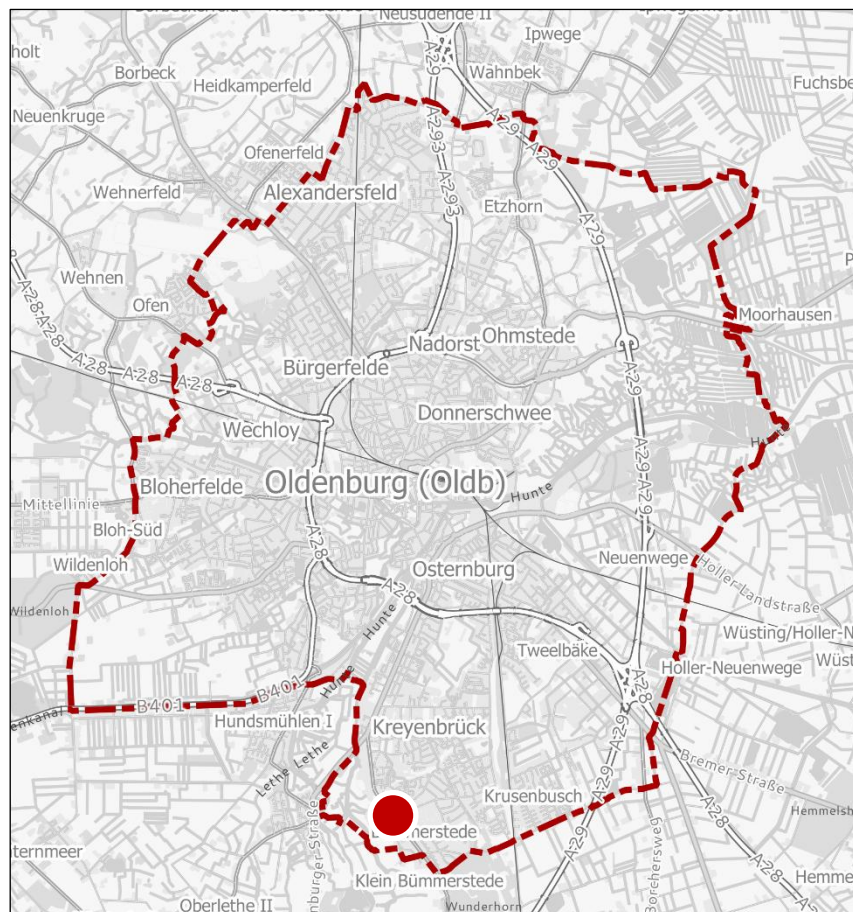


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan 81 (Sandkruger Straße)

mit örtlichen Bauvorschriften

## Begründung

- Ämterbeteiligung,
- Beteiligung Träger öffentlicher Belange (TÖB-Beteiligung),
- Ausschuss für Stadtplanung und Bauen (ASB): 18. Juni 2026
- Öffentlichkeitsbeteiligung



## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Anlass und Ziel der Planung</b>	<b>4</b>
1.1. Anlass	4
1.2. Ziel der Planung	4
1.3. Vorhabenbeschreibung	5
<b>2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>7</b>
2.1. Lage des Plangebietes	7
2.2. Räumlicher Geltungsbereich	7
<b>3. Planungsrechtliche Situation</b>	<b>7</b>
3.1. Bundes-Raumordnungsprogramm	7
3.2. Landes- und Regionalplanung	8
3.3. Flächennutzungsplanung	9
3.4. Städtische Fachplanungen und informelle Konzepte	9
3.5. Bebauungspläne	11
3.6. Landschaftsplanung	11
<b>4. Bestandsbeschreibung</b>	<b>14</b>
4.1. Städtebau	14
4.2. Technische Infrastruktur	14
4.3. Verkehr	14
4.4. Entwässerung	16
4.5. Naturschutz, Landschaftsschutz und Artenschutz	16
4.6. Klimaschutz und Klimaanpassung	35
4.7. Immissionen	36
4.8. Vorsorgender Brandschutz	41
4.9. Denkmalschutz	41
4.10. Altlasten	42
4.11. Kampfmittel	42
<b>5. Planinhalte</b>	<b>42</b>
5.1. Art der baulichen Nutzung	42
5.2. Maß der baulichen Nutzung	43
5.3. Bauweise/Überbaubare Grundstücksfläche	44
5.4. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	45
5.5. Flächen für Stellplätze	45
5.6. Schallschutz	45

5.7.	Grünordnerische Festsetzungen	47
5.8.	Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung	50
5.9.	Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 84 Absatz 1 Nummer 2 NBauO) für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 81	52
5.10.	Pflanzlisten	54
5.11.	Energiekonzept	55
5.12.	Mobilitätskonzept	55
<b>6.</b>	<b>Gewichtung der unterschiedlichen städtebaulichen Belange</b>	<b>57</b>
<b>7.</b>	<b>Städtebauliche Daten</b>	<b>58</b>
<b>8.</b>	<b>Maßnahmen und Kosten der Planverwirklichung</b>	<b>58</b>
<b>9.</b>	<b>Gutachten</b>	<b>58</b>

## 1. Anlass und Ziel der Planung

### 1.1. Anlass

Anlass der Planung ist der Umzug der Reit- und Fahrschule Oldenburg an einen neuen Standort. Das freiwerdende Vereinsgelände soll daher einer neuen Nutzung zugeführt werden. Aufgrund der in den letzten Jahren gestiegenen Einwohnerzahlen besteht in der Stadt ein städtebauliches Interesse an der Siedlungsentwicklung zur Bereitstellung eines vielfältigen Wohnraumangebotes, das den Bedürfnissen der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen Rechnung trägt. Die Stadt Oldenburg forciert daher Neubauprojekte für Wohnungen in allen Stadtteilen.

Die Vorhabenträgerin, die R&B 3. Finanz GmbH, möchte die bisherige Reithalle abbrechen und zwei hofartig angeordnete Mehrfamilienhäuser bauen. Das Planvorhaben soll der Nachnutzung der bisherigen Reitanlage im Sinne einer nachhaltigen Innenentwicklung dienen und zur Wohnraumversorgung im Oberzentrum Oldenburg beitragen.

Auf Grundlage des rechtsgültigen Bebauungsplanes 374 ist das Vorhaben nicht zulässig. Aufgrund der innerörtlichen Lage und des Planumfangs soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan 81 (Sandkruger Straße) im beschleunigten Verfahren nach gemäß § 13 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden.

### 1.2. Ziel der Planung

Planungsziel ist die Entwicklung einer qualitätsvollen verdichteten Bebauung zur Schaffung von Wohnraum. Im Plangebiet ist ein Gehölzbestand vorhanden, der aufgrund seiner ökologischen und stadtklimatischen Funktionen erhalten werden soll. Die bauliche Entwicklung konzentriert sich daher auf den bereits heute genutzten oder versiegelten Bereich. So nehmen die zwei geplanten Wohnhäuser im Wesentlichen den Fußabdruck der heutigen Reithalle auf.

