZ/Ort: [REDACTED]

Land: Deutschland

eMail:

Telefon: [REDACTED]

Stellungnahme:

Guten Abend!

Wir sind Anwohner des Brokforster Weg und haben gegen die Bebauung so nichts einzuwenden. Nur es war ja ursprünglich von vier Einfamilienhäusern entlang des Brokforster Wegs die Rede gewesen und Bebauung im hinteren Bereich der Sandkruger Straße. Nun sind wir als Anwohner am Brokforster Weg überrascht. Wir sehen die ländliche Siedlungsstruktur bedroht. Es ist in der Tat so, dass hier der Landschaftsschutz und die Umweltverträglichkeit außer Acht gelassen werden. Der Artenschutz wurde dabei ebenfalls nicht berücksichtigt. Außerdem kann es zu persönlichen Beeinträchtigungen kommen durch die hohe Anzahl der neuen Mieter die entsprechenden Emissionen wie Lärm, Verkehrsaufkommen etc. Der Brokforster Weg ist eine Privatstraße und wir Anwohner möchten uns gerne den ländlichen Charme und die Idylle, die dieser Weg bietet bewahren. Wir hoffen nun auf Unterstützung der Politik da die Interessen der Anlieger berücksichtigt werden müssen. In diesem Sinne hoffen wir nun, dass es zu einer gütlichen Einigung zwischen den Vertragsparteien kommen wird.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Ihre Stellungnahme wird entsprechend den Bestimmungen des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) geprüft. Über das Prüfungsergebnis erhalten Sie zu gegebener Zeit eine Mitteilung.

Von: [Planungsbeteiligung Stadt Oldenburg](#)
An: [REDACTED]
Cc: [REDACTED]
Betreff: Stellungnahme zum Planfall Vorhabenbezogener Bebauungsplans 81 (Reg.-Nr. 2577)
Datum: Mittwoch, 17. September 2025 21:48:05

ACHTUNG: Externe E-Mail!

Klicken Sie keine Links an und öffnen Sie keine Dateien, wenn Sie sich nicht sicher sind, dass Sie den Absender kennen und der Inhalt wirklich vertrauenswürdig ist.

Folgende Stellungnahme zum Planfall "Vorhabenbezogener Bebauungsplans 81" ist am 17.09.2025 eingegangen:

Registriernummer: 2577

Anrede: Frau

Name: [REDACTED]

Strasse: [REDACTED]

PLZ/Ort: [REDACTED]

eMail:

Telefon:

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ich bin gegen das geplante Bauvorhaben aus folgenden Gründen:

1. Anstieg des Personen- und Autoverkehrs

Der Brokforster Weg ist eine ruhige Straße für Anlieger. Ich habe mir diesen Wohnort ausgesucht, damit meine Kinder hier im Ruhigen und Grünen aufwachsen können. Mit dem geplanten Fußweg/Durchgang ehemaligen RFO-Gelände zum Brokforster Weg öffnet man Radfahrern und Fußgänger die Möglichkeit zur Nutzung des Brokforster Weges, obwohl sie keine Anlieger sind. Darüber hinaus lädt der Fußweg/Durchgang zum Parken im Brokforster Weg ein, da man direkt vom Brokforster zum Neubau gelangen kann. Diese beiden Aspekte führen zu erheblich mehr Menschen und mehr Autos in einer Straße, in der Kinder, Pferde und Hunde unterwegs sind. Es darf keinen Durchgang geben.

2. Es passt nicht zum Siedlungscharakter/Gebietserhaltungsanspruch

Im Brokforster Weg stehen Einfamilienhäuser auf großen Grundstücken. Die Nachbarschaft kennt sich "im Dorf", wie wir unsere Ecke hier liebevoll nennen. Zwei große Immobilien wie die aktuell geplanten entsprechen nicht dem eigentlichen Bebauungsplan und somit auch nicht dem tatsächlichen Straßenbild. 70 Wohneinheiten bedeuten viele Bewohner, die häufig wechseln und fremd bleiben. Da helfen auch kein begrüntes Dach und eine besondere Gestaltung der Fassade. Es muss kleiner gebaut werden.

3. Entwertung der Bestandsobjekte

Durch große Mehrparteienobjekte geht der Dorfcharakter und das familiäre Ambiente des Brokforster Weges verloren (sowohl optisch als auch durch das Klientel). Das mindert den Wert der Bestandsobjekte, die gerade in der heutigen Zeit, in der der Bezug zur Natur und die Selbstversorgung wieder in den Vordergrund gerückt sind, an Attraktivität gewinnen. Das Bauvorhaben muss deutlich mehr dem Bebauungsplan entsprechen, an dem sich alle Bestandsobjekte orientiert haben.

4. Wohnungsnot ist kein Argument

Es gibt leerstehende Wohnungen und andere Flächen, die zum Bau mehrstöckiger Mietobjekte genutzt werden können. Es braucht natürlich Investoren und die Zustimmung der Stadt, aber Alternativen gibt es.

5. Auf eine Ausnahme folgen weitere

Wenn das Bauvorhaben in der Art umgesetzt wird, werden womöglich Weitere folgen. Z. B. auf dem Sportplatz der Bundeswehr, wenn jemand der Meinung ist, dass der Sportplatz nicht so wichtig ist wie der Wohnungsbau. Das ist aber nicht gewünscht und entspricht nicht dem Siedlungscharakter, den ich mir als dauerhaften Wohnort ausgesucht habe und den ich beim Bau meines Hauses kostenintensiv eingehalten habe.

6. Vertreibung der Tiere

Bei meinem Hausbau musste ich für die gefälltten Bäume bzw. zerstörten Lebensräume Ersatz in Form von Fledermauskästen schaffen. Das Umweltamt war sehr besorgt um den Erhalt der Tierpopulation und den Erhalt der Baumbestände. Laut der aktuellen Neubauplanung sollen alle Bäume auf dem ehemaligen RFO-Gelände zwar erhalten bleiben. Aber der hohe Durchgangsverkehr von 70 Wohneinheiten wird die Bäume unbewohnbar machen. Die Tierpopulation (insbesondere der Fledermäuse) wird zurückgehen. Allein aufgrund der neugebauten Einfamilienhäuser der letzten Jahre bemerken wir einen Rückgang bei Vögel, Eichhörnchen, Igel & Co. Der Schutz der Fledermäuse darf nicht außer Acht gelassen werden.

7. Lärmbelästigung

Als direkte Anwohnerin des Baugebietes fürchte ich einen deutlichen Lärmanstieg. Wie bereits unter 2. erläutert, handelt es sich hier um ein ruhiges, ländliches Wohngebiet. Im geplanten Neubau würden in etwa genauso viele Menschen wohnen wie im gesamten Brokforster Weg. Das ist ein immenser Anstieg.

8. Verkehrslage auf der Sandkruger Straße

Wenn die Bewohner von 70 Wohneinheiten morgens ab 7.30 Uhr vom Hof auf die Sandkruger Straße Richtung stadteinwärts fahren, kann der kurze Abschnitt zwischen Hofausfahrt und Ampel am Bümmersteder Krug diese Massen an Autos nicht aufnehmen. Das führt zu Staus, Gedränge und Ungeduld. Womöglich sogar zur riskanten Fahrverhalten wie das Überfahren roter Ampeln. Viele Kinder, auch meine, fahren morgens über besagte Ampel in Richtung Schule und Kindergarten. Hier muss Abhilfe geschaffen werden, um unseren Kindern einen sicheren Weg zu ermöglichen.

Fazit: Das Bauvorhaben muss deutlich kleiner und familiärer werden, an den Siedlungscharakter des Brokforster Weges und die Verkehrssituation auf der Sandkruger Straße angepasst werden und auf dauerhafte Mieter ausgerichtet sein. Andernfalls wird es zu keiner Einigung zwischen den aktuellen Bewohnern und der Stadt bzw. den Bauvorhabensträgern kommen.

Mit freundlichen Grüßen



Ihre Stellungnahme wird entsprechend den Bestimmungen des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) geprüft. Über das Prüfungsergebnis erhalten Sie zu gegebener Zeit eine Mitteilung.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 81 an der Sandkruger Straße

An das Bauamt der Stadt Oldenburg

Ich möchte kurz die Geschichte des Brokforster Weges erzählen und hoffe in diesem Zusammenhang, dass Sie ein Verständnis für mein Anliegen entwickeln.

Das Dorf Bümmerstede ist vorwiegend ländlich geprägt. Auch heute noch gibt es viele Bauernhäuser im Dorfkern. Nach dem Krieg fanden viele Flüchtlinge in Oldenburg ein neues Zuhause. In dieser Zeit entstand aus dem „Fliegenweg“ der Brokforster Weg. Die heutigen Grundstücke lagen in einem Sandabbaugebiet. Das was die neuen Eigentümer damals vorfanden, war eine Sandwüste. Seinerzeit wurde eine Satzung zum Baugebiet aufgesetzt, die vorsah, das Gebiet soweit zu renaturieren, dass es dem dörflichen Charakter entsprach. Der heutige, naturbelassene Weg mit den dazugehörigen Grundstücken legt dafür Zeugnis ab. Die Anlieger sind stolz auf diesen schönen Weg und das was Generationen geleistet haben. Von Anfang an legte auch die Stadt großen Wert darauf, den ländlichen Charakter und die Natur des Weges zu erhalten und stellte hierfür extra eine Satzung mit Begründung zum Bebauungsplan 374 auf. In diesem Zusammenhang sei auch erwähnt, dass die Anlieger grundsätzlich nicht privilegiert waren und die Größe der Grundstücke daraus resultieren, dass sie zur Selbstversorgung gedacht waren. Um Kosten zu sparen wurde in den 60er Jahren eine Genossenschaft gegründet in dessen Verlauf der Brokforster Weg durch die Stadt Oldenburg den Anliegern übergeben wurde. Fortan waren die Genossen für Instandhaltung und Pflege des Weges zuständig. Im Laufe der Jahre wurde eine Abwasserkanalisation – bezahlt von den damaligen Anliegern - und eine Straßenbeleuchtung erstellt. In den 90er Jahren wurde eine Asphalt-schicht aufgebracht. Auch heute noch werden die Mittel für Baumpflege und Instandhaltung von den Mitgliedern der Wegegenossenschaft erbracht.