Zur verträglichen Einbindung des Bauvorhabens in das nach Westen und Süden durch lockere Bebauung geprägte Umfeld sollen die Fassaden nach dem Vorbild eines sogenannten Townhouse mit unterschiedlichen Höhenentwicklungen und Versprüngen vertikal und horizontal gegliedert werden. Dadurch soll trotz der geplanten Baumasse eine Kleinteiligkeit der Bebauung erreicht werden.

Die Verkehrserschließung soll vollständig über die Sandkruger Straße erfolgen, um den Brokforster Weg (Genossenschaftsweg) von zusätzlichem Anliegerverkehr freizuhalten und möglichen Beeinträchtigungen durch Parkdruck entgegenzuwirken. Lediglich einen Anbindungspunkt zum Brokforster Weg im Bereich einer Bestandszufahrt wird es geben, der der fußläufigen Vernetzung des Quartiers und der Unterbringung der notwendigen technischen Erschließung dienen wird.

Insgesamt sollen etwa 70 Wohnungen in unterschiedlichen Größen mit barrierefreien Anteilen entstehen. Für die geplanten Wohnnutzungen sind

die Vorgaben der Stadt Oldenburg zur Schaffung preiswerten Wohnraums zu beachten. Die Erfüllung der Sozialquote wird über den Durchführungsvertrag gesichert. Straßenseitig kommt optional auch die Realisierung von nicht störenden Büro- und Dienstleistungsflächen in Betracht. Die Freiflächen werden attraktiv mit einigen Aufenthaltsplätzen, Wegen und Spielplätzen gestaltet.

Zur planerischen Koordination einer raumverträglichen Entwicklung des künftigen Plangebietes werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 81 geeignete Festsetzungen zur Berücksichtigung der Anforderungen des Immissionschutzes (Verkehrslärm) getroffen. Zur städtebaulichen Steuerung einer aufeinander abgestimmten Bau- und Grundstücksgestaltung werden örtliche Bauvorschriften festgelegt. Zudem werden die Ziele des Klimaschutzes durch ökologische Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften berücksichtigt.

### 1.3. Vorhabenbeschreibung

#### Städtebaulicher Entwurf

Im Hinblick auf den hohen Wohnungsbedarf in der Stadt Oldenburg sieht die Planung die Schaffung eines neuen Wohnquartiers auf dem bisherigen Gelände der Reit- und Fahrschule Oldenburg vor. In zwei hofartig angeordneten zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden sollen 70 Wohnungen in unterschiedlicher Größenordnung mit barrierefreien Anteilen entstehen. Die Neubauten werden im Wesentlichen auf den bebauten Flächen der alten Reitanlage entstehen. Zur verträglichen Einbindung des kompakten Bauvorhabens in die lockere Bebauung im südlichen und westlichen Umfeld sollen die Fassaden nach dem Vorbild eines sogenannten Townhouse mit unterschiedlichen Höhenentwicklungen und Versprüngen vertikal und horizontal gegliedert werden. Jedes Gebäude verfügt dadurch über mehrere Eingänge. Besonderes Augenmerk wird auf die Erhaltung des alten Baumbestandes sowie der Entsiegelung von Flächen gelegt, um den Grünflächenanteil weiter zu erhöhen.

#### Nutzungskonzept

Im Haus 1 sind 36 Wohnungen mit unterschiedlichen Größen und barrierefreiem Anteil geplant; die Wohnungen sind über sechs Hauseingänge zu erreichen. Im Haus 2 sind 34 Wohnungen mit unterschiedlichen Größen und barrierefreiem Anteil geplant; die Wohnungen sind über sieben Eingänge zu erreichen. Ein Teil der Wohnungen wird als preiswerter Wohnraum zur Verfügung gestellt. Optional sind die Räume auch als Geschäfts- oder Büroräume nutzbar. Der ruhende Verkehr wird im Parksockel der jeweiligen Gebäude untergebracht. Dort sind 70 KFZ-Einstellplätze sowie Fahrradräume mit 100 Stellplätzen, darunter zehn Stellplätze für Lastenfahräder, vorgesehen. Zudem werden dort Abstellräume und Räume für die Haustechnik untergebracht. Ebenerdig sind zehn Besucherparkplätze, zwei Car-Sharing-Parkplätze sowie vierzig Abstellmöglichkeiten für Fahrräder in der Nähe der jeweiligen Eingänge vorgesehen.

#### Äußere Gestaltung:

Die Fassaden werden nach dem Vorbild eines sogenannten Townhouse mit unterschiedlichen Höhenentwicklungen und Versprüngen horizontal und

vertikal gegliedert. Es wird ein Materialmix aus Putzfassaden und Verblendmauerwerk mit Holzelementen zur Anwendung kommen. Es werden unterschiedliche helle Farbtöne (wie beige, sand, greige, terracotta, warmes grau) verwendet, um die Fassade optisch zu gliedern. Die zwei- bis dreigeschossigen Gebäude erhalten alle ein Flachdach; die Dächer werden begrünt und teilweise mit Photovoltaikanlagen belegt. Einige Teile der Fassaden werden mit Rankpflanzen begrünt. Die Südseiten der Gebäude werden besonders durch die großzügigen Balkone und „Hochparterre-Terrassen“ geprägt. Bei den Balkongeländern kommen sowohl transparente als auch blickdichte (satinierte) Glasfüllungen zur Ausführung. Ebenso wird es Balkonfüllungen aus Edelstahl-Rundstäben (vertikal) sowie Füllungen mit einem Lochblech geben.

#### Erschließungskonzept:

Die motorisierte Erschließung erfolgt ausschließlich südöstlich über eine vorhandene Zufahrt an der Sandkruger Straße. Die Feuerwehr kann eine zweite bestehende Ausfahrt zur Sandkruger Straße nutzen. Zusätzlich gibt es eine weitere bestehende Erschließung, die für den unmotorisierten Verkehr genutzt werden kann. Zum Brokforster Weg wird es ausschließlich eine Fußwegeverbindung geben.

#### Entwässerungskonzept:

Aufgrund des sandigen Bodens eignet sich das Plangebiet für eine Versickerung des anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers. Die Entwässerung erfolgt dezentral über verschiedene Maßnahmen. Zum einen tragen die Gründächer dazu bei, dass ein Teil des Niederschlagswasser auf dem Dach zwischengespeichert und der direkte Abfluss von den Dächern erheblich reduziert wird. Zum anderen wird das Wasser zu Versickerungsflächen im Südwesten des Baugrundstückes geleitet. Das übrige Oberflächenwasser wird über Sammelleitungen zu einem Rigolensystem auf dem Grundstück geleitet, wo es in das Grundwasser versickern kann. Die Versickerungsboxen sollen im zentralen Innenhof angeordnet werden. Die Entwässerung der befestigten Zufahrten, Zugänge, Terrassen etcetera erfolgt über versickerungsfähiges Pflaster sowie über die angrenzenden Grünflächen.

#### Energiekonzept:

Das gesamte Bauvorhaben soll nach dem Standard „Klimafreundliches Wohngebäude (Effizienzhaus 40)“ gebaut werden. Das Ziel der gesamten Planung ist es, die klimarelevanten Treibhaus-Emissionen weitestgehend zu reduzieren. Bei der Energieversorgung wird auf die Nutzung von fossilen Energieträgern wie Gas und Heizöl verzichtet. Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe. Die Dachflächen werden zu 50 Prozent mit Photovoltaik-Anlagen belegt, sodass ein Teil des Strombedarfes vor Ort erzeugt wird.

#### Außenanlagen und Begrünung:

Das gesamte Grundstück ist im Randbereich geprägt durch einen alten Baumbestand. Dieser Baumbestand soll erhalten und geschützt werden. Zudem werden an einigen Stellen neue Bäume gepflanzt. Große Teile der bisher versiegelten Flächen werden entsiegelt und eine weitläufige grüne Außenanlage geschaffen. Im Bereich der Außenanlage, aber vor allem auch im Innenhof, werden Aufenthaltsflächen mit attraktiven

Spielmöglichkeiten für Kinder, Sitzgelegenheiten sowie Orte zum Verweilen geschaffen. Zudem werden die oberirdischen Parkplätze sowie sämtliche Nebenanlagen (Fahrradabstellplätze, Plätze für Müllbehälter) mit Hecken eingefasst.

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

### **2.1. Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Stadt Oldenburg, westlich der Sandkruger Straße. Innerhalb des Plangebietes befinden sich größere bauliche Anlagen des Reitvereins, bestehend aus Stallungen und der Reithalle. Dazu kommen weitere bauliche Anlagen wie zum Beispiel Paddocks. Das Gebiet wird im Osten durch die Sandkruger Straße, im Westen durch den Brokforster Weg, im Norden durch einen Sportplatz der Bundeswehr und im Süden durch Wohnbebauung beziehungsweise durch unbebaute Grundstücke begrenzt.

### **2.2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 81 umfasst die Flurstücke 136/1, 136/2, 136/3, 136/4, 136/5, 136/6, 136/7, 138/8, und 616/136 der Flur, 8, Gemarkung Osterburg.

## **3. Planungsrechtliche Situation**

### **3.1. Bundes-Raumordnungsprogramm**

Mit Inkrafttreten des Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz am 01.09.2021, ist dieser als raumordnerische Planvorgabe bei Neuaufstellungen und Änderung von Bauleitplänen zu beachten. Im Rahmen der vorliegenden Planung sind die Ziele des Kapitel I Ziffer 1.1 und 2.1 zu beachten. Demnach sieht der Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz eine Prüfpflicht, auch für Vorhaben in ausreichend geschützten Gebieten vor. Das heißt die vorhandenen Daten zur Hochwassergefahr des Plangebietes sind gemäß Kapitel I Ziffer 1.1 des Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz zu prüfen.

Die Überprüfung der Hochwasser- und Überschwemmungsgebiete im Hinblick auf den länderübergreifenden Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPHV) unter Zuhilfenahme der Niedersächsischen Umweltkarten ergab, dass sich das Plangebiet teilweise innerhalb des Risikogebiets für ein Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von weniger 200 Jahren (sogenanntes Extremereignis; HQextrem) liegt. Aufgrund der Nähe zur Hunte befindet sich das Gebiet bei einem solchen Extremereignis im ungeschützten Einwirkbereich dieses Risikogewässers. Wie das übrige Stadtgebiet befindet sich das Plangebiet außerhalb der Risiko- und Gefahrenggebiete für ein Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von 100 Jahren sowie von 20 beziehungsweise 25 Jahren.

Östlich der Hunte, jedoch außerhalb des Plangebietes, ist vorgesehen das Gebiet „Bümmersteder Fleth“ per Verordnung als Überschwemmungsgebiet festzusetzen. Dies hat keine Auswirkungen auf das vorliegende Plangebiet.

Gemäß der Starkregengefahrenkarte der Stadt Oldenburg können Teile des Plangebiets bei intensivem bis extremen Starkregen von einer mäßigen Überflutungsgefahr betroffen sein. Die Bereiche befinden sich außerhalb der geplanten Bebauung. Diese ist voraussichtlich höchstens randlich betroffen. Die Wasserstände können 0,1 Meter bis 0,3 Meter erreichen. Für Teile des Plangebietes wurde entsprechend der Lage im Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten ermittelt, dass Gebiete bei einem Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit über das festgesetzte beziehungsweise vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet hinaus überschwemmt werden können. Die Bereiche gehen etwas über die von Starkregen gefährdeten Bereiche hinaus. Von Hochwasser sind potenziell auch Bereiche gefährdet, wo die neu geplanten Gebäude gebaut werden sollen und die unter 5,90 Meter über NHN. Gemäß Kapitel I Ziffer 2.1 sind zudem die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf mögliche Hochwasserereignisse, verursacht durch Küstenüberschwemmungen oder Starkregenereignisse zu prüfen. Generell lässt sich festhalten, dass aufgrund des Klimawandels mit einem Anstieg der Häufigkeit und der Intensität von Starkregenereignissen zu rechnen ist.

Die Gebäude sollen mit Bezugspunkt zur Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der Sandkruger Straße im Endausbauzustand errichtet werden. Die Höhe der Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) beträgt etwa 6,10 Meter. Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass die Rückstauenebene (Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss) 0,25 Meter über der Straßenoberkante der Sandkruger Straße liegen muss. Das Erdgeschoss liegt damit 6,35 Meter über NHN. Aufgrund der voraussichtlichen Wasserstände von 0,1 Meter bis 0,3 Meter in Bereichen unter 5,90 Meter über NHN ergibt sich eine Differenz von mindestens 15 Zentimetern zum Erdgeschoss. Es ist daher davon auszugehen, dass die geplanten Wohnungen von den zu erwartenden Wasserständen bei Starkregen- oder Hochwasserereignissen nicht betroffen sind. Für die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze ist der Bau von Tiefgaragen in einem Parksockel, der zum Teil über der Geländeoberkante liegt, geplant. Zum Schutz der Tiefgarageneinfahrten sowie der Fenster sind Vorrichtungen vorgesehen, die bei Hochwasserereignissen den Einbau von Dammbalken ermöglichen und die Tiefgarage damit vor Überflutung schützen. Sollten technische Einrichtungen außerhalb des Gebäudes innerhalb der gefährdeten Bereiche errichtet werden, sind geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Wasser vorzusehen.