Als bekannt wurde, dass der Reitstall (RFO) seinen angestammten Platz verlassen wird, war jedem klar, dass es eine andere Nutzung des Geländes geben wird. Vorab wurden die Anlieger im Zuge einer Wege-versammlung seitens der RFO darüber informiert, dass es Planungen gibt, die eine Bebauung zum Brokforster Weg mit Einfamilienhäusern vorsieht. Eine Bebauung zur Sandkruger Straße sollte mit Mehr-familienhäusern und Gewerbe erfolgen. Der jetzt vorgelegte Bebauungsplan 81 mit einhergehender ver-dichteter Bebauung, die eine Anlage mit 70 Wohneinheiten vorsieht, hat alle vor den Kopf gestoßen. Die Anlieger halten eine derartige Veränderung in der Nutzung für nicht vertretbar. Dieses Projekt wird sich aufgrund seiner Ausmaße nicht in die Umgebung einfügen.

Ich bitte daher dringend diesen Plan zu überdenken und die Anlieger in die weiteren Planungen mit ein-zubeziehen. Des Weiteren erschließt sich mir nicht, dass bei solch einem massiven Eingriff in das Baurecht keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden soll und damit die soziale Komponente außer Acht gelassen wird. Durch die starke Nutzungsänderung und die Anzahl der Menschen, die hier angesie-delt werden, werden sich das Ortsbild und das Gemeinwesen erheblich verändern.

Mit ist klar, dass Wohnraum geschaffen werden muss, dieses sollte aber im Einklang mit der Umgebung geschehen.

Freundliche Grüße



Von: [Planungsbeteiligung Stadt Oldenburg](#)
An: [REDACTED]
Cc: [REDACTED]
Betreff: Stellungnahme zum Planfall Vorhabenbezogener Bebauungsplans 81 (Reg.-Nr. 2572)
Datum: Sonntag, 14. September 2025 14:27:02

ACHTUNG: Externe E-Mail!

Klicken Sie keine Links an und öffnen Sie keine Dateien, wenn Sie sich nicht sicher sind, dass Sie den Absender kennen und der Inhalt wirklich vertrauenswürdig ist.

Folgende Stellungnahme zum Planfall "Vorhabenbezogener Bebauungsplans 81" ist am 14.09.2025 eingegangen:

Registriernummer: 2572

Anrede: Herr

Name: [REDACTED]

Strasse: [REDACTED]

PLZ/Ort: [REDACTED]

Land: DE

eMail: [REDACTED]

Telefon: [REDACTED]

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

bevor ich zu meiner Stellungnahme komme, möchte ich sagen, dass ich politisch dem links/grünen Spektrum angehöre, selbst in einem Bauunternehmen arbeite und meine Bachelorarbeit über das Nachhaltige und Ressourcenschonende Bauen geschrieben habe sowie ein zertifizierter DGNB Consultant bin (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen).

Nachhaltiges Bauen begleitet mich mein gesamtes Berufsleben und liegt mir persönlich auch sehr am Herzen. Auch die Wohnungsknappheit ist ein Thema, welche ich als Neu-Hamburger besonders zu spüren bekommen habe.

Grundsätzlich bin ich also ein Befürworter der Nahverdichtung und sehe es auch positiv, dass an dem Standort der alten Reithalle neuer Wohnraum geschaffen werden soll.

Nun aber zu meinen Kritikpunkten:

1. Der Neubau reiht sich in keinster Weise in die Umgebung ein und ist meines Erachtens völlig überdimensioniert. 70 Wohnungen stehen in keinem Verhältnis zu der vorhandenen Infrastruktur. Es ist auch tatsächlich das erste Mal, dass ich erlebe, dass ein vorhabenbezogener Bebauungsplan die Umgebung derart außer Acht lässt und gefühlt sämtliche Restriktionen über den Haufen wirft.