### 3.2. Landes- und Regionalplanung

Das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen wurde 2017 im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt Nummer 20/2017, Seite 378, neu bekanntgemacht. Das LROP wurde in Teilen 2022 geändert. Die Änderungsverordnung vom 7. September 2022 ist am 17.09.2022 in Kraft getreten (Nds. GVBl. Nr. 29/2022, S. 521; berichtigt Nds. GVBl. Nr. 10/2023 S. 103). Die kommunale Bauleitplanung hat deren Ziele und Grundsätze entsprechend den lokalen Gegebenheiten zu

beachten beziehungsweise zu berücksichtigen. Die Stadt Oldenburg wird im LROP als Oberzentrum festgelegt (LROP 2.2 05, Satz 4).

Die Funktionen der Oberzentren sind dabei zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur in allen Landesteilen zu sichern und zu entwickeln.

Hierzu zählen laut Begründung neben der Stärkung der lokalen Siedlungsschwerpunkte, der Zentren und der Ortskerne auch die bedarfsorientierte, funktionsgerechte, kostensparende und umweltverträgliche Befriedigung der Raumansprüche. Ebenso sollen Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben, um die Möglichkeiten der Reduzierung der Neuinanspruchnahme und Neuversiegelung von Freiflächen auszuschöpfen.

Das Planungsziel der Nachnutzung einer gut angebundenen Fläche für Wohnnutzungen entspricht damit den Zielen der Landesplanung.

Das LROP befindet sich aktuell in der Fortschreibung. In Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung sind als „Sonstige Erfordernisse der Raumordnung“ zu berücksichtigen. In Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.

Die kreisfreien Städte können von der Aufstellung eines RROP absehen (§ 5 Absatz 2 NROG) und auf eine regionalplanerische Steuerung neben dem Flächennutzungsplan verzichten. Aufgrund der Tatsache, dass Oldenburg zu den kreisfreien Städten in Niedersachsen gehört und demnach kein Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) vorliegt, erfolgen hier keine weiteren Ausführungen dazu.

### 3.3. Flächennutzungsplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 1996 der Stadt Oldenburg, in der Fassung der Neubekanntmachung vom 6. Juni 2014, ist das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlage dargestellt. Das geplante Vorhaben ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und macht eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Es erfolgt daher eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes gemäß § 13 a Absatz 2 Nummer 2 BauGB mit der Darstellung der Fläche als Wohnbaufläche.

### 3.4. Städtische Fachplanungen und informelle Konzepte

Die Einbindung von informellen Instrumenten in die formell geregelte Bauleitplanung ist im BauGB verankert. Nach § 1 Absatz 6 Nummer 11 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die von der Stadt beschlossenen Ergebnisse über Entwicklungskonzepte und sonstige städtebauliche Planungen zu berücksichtigen. Eine der Hauptaufgaben der Stadtentwicklungsplanung ist die Konkretisierung der Flächennutzungsplanung durch die Bestimmung räumlicher und zeitlicher Prioritäten der Flächeninanspruchnahme und dient als ein Koordinierungsinstrument für die darauffolgende Bauleitplanung und die städtische Fachplanung. Die für die vorliegende Planung geltenden informellen Planungen werden nachfolgend aufgeführt:

### Stadtentwicklungsprogramm (step2025)

Im April 2014 wurde das Stadtentwicklungsprogramm 2025 (step2025) vom Rat der Stadt Oldenburg beschlossen. Es befasst sich mit langfristigen Entwicklungsperspektiven und -konzepten für die Stadt in ihrer Gesamtheit. Als Steuerungsinstrument dient es dazu, Entwicklungsschwerpunkte und Leitlinien für einen mittel- bis langfristigen Zeitraum aufzuzeigen. Als Ziele und Herausforderungen werden unter anderem die Innenentwicklung, die Schaffung eines Angebots an qualitativem und vielfältigem Wohnen sowie die Förderung des sozialen Miteinanders formuliert. Das Plangebiet liegt im Stadtteil Bümmerstede, wobei das step2025 für das vorliegende Plangebiet keine gesonderten Aussagen enthält. Bei neuen Wohnquartieren konzentriert sich das step2025 vor allem auf das Leitziel 06, der „Innenentwicklung“. Dieses Ziel soll durch Verdichtung, durch die Anpassung des Wohnbestandes und durch das Ausschöpfen von Flächenreserven erreicht werden. Die kurz- und mittelfristige Wohnbauflächenentwicklung konzentriert sich dabei auf die urbanen Standorte und die städtebaulich geeigneten Flächen. Damit steht das Planvorhaben mit einer bedarfsgerechten standortverträglichen Nachverdichtung insgesamt im Einklang mit den Zielsetzungen des Stadtentwicklungsprogramms.

### Wohnkonzept 2025

Im Wohnkonzept 2025, beschlossen im Oktober 2013, werden Leitlinien und Strategien für die Wohnraumentwicklung der Stadt Oldenburg aufgestellt. Zentrale Frage bei der Bearbeitung war, in welchen Lagen welche neuen Wohnbauflächen bereitgestellt werden oder Bestandsgebiete modernisiert und nachverdichtet werden können beziehungsweise sollen. Ein Handlungsfeld ist beispielsweise der Neubau im Bestand, um dem Entwicklungsansatz für ein urbaneres Oldenburg umzusetzen. Daneben sollen alten-, kinder- und familiengerechte Maßnahmen unterstützt werden. Weitere Ziele sind beispielsweise die Qualitäten der Oldenburger Quartiere zu stärken, die Nachverdichtung des Geschosswohnungsbaus an ausgewählten Standorten und die Schaffung von Wohnungen für weniger mobile Zielgruppen im Einzugsbereich der Stadtteilzentren voranzutreiben. Für das Plangebiet sind keine konkreten Entwicklungsziele formuliert. Es befindet sich in einem Gebiet der „Stillen Reserve“. Wobei sich diese Aussage eher auf die umgebende Wohnbebauung in Bümmerstede, als auf das Plangebiet selbst, bezieht. Dort wurden überwiegend in den 1950er bis 1980er Jahren Einfamilienhäuser gebaut, die nun zum Teil nur noch von ein bis zwei älteren Personen bewohnt werden. In diesen Gebieten kann der Neubau von Wohnungen zum einem für den Zuzug Jüngerer dienen, als auch als Wohnalternative für Menschen dienen, denen das Einfamilienhaus zu groß geworden ist. Insgesamt bietet ein Geschosswohnungsbau damit die Möglichkeit insgesamt mehr Wohnraum zu schaffen, dem demographischen Wandel in Quartieren entgegenzuwirken und der Diversifizierung des Wohnraumangebots. Demnach stimmt das Planvorhaben vom Grundsatz auch mit dem Wohnkonzept 2025 überein.

### Quote Preiswerter Wohnraum (Ratsbeschluss 2019 und 2020)

Mit dem Beschluss des Rates der Stadt Oldenburg vom 29.06.2020 müssen bei Bauleitplanungen auf nicht städtischen Grundstücken 30 % der geplanten Wohnungen im Mehrfamilienhausbau und in Gebäuden mit

teilweiser Wohnnutzung für preiswerten Wohnraum vorgesehen werden, sobald fünf Wohnungen auf den Grundstücken entstehen. Die eine Hälfte dieser Wohnungen sind an Personen mit einem Anspruch auf einen einfachen Wohnberechtigungsschein gemäß § 3 Absatz 2 Niedersächsisches Wohnraum- und Wohnquartierfördergesetz (NWoFG) und die andere Hälfte an Personen mit einem Anspruch auf einen erweiterten Wohnberechtigungsschein gemäß § 5 Absatz 2 der Durchführungsverordnung zum NWoFG (DVO-NWoFG) zu vermieten. Die Wohnungen unterliegen einer Mietpreisbindung.

Diese Wohnungen unterliegen einer 20-jährigen Belegungsbindung und einer 10-jährigen Mietpreisbindung. Bezugsgröße für die Anzahl der preiswerten Wohnungen ist die Anzahl der Wohnungen im Vorhaben- und Erschließungsplan. Ziel ist es, durch diese verbindliche Quotenregelung eine soziale Vielfalt der künftigen Bewohner zu schaffen und zu erhalten.

Die Erfüllung der Sozialquote wird über Regelungen im Durchführungsvertrag gesichert.

#### Masterplan Stadtgrün

Im September 2022 wurde der Masterplan Stadtgrün vom Rat der Stadt Oldenburg verabschiedet. Dieser soll als Instrument und Nachschlagewerk für die stadtplanerischen Prozesse dienen. Er stellt ein abgestimmtes Planwerk dar, ist verbindlich und handlungsleitend für die Arbeit der Verwaltung und für zukünftige politische Entscheidungen. Im Rahmen der Erstellung des Masterplans Stadtgrün wurde das Leitbild der Gartengroßstadt Oldenburg entwickelt. Von diesem Leitbild werden übergeordnete Ziele und ein Handlungskonzept abgeleitet.

Entsprechend des Handlungskonzeptes ist es im Plangebiet Ziel die vorhandene Grünraumversorgung zu erhalten und zu verbessern, die Grünerreichbarkeit zu erhalten, das Verhältnis von Bauvolumen zu Grünvolumen zu erhöhen, das Stadtgrün mit Vernetzungsfunktion zu sichern und zu entwickeln sowie klimaaktive Flächen zu erhalten und neu anzulegen. Die vorliegende Planung entspricht diesen Handlungskonzept grundsätzlich. Der vorhandene Baumbestand wird erhalten. Im ursprünglichen Bebauungsplan sind Erhaltflächen festgesetzt. Durch die Festsetzung der Einzelbäume werden die bestehenden Gehölze erhalten. Zudem erfolgt im Vergleich zum Bestand mit der Neuplanung eine Entsiegelung der Fläche. Flachdächer und teilweise auch Fassaden sind zusätzlich klimaaktiv zu begrünen.

### 3.5. Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan Nr. 374, rechtskräftig seit dem 18. September 1970. Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 81 treten die für den Geltungsbereich gültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 374 außer Kraft.

### 3.6. Landschaftsplanung

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich gemäß den Umweltinformationen der Stadt Oldenburg (gis-System 2025) weder

Landschaftsschutzgebiete, geschützt Landschaftsbestandteile, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, Wallhecken noch ein Überschwemmungsgebiet.

#### Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan ist gemäß § 10 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 3 des Niedersächsischen Ausführungsgesetzes von den unteren Naturschutzbehörden der Kommunen und Landkreise aufzustellen und fortzuschreiben. Die Aufgabe des Landschaftsrahmenplanes ist es, die überörtlichen konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege darzustellen. Dieser ist ein Fachgutachten des Naturschutzes, das keine Verbindlichkeit erlangt.

Der erste Landschaftsrahmenplan (LRP) der Stadt Oldenburg aus dem Jahr 1994 wurde als Landschaftsrahmenplan 2016 fortgeschrieben und stellt für den überwiegenden Teil des Plangebietes einen Sonstigen Gebäudekomplex dar, während sich südöstlich ein Sonstiger Nadelforst befindet. Die Gebäude und die gehölzbestandenen Flächen im westlichen Teil des Geltungsbereichs verfügen über eine mittlere bis hohe Bedeutung für Biotoptypen (Karte 1a – Arten und Biotope). Für den Geltungsbereich trifft die Karte 1b keine Darstellungen. Es ist jedoch erkennbar, dass ein Gebiet mit hoher Bedeutung für den Pflanzen- und Tierartenschutz unmittelbar westlich angrenzt.

Nach den Angaben der Karte 2 „Landschaftsbild“ befindet sich das Plangebiet in einer Landschaftsbildeinheit mit geringer Bedeutung.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines Bereiches mit beeinträchtigter/gefährdeter Funktionsfähigkeit von Klima und Luft und damit innerhalb eines Bereiches mit geringer bis sehr geringer Bedeutung für Klima und Luft (vergleiche Karte 4 – Klima und Luft).

Als naturschutzfachliche Ziele sind für den Bereich des Geltungsbereichs in der Karte 5 „Zielkonzept“ „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 Erhaltung- 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 (vergleiche 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 Landschaftsrahmenplan (2016) neben den Erhaltungs- und Pflegemaßnahmen auch die Neuanlage von Hecken, Gehölzen und Baumreihen zur ökologischen Vernetzung.

### Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Oldenburg (Stand 1996) trifft für den Planungsraum folgende Aussagen:

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 81 befindet sich in der naturräumlichen Region der Oldenburgisch-Ostfriesischen Geest und hier innerhalb der Landschaftseinheit Osenberge.

Gemäß Karte 1 (Boden) handelt es sich bei dem Plangebiet um einen Boden mit Beeinträchtigungen bzw. Beeinträchtigungen durch Nutzungseinflüsse auf Grund geringer Versiegelung. Es handelt sich um einen Bereich von mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Boden (Wertstufe B). Nach Angaben der Karte 2 (Wasser) herrscht im Plangebiet eine gering eingeschränkte Grundwasserneubildung infolge der Flächennutzung und damit um einen Bereich von mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Wasser (Wertstufe B).

Die Zustandsbeschreibung und -bewertung in Hinblick auf Klima und Luft stuft den Geltungsbereich zum damaligen Zeitpunkt als klimatisch/lufthygienisch beeinträchtigte Fläche im Siedlungsbereich ein, der eine mittlere Bedeutung für Klima und Luft zukommt (Wertstufe B).