2. Ich bin ein Freund der Verkehrswende und sehe hier in Hamburg, wie eine Stadt mit einem positiven Beispiel vorangeht. Nichtsdestotrotz ist die Realität, dass das Bauvorhaben in der absoluten Peripherie von Oldenburg liegt und die Leute hier mindestens noch die nächsten 20 bis 30 Jahre auf eine Auto angewiesen sein werden. In der Präsentation wird mit Car-Sharing-Angeboten und E-Parkplätzen geworben, aber die Realität ist auch, dass das Car-Sharing in diesem Gebiet keine verlässliche Alternative darstellt, insbesondere für 70 Wohneinheiten. Außerdem müssten auch für das Car-Sharing entsprechende Parkplätze geschaffen werden, da diese nicht in der Tiefgarage geparkt werden können. Zudem findet das Leben mit seinen Bars, Restaurants, Festen, weiterführenden Schulen usw. schon ziemlich geballt im Zentrum der Stadt statt, welches noch gute 10 km entfernt liegt. Aller Wahrscheinlichkeit nach werden der Großteil der Anwohner diese Strecken regelmäßig mit einem Auto zurücklegen. Für Pendler, die Bahn fahren, liegt der nächste Bahnhof in Sandkrug ebenfalls zu weit weg, um die Strecke mit einem Fahrrad zurückzulegen. Ein Auto wird für die Familien in diesem Gebiet also nach wie vor unerlässlich sein, deshalb kann ich es nicht verstehen, dass zurzeit überlegt wird, die

Tiefgaragenplätze entfallen zu lassen. Wo sollen die Autos dann parken? Die Sandkruger Straße eignet sich nicht oder sollen hier etwa massiv Bäume gefällt werden? Der Brokforster Weg eignet sich ebenfalls nicht, da dieser zu klein ist und zudem umfangreiche Umbaumaßnahmen und weitere Flächenversiegelung durchgeführt werden müsste.

3. Das was mich allerdings am meisten stört, ist, dass keine Rücksicht auf die umliegende Nachbarschaft genommen wird und das Baurecht zudem so zurecht gelegt, dass es alles zum eigenen Vorhaben passt. So wird bspw. damit geworben, dass es keine Neuversiegelung der Fläche gibt. Die Realität ist aber, dass in dieser Berechnung der vorhandene Sandboden auf dem die Pferde gegrast haben als versiegelte Fläche ausgewiesen wurde. Zudem wird geschrieben, dass das neue Gebäude niedriger sein wird, als die Reithalle. Auch hier vergleicht man Äpfel mit Birnen. während die Reithalle ein Satteldach hatte, wird der Neubau ein Flachdach haben, dessen Oberkante der Attika deutlich über den Traufseiten der Reithalle liegen wird. Auch der umbaute Raum wird um einiges höher sein, als der der Reithalle. Eine absolute Farce sind zudem die präsentierten "Entlastungen für die Nachbarschaft". Wenn das Projekt so umgesetzt wird wie geplant, ist die Wahrscheinlichkeit sehr groß, dass es exakt gegenteilig kommen wird. Es wird deutlich mehr "Kommen und Gehen" geben, der Verkehr wird nicht ansatzweise vergleichbar sein mit dem der Reithalle und wie ein Wohnungsbau mit 70 WE weniger Immissionen ausstrahlen soll als eine Reithalle, ist auch mehr als fraglich.

Für mich wirkt es zudem so, dass auf die größtenteils berechtigten Einwände der Nachbarschaft keine Rücksicht genommen wird und diese eher als Fortschrittsverhinderer mit ihren Einfamilienhäusern dargestellt werden. Die Wahrheit ist aber, dass die Siedlung über Generationen hinweg, größtenteils familär und mit nachbarschaftlicher Zusammenarbeit erbaut wurde. Jetzt kommt ein großer Investor, der hier meines Erachtens unter etwas Greenwashing Gewinnmaximierung betreibt und dafür wird das Bau- und Planungsrecht dann eben so zurechtgelegt, damit ein riesiger überdimensionierter Blockbau die Siedlungsstruktur zerschneidet.

Nachverdichtung und Wohnungsbau: JA! Aber bitte durchdacht und dort wo es Sinn macht.

Ihre Stellungnahme wird entsprechend den Bestimmungen des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) geprüft. Über das Prüfungsergebnis erhalten Sie zu gegebener Zeit eine Mitteilung.

Einwendungen gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 81 Sandkruger Straße

An die Stadt Oldenburg / Bauamt

Einwand gegen die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 81 „Nachnutzung Reiterhof Sandkruger Straße“ im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.

Das geplante Bauvorhaben wird negative Auswirkungen auf Natur, Umwelt und die Lebensqualität der Anwohnerinnen und Anwohner haben:

1. Das Gebäude fügt sich nicht harmonisch in die Umgebung mit seinen Einfamilienhäusern ein. Eine Wohnbebauung in der geplanten Größe ist nicht vergleichbar mit einer Reithalle, die einen ländlichen Charakter widerspiegelt. Es besteht außerdem die Gefahr, dass dieses gebietsfremde Vorhaben den Gebietscharakter verändert und weiter gebietsfremde Vorhaben nach sich zieht. Der Versuch dieses mit dem Vergleich zum Coco-Cola-Gebäude zu rechtfertigen ist nicht standhaft, da dieses in einer völlig anderen Nutzungsfläche liegt und somit nicht dafür herangezogen werden kann. Hier wird auf den Gebietserhaltungsanspruch plädiert.
2. Gemäß Planung soll die neue Baumasse in die Gebäudekubatur des Reiterhofes passen, dies ist nicht wirklich der Fall. Die äußeren Begrenzungen des geplanten Gebäudes haben einen größeren Umfang und durch die relativ gerade Bauform (mit Flachdach) wird der Gebäudekomplex ein viel größeres Erscheinungsbild haben, als die bisherige Reithalle. Auf den Planzeichnungen wird alles mit viel Grün gezeigt, jedoch sind in der Winterzeit die Bäume kahl und bieten keinen Blickschutz, somit fällt in dieser Zeit erst recht der Blick auf die größeren Außenflächen. Außerdem vermittelt die Reithalle durch ihr großes Dach einen ruhigen Eindruck, während ein Wohnkomplex mit seinen vielen Fenstern sowie der Beleuchtung einen entsprechend größeren optischen Eindruck vermittelt.
3. Bisher ist in der Winterzeit und den Abendstunden bzw. nachts von der Reithalle so gut wie nichts zu sehen und zu hören, da es sich um eine Sportanlage handelt und die Nutzer wieder zu Hause sind. Dies wird sich mit der geplanten Bebauung ändern. Das Gebäude wird auch in dieser Zeit durch die Beleuchtung in voller Größe sichtbar sein. In diesem Zusammenhang sollte auch die Lichtimmission geprüft werden.
4. Die Angabe, dass die Versiegelung verringert wird, ist nicht richtig. In die Berechnung wurden auch die Sandflächen (Auslauf der Pferde, Paddocks) mit einberechnet, was vielleicht lt. Architekturbuch gemacht werden kann, aber auf einer Sandfläche gibt es keinen so großen Wasserstau, wie auf dem Betondach einer Tiefgarage. Hier sollten die Berechnungen nochmal überprüft werden, zumal die Reithalle auch in einem Überschwemmungsgebiet liegt.
5. Es kommt einem schon etwas widersprüchlich vor, dass in der Präsentation mit einem Wohnen in der Natur geworben wird. Das viele Grün ist nur durch die begrenzte Bebauung und dem Fleiß der Anlieger entstanden. Es wird hier mit dem Lebenswerk der Anlieger geworben, die jedoch in die vorherige Planung nicht mit einbezogen wurden.

Von: [Planungsbeteiligung Stadt Oldenburg](#)
An: [REDACTED]
Cc: [REDACTED]
Betreff: Stellungnahme zum Planfall Vorhabenbezogener Bebauungsplans 81 (Reg.-Nr. 2602)
Datum: Montag, 22. September 2025 13:34:42

ACHTUNG: Externe E-Mail!

Klicken Sie keine Links an und öffnen Sie keine Dateien, wenn Sie sich nicht sicher sind, dass Sie den Absender kennen und der Inhalt wirklich vertrauenswürdig ist.

Folgende Stellungnahme zum Planfall "Vorhabenbezogener Bebauungsplans 81" ist am 22.09.2025 eingegangen:

Registriernummer: 2602

Anrede: Herr

Name: [REDACTED]

Strasse: [REDACTED]

PLZ/Ort: [REDACTED]

eMail: [REDACTED]

Telefon:

Stellungnahme:

Stellungnahme [REDACTED] zum Verfahren VbB Plan 81

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Absprache mit den Nachbarn sind bei Ihnen bereits zahlreiche Stellungnahmen eingegangen. Wir möchten deshalb die für uns wichtigsten Aspekte zusammenfassen.

Zum Thema Bebauung:

Der Brokforster Weg ist in großen Teilen ein Genossenschaftsweg. Er stellt einen dörflichen Wohncharakter im Landschaftsschutzgebiet dar, geprägt von Ruhe und einem hohen Erholungswert. Bisher befinden sich ca. 40 Wohneinheiten in diesem Weg.