Darüber hinaus erfolgte die Bestandsbewertung von Flora und Fauna für das Plangebiet als Wertstufe C und somit als Bereich von wahrscheinlich eingeschränkter Bedeutung für Flora und Vegetation (Karte 4.1) sowie Kriechtiere (Karte 4.4), Libellen (Karte 4.6), Heuschrecken (Karte 4.7) und Laufkäfer (Karte 4.8). Die Fläche liegt zudem im Bereich von wahrscheinlich mittlerer Bedeutung für Fledermäuse (Wertstufe B, Karte 4.2) und Brutvögel (Karte 4.3). Von wahrscheinlich mittlerer Bedeutung (Wertstufe B) ist das Plangebiet für Lurche (Karte 4.5). Insgesamt befindet sich das Plangebiet innerhalb des Bereiches mittlerer Bedeutung für eine (oder wahrscheinlich mittlerer Bedeutung für drei) Organismengruppen (Wertstufe B4).

Gemäß Karte 5.1 (Vielfalt, Eigenart und Schönheit – Naturerleben) befinden sich im Plangebiet private Freiräume und Grünflächen. Diese sind von besonderer Bedeutung für Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Siedlungsbereichs (Wertstufe A).

Grundlegendes flächenbezogenes Ziel der Landschaftsentwicklung gemäß Karte 6 ist die Sicherung und Entwicklung der dörflichen Charakteristika (Baumbestand, Materialien, Siedlungsmuster).

### Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche/Schutzgebiete

Festgelegte beziehungsweise geplante Schutzgebiete (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, EU-Vogelschutzgebiete, FFH-Gebiete et cetera) liegen im Geltungsbereich nicht vor.

Westlich des Brokforster Wegs, der den Geltungsbereich in westliche Richtung begrenzt, befindet sich nach Auskunft des GIS-Portals der Stadt Oldenburg (Umweltinformation) das Landschaftsschutzgebiet „Mittlere Hunte“ (Kennzeichen OL-S 141). Südwestlich befinden sich nach Paragraph 29 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit Paragraph 22

Niedersächsisches Naturschutzgesetz geschützte Landschaftsbestandteile am Brokforster Weg. Auch diese befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 81.

## 4. Bestandsbeschreibung

### 4.1. Städtebau

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zurzeit noch die Anlagen der Reit- und Fahrschule Oldenburg. Innerhalb des Plangebietes befinden sich größere bauliche Anlagen des Reitvereins, bestehend aus Stallungen und der Reithalle. Dazu kommen weitere bauliche Anlagen wie zum Beispiel Paddocks. Zudem sind Stellplätze und Zufahrten vorhanden. Zum Brokforster Weg besteht bereits eine Fußwegeverbindung. Zudem ist das Plangebiet durch den üppigen Baumbestand geprägt.

Das Umfeld des Plangebietes ist baulich heterogen. Im Westen und Süden grenzt die kleinteilige, aufgelockerte Wohnbebauung mit überwiegend großen Gärten entlang des Brokforster Weges an. Im Norden befindet sich der Sportplatz der Bundeswehr. In weniger als 200 Meter Entfernung befindet sich ein großer Gewerbekomplex (Gebäuelänge von fast 300 Meter). Östlich der Sandkruger Straße liegt die Henning-von-Tresckow-Kaserne mit entsprechenden baulichen Strukturen aus dreigeschossigen Unterkunfts- und Verwaltungsgebäuden, Lager- und Fahrzeughallen sowie umfassendem Baumbestand.

### 4.2. Technische Infrastruktur

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Telekommunikation ist über den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz möglich. Für die Schmutzwasserentwässerung ist eine neue Hausanschlussleitung zum öffentlichen Schmutzwasserkanal im Brokforster Weg vorgesehen. Der Schmutzwasserkanal mit einem Durchmesser von DN 200 ist für die Aufnahme vom zusätzlichen Abwasser vom geplanten Bauvorhaben ausreichend dimensioniert.

Die Wärmeerzeugung erfolgt dezentral im Gebiet. Zum Teil kann auch der Strom über die Dach-Photovoltaikanlagen im Gebiet erzeugt werden. Die Lage der gegebenenfalls neu zu verlegenden Hausanschlüsse wird im Zuge der Ausführungsplanung mit den Leitungsbetreibern abgestimmt. Die Abfallentsorgung erfolgt über die Sandkruger Straße. Dazu werden die Müllbehälter an Entsorgungstagen in der zweiten vorhandenen Ausfahrt an der Sandkruger Straße aufgestellt.

### 4.3. Verkehr

#### Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Haltestelle "Dorfweg" befindet sich vom Plangebiet etwa 300 Meter in stadteinwärtiger Richtung. Diese Haltestelle weist in der Hauptverkehrszeit einen 30 Minuten-Takt der Linie 315/325 sowie einen 15 Minuten-Takt der Linie 304 auf. Zudem wird die Haltestelle auch von der Nachtexpress-Linie

N39 bedient. Die Haltestelle "Annabergstraße" befindet sich etwa 250 Meter in stadtauswärtiger Richtung und wird ebenfalls von den Linien 315/325 bedient. Alle Linien sind über die Cloppenburg Straße direkt mit der Innenstadt (Lappan, ZOB) verbunden.

#### Nicht motorisierter Individualverkehr (NMIV)

Die Erschließung des Plangebietes für Fußgänger und Radfahrer erfolgt über drei Anschlüsse an die Sandkruger Straße. Zudem soll die bestehende Wegeverbindung zum Brokforster Weg erhalten bleiben.

#### Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die verkehrlichen Auswirkungen des im Untersuchungsgebiet geplanten Vorhabens wurden im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung des Ingenieurbüros für Straßen - und Tiefbau Tjardes • Rolfs • Titsch PartG mbB<sup>1</sup> untersucht. Zunächst wurde eine Querschnittszählung durchgeführt, um die vorhandenen Verkehrsbelastungen im Untersuchungsgebiet zu ermitteln. Berücksichtigt wurde für die Berechnungen auch die allgemeine Erhöhung des Verkehrsaufkommens bis 2040 um 5 %. Nachfolgend wurde das zusätzliche Verkehrsaufkommen, das aus dem Vorhaben resultiert ermittelt. Für die 70 Wohneinheiten wurde unter verschiedenen Annahmen, die dem Gutachten zu entnehmen sind, die zu erwartende spitzenstündliche Verkehrsbelastung sowie die Tagesbelastung über 24 Stunden ermittelt. Anschließend wurde ermittelt, wie sich die zu erwartenden Verkehrsbelastungen in der Umgebung verteilen. Im Ergebnis sind die entsprechenden Mehrverkehre problemlos von der Sandkruger Straße (K 315) aufzunehmen. Die geplante Ausgestaltung des Wohnquartiers wird bestehende Verkehrsströme aus den angrenzenden Siedlungsbereichen nicht wesentlich beeinflussen. Das bedeutet, dass die derzeitigen Verkehrsbeziehungen innerhalb der umliegenden Bereiche nahezu erhalten bleiben und sich die Verkehrsbelastungen nicht bedeutend verändern werden. Statt der bisherigen drei Zufahrten ist künftig nur noch eine Zufahrt zur Sandkruger Straße für den motorisierten Verkehr vorgesehen. Dies erhöht die Übersichtlichkeit im Straßenraum, vermindert potenzielle Konfliktpunkte zwischen ein- und ausfahrenden Fahrzeugen mit dem Fuß- und Radverkehr und kann somit zu einer Verbesserung der Verkehrssicherheit in diesem Bereich führen. Eine zweite bestehende Zufahrt zur Sandkruger Straße kann von Rettungsfahrzeugen genutzt werden. Über den Brokforster Weg ist keine motorisierte Erschließung vorgesehen.

---

<sup>1</sup> „Verkehrsuntersuchung zum RFO Wohnquartier an der Sandkruger Str. 214 Stadt Oldenburg“, Ingenieurbüro für Straßen - und Tiefbau Tjardes • Rolfs • Titsch PartG mbB, Stand: Dezember 2025

#### 4.4. Entwässerung

Für das Bauvorhaben wurde von K & R Ingenieure ein Entwässerungskonzept<sup>2</sup> erstellt. Die bestehenden Boden- und Grundwasserverhältnisse ermöglichen eine Versickerung des anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers in das Grundwasser. Derzeit erfolgt die Versickerung im Wesentlichen in der südwestlichen Grundstücksecke im Bereich von vorhandenem Baumbestand. Zukünftig erfolgt die Entwässerung dezentral über verschiedene Maßnahmen. Zum einen tragen die Gründächer dazu bei, dass ein Teil des Niederschlagswasser auf dem Dach zwischengespeichert und der direkte Abfluss von den Dächern erheblich reduziert wird. Zum anderen wird das Wasser zu einer Sickerungsmulde und Überlauffläche im Südwesten des Baugrundstückes geleitet, wo es oberflächlich versickern kann. Es ist eine kleine, etwa 20 Zentimeter hohe Verwallung vorgesehen, sodass das Oberflächenwasser aus dem Plangebiet nicht auf die angrenzenden Nachbargrundstücke läuft.

In diesem Grundstücksbereich wird zurzeit bereits ein großer Teil des Dachflächenwassers vom jetzigen Gebäudebestand versickert. Um die Standortverhältnisse des Baumbestandes sicherzustellen ist hier auch zukünftig eine oberflächige Versickerung vorgesehen.

Das übrige Oberflächenwasser wird über Sammelleitungen zu einem Rigolensystem im Innenhof geleitet, wo es in das Grundwasser versickern kann. Die Entwässerung der befestigten Zufahrten, Zugänge, Terrassen etcetera erfolgt über versickerungsfähiges Pflaster sowie die angrenzenden Grünflächen.

#### 4.5. Naturschutz, Landschaftsschutz und Artenschutz

##### Eingriffe in Natur und Landschaft

Wird ein Bebauungsplan als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt, kann bei Wiedernutzbarmachung von Flächen, bei Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Absatz 1 BauGB durchgeführt werden. Das vorliegende Plangebiet ist großflächig versiegelt und von Bebauung umgeben, so dass es sich um eine Innenentwicklung handelt.

Die zulässige Grundfläche umfasst eine Fläche deutlich unter 20.000 Quadratmeter. Nach § 13a BauGB ist für Bebauungspläne der Innenentwicklung, die eine Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmeter aufweisen, eine Umweltprüfung im Sinne des § 2 Absatz 4 BauGB nicht erforderlich, sofern auch ein konkretes umweltverträglichkeitsprüfungspflichtiges Vorhaben nicht vorbereitet wird. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

---

<sup>2</sup> „Stadt Oldenburg Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 81 „Sandkruger Straße-RFO – Entwässerungskonzept“, K & R Ingenieure, Stand: 02. März 2026

Eine förmliche Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht sind daher im Rahmen der vorliegenden Planung nicht erforderlich. Mögliche Umweltkonflikte, insbesondere hinsichtlich des Natur- und Artenschutzes sowie der Immissionssituation, werden jedoch unabhängig von einer förmlichen Umweltprüfung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes untersucht und bewertet.

### Aktueller Zustand

Für den Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan 374, rechtskräftig seit dem 18. September 1970.

Derzeit wird der Geltungsbereich von der Reithalle, den Stallungen, Reitplatz und Longierzirkel sowie von Paddocks, Parkplätzen für Autos und Pferdeanhänger sowie Wegeverbindungen eingenommen. Diese sind umgeben von Einzelbäumen jüngeren und mittleren Alters.

Aufgrund der vorkommenden Strukturen waren nach Maßgabe der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Oldenburg die im Planungsraum vorliegenden faunistischen Wertigkeiten zu ermitteln und darzustellen. Hierfür erfolgte eine Potenzialansprache in Hinblick auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Brutvögel und Fledermäuse.

### **Brutvögel**

Das Büro Sinning – Ökologie, Naturschutz und räumliche Planung führte im Winter 2025 eine Potenzialabschätzung der Artengruppe der Brutvögel durch (siehe Anlage).

### Methodik

Für die Abschätzung des potenziellen Brutvogelbestandes erfolgte im Untersuchungsgebiet eine Suche nach geeigneten Strukturen zur Nestanlage an und in den Gebäuden sowie innerhalb des Gehölzbestandes. Vorhandene Nester und Horste wurden dabei mit aufgenommen. Auf Basis der angetroffenen Biotopstrukturen wurden zudem Rückschlüsse auf die potenziell im Plangebiet vorkommenden Brutvogelarten gezogen. Außerdem wurde auf Reviere potenzieller Brutvögel im Untersuchungsgebiet geachtet.

### Ergebnisse

Im Rahmen der Potentialansprache konnten zahlreiche Strukturen erfasst werden, die potenziell als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Vögel geeignet sind. Für die bessere Darstellbarkeit wurde der untersuchte Gebäudebestand nummeriert (vergleiche nachfolgende Abbildung). Die Ergebnisse werden an dieser Stelle zusammengefasst wiedergegeben und können in ihrer Vollständigkeit der Anlage entnommen werden.



Gebäude mit Nummer und Bezeichnung

**Gebäude Nr. 1 (Reithalle mit Keller)**

Für Brutvögel ist vor allem die östliche, mit Efeu bewachsene Giebelseite von Bedeutung. Der Bewuchs erstreckt sich auch auf die südliche und in spärlicher Ausprägung auch auf die nördliche Seitenwand der Reithalle und bietet Brutmöglichkeiten für Vögel. Zusätzlich bestehen zahlreiche Nistmöglichkeiten auf den Betonträgern und Holzbalken.