In dem neuen Bauvorhaben sind 70 Wohneinheiten vorgesehen mit bis zu 150 - 200 zu erwartenden Bewohnern. Damit vervielfachen sich die Wohneinheiten und die Anwohnerzahlen. Die bisherigen Wohneinheiten sind 1,5 - 2 geschossig. Das Neubauvorhaben überschreitet mit 2 Geschossen und einem Sattelgeschoss deutlich die Höhe der bisherigen Wohneinheiten. GRZ + GFZ von 0,2 im allgemeinen Wohngebiet werden in der geplanten Bebauung mit einer Baufläche von 5600qm deutlich überschritten. Damit fügt sich das Bauvorhaben in keinsten Weise in das bisherige Bild des Weges und der Landschaft ein.

Zur Versiegelung der Fläche:

Hier verweise ich auf die Ausführungen der [REDACTED].

Die Planung zur Entsiegelung der Fläche ist nicht korrekt. Im Hochwassergebiet ist die geplante Versiegelungsfläche deutlich zu hoch.

Zur Verkehrsbelastung:

Durch die zu erwartende Anzahl der Bewohner und ihrer Besucher ist damit zu rechnen, dass es zu einer deutlichen Zunahme der Belastung kommt. Aufgrund der mangelnden Parkplatzsituation ist anzunehmen, dass zahlreiche "Fremdfahrzeuge" im Genossenschaftsweg parken werden. Auch dies würde das Bild des Weges erheblich verändern.

Zum Umwelt- und Hochwasserschutz:

Wir leben in einem potentiellen Überschwemmungsgebiet.

Die geplanten Maßnahmen zum Hochwasserschutz des Neubauvorhabens erhöhen die Risiken für die Nachbarschaft des Brokforster Weges in erheblichem Maße. Die Risiken müssen überprüft werden, um eine Gefährdung der Anwohner zu vermeiden.

Auf dem Gebiet des RFO sind seltene Fledermausarten gesichtet wurden. Wie auch in anderen Neubauvorhaben (u.a.auch bei uns) muss gutachterlich überprüft werden, inwiefern die Population gefährdet ist.

Wir und die meisten Anwohner des Brokforster Weges sind nicht grundsätzlich gegen eine Bebauung des Grundstückes. Das bisher geplante Bauvorhaben ist aus den oben genannten Gründen in der jetzigen Form nicht zu befürworten und damit überarbeitungsbedürftig.

Mit besten Grüßen

████████████████████

Ihre Stellungnahme wird entsprechend den Bestimmungen des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) geprüft. Über das Prüfungsergebnis erhalten Sie zu gegebener Zeit eine Mitteilung.

Von: [Planungsbeteiligung Stadt Oldenburg](#)
An: [REDACTED]
Cc: [REDACTED]
Betreff: Stellungnahme zum Planfall Vorhabenbezogener Bebauungsplans 81 (Reg.-Nr. 2585)
Datum: Freitag, 19. September 2025 13:00:42

ACHTUNG: Externe E-Mail!

Klicken Sie keine Links an und öffnen Sie keine Dateien, wenn Sie sich nicht sicher sind, dass Sie den Absender kennen und der Inhalt wirklich vertrauenswürdig ist.

Folgende Stellungnahme zum Planfall "Vorhabenbezogener Bebauungsplans 81" ist am 19.09.2025 eingegangen:

Registriernummer: 2585

Anrede: Herr

Name: [REDACTED]
[REDACTED]

PLZ/Ort: [REDACTED]

eMail: [REDACTED]

Telefon:

Stellungnahme:

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 81 wird ein Grundstück erheblichen Ausmaßes von ca. 13000 m² aus dem bestehenden Bebauungsplan 374 herausgelöst und überplant. Es sind 2 Baukörper mit 2 bis 3 Geschossen und 70 Wohneinheiten mit einer Geschossfläche von ca. 7000 m² geplant, was einer Geschossflächenzahl GFZ = 0.53 entspricht. Die Anzahl von Wohneinheiten je 1250 m² Grundstücksfläche beträgt nahezu 7. Von einer "verträglichen Einbindung des Bauvorhabens" - wie in den Planungsunterlagen behauptet - kann deshalb nicht die Rede sein.

Die Höhe beider genannten Kennzahlen widerspricht dem Grundzug der Planung des Bebauungsplans 374 zum Charakter des Gebietes als "Wohnen in der Landschaft". Es sei hier hingewiesen auf GFZ=0.2/GRZ=0.2, maximal ein Vollgeschoss sowie Mindestgrundstücksgrößen je Wohneinheit auf den direkt angrenzenden reinen Wohngebieten. 1 Wohneinheit: mindestens 1250 m² Grundstücksfläche, 2 Wohneinheiten: mindestens 2500 m² Grundstücksfläche. Mehrfamilienhäuser werden in der Begründung zum Bebauungsplan gar nicht erwähnt, könnten jedoch vielleicht als Ausnahme genehmigungsfähig sein. Das Ausmaß der geplanten Baukörper geht meiner Auffassung nach über alle anwendbaren Ausnahmeregeln hinaus, beispielsweise beträgt (wie bereits erwähnt) die Anzahl der Wohneinheiten je 1250 m² Grundstücksfläche ca. 7 (!). Zurzeit gibt es im Bereich der Wegegenossenschaft 35 Haushalte, und es sollen nun 70 Haushalte hinzukommen. Die daraus resultierende hohe Anzahl von am Brokforster Weg wohnenden Menschen (bzw. die direkten Zugang zu ihm haben) ist meiner Auffassung nach für dieses Gebiet nicht verträglich, siehe hierzu auch die Ausführungen weiter unten.

Viele Anwohner des Brokforster Weges - darunter auch ich - mussten in der Vergangenheit hohe Auflagen erfüllen, z. B. bezüglich des Landschaftsschutzes. Dies hatte hohe Aufwände und Kosten zur Folge. Die Begründung war stets, dass "der Charakter der Siedlung erhalten werden soll", und das sogar mehrfach innerhalb eines einzigen Schreibens der Stadt Oldenburg. Ich empfinde es hochgradig ungerecht, dass hier anscheinend mit zweierlei Maß gemessen wird und der Vorhabenträger jetzt bevorzugt behandelt wird. Ich bemängele außerdem, dass der Öffentlichkeit nicht die Geschossflächenzahl und auch nicht die Grundflächenzahl bei der Öffentlichkeitsbeteiligung mitgeteilt wurden, obwohl diese bereits ermittelt werden könnten und sicherlich auch wurden.

Ich bemängele darüber hinaus, dass - anstatt die Geschossflächenzahl zu nennen - Bezug genommen wird auf die bestehenden Gebäude auf dem RFO-Gelände. Die bestehenden Gebäude sind irrelevant, weil diese beispielsweise illegal errichtet worden sein könnten, durch eine Ausnahmeerteilung geduldet werden, oder sich meiner Kenntnis nach dort nur eine einzige Wohneinheit befindet. So oder so muss die neue Planung baurechtlich neu bewertet werden, weil große Teile des RFO-Grundstückes umgewandelt werden von Grünflächen für Sportanlagen in ein allgemeines Wohngebiet.

Es wird außerdem behauptet, dass die zwei geplanten Wohnhäuser im Wesentlichen den Fußabdruck der heutigen Reithalle aufnehmen. Dies ist unzutreffend. Zum Beispiel überschreiten die Grundflächen der

geplanten Gebäude im Südwesten die Grundfläche der vorhandenen Bebauung erheblich. Darüber hinaus sorgt die Überschreitung an dieser Stelle dafür, dass der heute vorhandene Rücksprung der Fassaden zum Brokforster Weg mit den geplanten Gebäudekomplexen nahezu komplett abgebaut wird. Dies wird einen stark negativen Effekt auf die Größenwahrnehmung der neuen Fassaden gegenüber denen des Bestands haben. Die geplanten Gebäude weisen außerdem Flachdächer auf, was diesen Effekt noch verstärkt.

Dass - wie in den Präsentationsunterlagen behauptet - der Personen- und PKW-Verkehr nahezu vollständig über die Sandkruger Straße erfolgen wird, ist eine Fehleinschätzung. Aus verschiedensten Gründen könnte eine nicht unerhebliche Anzahl der Bewohner der geplanten Häuser am Brokforster Weg parken und dann über den geplanten Fuß- und Radweg zu ihren Wohnungen gehen. Aufgrund der hohen Anzahl der Wohneinheiten könnte dies zu einem ständig hohen Parkaufkommen am Brokforster Weg führen und somit dort in weiten Teilen das Landschaftsbild stören oder zerstören. Je größer die geplante Anzahl der Wohneinheiten, desto größer der zu erwartende negative Einfluss.

Der Brokforster Weg ist sehr schmal, zwei PKW können nicht auf der Straße aneinander entlangfahren. Schon jetzt (mit ca. einem Drittel oder Viertel der Anwohnerzahl im Vergleich zur Anwohnerzahl nach Fertigstellung des Bauvorhabens) kommt es zu Gefahrensituationen und Konflikten. Auch hier gilt: Je größer die geplante Anzahl der Wohneinheiten, desto größer der zu erwartende negative Einfluss.

Ich bitte darum (beispielsweise auch unter Hinzuziehung eines Bodengutachtens) im Vorfeld zu klären, ob die geplanten Bauwerke inklusive der Tiefgaragen an diesem Ort technisch überhaupt realisierbar wären. Ein nachträgliches Weglassen der Tiefgaragenstellplätze wäre für das Gebiet am Brokforster Weg und dessen Bewohner eine Katastrophe.

Ich bin nicht grundsätzlich gegen Besucher des Brokforster Weges. Wie alle Oldenbürger sind auch die späteren Bewohner der neuen Gebäude an der Sandkruger Strasse herzlich eingeladen, die Landschaft und die Natur am Brokforster zu genießen. Hierzu könnten sie gern die Zuwegung über den Dorfweg nutzen.

Ich bedaure sehr, dass man die Anwohner nicht schon in einer frühen Planungsphase eingebunden hat.

Ihre Stellungnahme wird entsprechend den Bestimmungen des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) geprüft. Über das Prüfungsergebnis erhalten Sie zu gegebener Zeit eine Mitteilung.

Von: [Planungsbeteiligung Stadt Oldenburg](#)
An: [REDACTED]
Cc: [REDACTED]
Betreff: Stellungnahme zum Planfall Vorhabenbezogener Bebauungsplans 81 (Reg.-Nr. 2584)
Datum: Freitag, 19. September 2025 12:09:58

ACHTUNG: Externe E-Mail!

Klicken Sie keine Links an und öffnen Sie keine Dateien, wenn Sie sich nicht sicher sind, dass Sie den Absender kennen und der Inhalt wirklich vertrauenswürdig ist.

Folgende Stellungnahme zum Planfall "Vorhabenbezogener Bebauungsplans 81" ist am 19.09.2025 eingegangen:

Registriernummer: 2584

Anrede: Frau

Name: [REDACTED]

Strasse: [REDACTED]

PLZ/Ort: [REDACTED]

eMail: [REDACTED]

Telefon:

Stellungnahme:

Liebe Entscheidungsträger,

in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 81 wird gleich im 2. Absatz davon gesprochen, dass die "...Wohnhäuser im Wesentlichen den Fußabdruck der heutigen Reithalle auf(nehmen)".

Wie können 70 Wohneinheiten in 3 stöckiger Bebauung mit entsprechend vielen Autos mit einem Fußabdruck einer Reitsportanlage, die an einem alten Dorfkern und einem Landschaftsschutzgebiet und einem Pferdegebiet liegt, verglichen werden?

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 374 setzt derzeit für das Vorhabengrundstück hauptsächlich eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlage fest. ES wird unter Punkt 2 des VHB 81 von einer "Berichtigung" des Flächennutzungsplans gesprochen, jedoch würde die Bebauung nach der jetzigen Planung eine einschneidende Strukturveränderung des landschaftlichen Charakters bedeuten.

In dem Dokument VHB 81 wird weiter unter 3.2. der dörfliche Charakter und die Naherholung durch das Landschaftsschutzgebiet im Süden und Westen auf einen Halbsatz reduziert, während Vergleiche von der anderen Seite der Sandkruger Straße, ein ganz anders genutztes Gebiet als der Dorfkern Bümmerstede, wie z.B. der Henning-von Tresckow-Kaserne als Vergleichsargument für eine Änderung der Bebauung ausgebaut.

Und wenn in VHB 81, 4.1. von einer verträglichen Nutzung, in 4.2. von Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten gesprochen wird, dann bedarf es für die Nutzungsänderung einer stärkeren Berücksichtigung der Seite der Sandkruger Straße, auf der gebaut wird - nämlich dem Dorfkern und dem Landschaftsschutzgebiet.

Ich bin sehr dafür, dass Wohnraum geschaffen wird, das steht außer Frage. Und da passt auch ein größerer Komplex zur Sandkruger Straße von z.B. 30-40 Wohnungen. Und für die Erhaltung des

Dorfcharakters/Naherholung zum Brokforster Weg ist das, was ganz zu Beginn von den Investoren gesagt wurde, nämlich, dass zum Brokforster Weg 3-4 Einfamilienhäuser gebaut werden um "eine Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten" oder "eine behutsame Einbindung in den Landschaftsraum" zu schaffen - das sind Begriffe, die verzerrend in diesem Dokument genutzt werden. Glauben Sie dem wirklich?

Und: Grade weil wir etwas außerhalb wohnen, was mit "Wohnen im Wald" betitelt wird, ist aus Erfahrung in der Nachbarschaft oder anderen dezentralen Baukomplexen, zu erwarten, dass jeder Haushalt verstärkt auf ein Auto (pro Person) angewiesen ist, um eine gute Anbindung zu haben. Es ist abzusehen, dass die geplanten Stellplätze nicht ausreichen und da es an der Sandkruger Straße keine Parkmöglichkeiten gibt, ist es naheliegend, dass der Brokforster Weg als bequeme Parkmöglichkeit genutzt wird, auch dass ist keine behutsame Einbindung für mich.

Ich bitte die Entscheidungsträger sich nicht nur von den schönen Worten in dem VHB81 leiten zu lassen, sondern auch eine bauliche Nutzung anzustreben, die den Charakter des "Wohnens in der Landschaft" wirklich erhält.