**Gebäude Nr. 2 (Großer Stall mit Dachboden)**

Die Querbalken der Decke über der Stallgasse und den Boxen eignen sich sehr gut für Schwalben (Mehl- und Rauchschalbe) zur Nestanlage. Hier konnten bei der Begehung 24 Mehlschwalbennester gezählt werden.

Der weitgehend ungedämmte Dachboden ist durch zahlreiche Öffnungen für Vögel zugänglich. Aufgrund der regelmäßigen Nutzung sind trotz des grundsätzlich vorhandenen Potenzials keine Vogelbruten zu erwarten.

**Gebäude Nr. 3 (Geschäfts- und Wohnräume, Kantine)**

In diesen gedämmten und beheizten Bereichen besteht kein Potenzial für Vogelbruten.

**Gebäude Nr. 4 (Außenboxen)**

Aufgrund ihrer Konstruktionsart bieten diese Bereiche keine geeigneten Strukturen für Vogelbruten.

**Gebäude Nr. 5 (Durchgang Stall-Reithalle)**

Dieser Bereich bietet kein Potenzial für Vogelbruten.

Gebäude Nr. 6 (Heulager)

Das Heulager ist halboffen und daher für Brutvögel immer zugänglich. Es besteht zudem eine große und dauerhafte Ein- und Ausflugmöglichkeit in die Reithalle. Für Vögel sind in diesem Gebäudeteil zahlreiche Brutmöglichkeiten an und im Gebäude vorhanden.

Baumbestand

Die vorhandenen Bäume innerhalb des Geltungsbereiches wurden keiner Detailuntersuchung unterzogen, da der Baumbestand erhalten bleiben soll. Dennoch wurde der Baumbestand auf bestehende, dauerhaft genutzte Nester/Horste von Vögeln kontrolliert. Es wurden keine Horste festgestellt. Durch einen Astausbruch im Südosten des Geltungsbereichs ist ein potenzieller Nistplatz für höhlenbrütende Vögel entstanden.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass unter Berücksichtigung von Ausstattung und Qualität des im Untersuchungsgebiets angetroffenen Lebensraumes davon auszugehen ist, dass dort vor allem ubiquitäre und anpassungsfähige Arten vorkommen werden. Allerdings bietet die Habitatausstattung auch Arten, die in den Roten Listen geführt werden, Brutmöglichkeiten.

Neben Nistmöglichkeiten innerhalb des Gehölzbestandes finden sich an und in den vorhandenen Gebäuden sowie im üppigen Efeubewuchs an der Reithalle zahlreiche Möglichkeiten zur Nestanlage. Von den insgesamt 36 potenziell zu erwartenden Arten kann der Brutplatz von 15 Arten an oder in Gebäuden liegen. Insgesamt 21 der genannten Arten dürften ausschließlich im Gehölzbestand brüten. Für sechs Arten ist anzunehmen, dass sie sowohl Gebäude als auch Gehölze für ihre Bruten nutzen.

Das entsprechend der Habitatausstattung zu erwartende potenzielle Artenspektrum ist in nachfolgender Tabelle aufgeführt.

Tabelle 1: Potenzielles Artenspektrum der Brutvögel im Geltungsbereich Angaben zur Gefährdung, zum Schutzstatus sowie zum potenziellen Ort der Nestanlage

Deutscher Artname	Wissenschaftlicher Artname	RL D 2020	RL NDS 2021	RL NDS 2021 TW	EU-V An. I	BNatSchG	Nestanlage am Gebäude	Nestanlage im Gehölzbestand
Amsel	<i>Turdus merula</i>	*	*	*	-	§	x	x
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	*	*	*	-	§	x	
Blaumeise	<i>Cyanistes caeruleus</i>	*	*	*	-	§		x
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	*	*	*	-	§		x
Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>	*	*	*	-	§		x
Dohle	<i>Coloeus monedula</i>	*	*	*	-	§	x	
Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>	*	*	*	-	§		x
Elster	<i>Pica pica</i>	*	*	*	-	§		x
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	V	V	V	-	§		x
Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>	*	*	*	-	§		x
Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	*	*	*	-	§		x

Deutscher Artnamen	Wissenschaftlicher Artnamen	RL D 2020	RL NDS 2021	RL NDS 2021 TW	EU-V An. I	BNatSchG	Nestanlage am Gebäude	Nestanlage im Gehölzbestand
Grauschnäpper	<i>Muscicapa striata</i>	V	V	V	-	§	x	x
Grünspecht	<i>Picus viridis</i>	*	*	*	-	§§		x
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	*	*	*	-	§	x	
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	*	*	*	-	§	x	
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	*	*	*	-	§		x
Kleiber	<i>Sitta europaea</i>	*	*	*	-	§		x
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	*	*	*	-	§		x
Mäusebussard	<i>Buteo buteo</i>	*	*	*	-	§§		x
Mehlschwalbe	<i>Delichon urbicum</i>	3	3	3	-	§	x	
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	*	*	*	-	§		x
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>	*	*	*	-	§		x
Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	V	3	3	-	§	x	
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	*	*	*	-	§	x	x
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	*	*	*	-	§	x	x
Schleiereule	<i>Tyto alba</i>	*	V	V	-	§§	x	
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	*	*	*	-	§		x
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	3	3	3	-	§		x
Straßentaube	<i>Columba livia f. domestica</i>	◆	◆	◆	-	§	x	
Sumpfmeise	<i>Poecile palustris</i>	*	*	*	-	§		x
Trauerschnäpper	<i>Ficedula hypoleuca</i>	3	3	3	-	§		x
Türkentaube	<i>Streptopelia decaocto</i>	*	*	*	-	§	x	
Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>	*	V	V	-	§§	x	x
Waldohreule	<i>Asio otus</i>	*	3	3	-	§§		x
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	*	*	*	-	§	x	x
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	*	*	*	-	§		x
RL D 2020	Gefährdungseinstufungen nach der Roten Liste der Brutvögel Deutschlands, 6. überarbeitete Fassung (RYSILAVY et al. 2020)							
RL Nds 2021, RL Nds 2021 TW	Gefährdungseinstufungen in der Roten Liste der Brutvögel von Niedersachsen, für Gesamt-Niedersachsen und die Region Tiefland West; 9. Fassung, Stand Oktober 2021 (KRÜGER & SANDKÜHLER 2022)							
Gefährdung	1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, V = Vorwarnliste, * = nicht gefährdet, R = extrem selten, ◆ = nicht klassifiziert							
EU-V Anh. I	Schutzstatus nach der Europäischen Vogelschutzrichtlinie; x = In Anhang I geführte Art							
BNatSchG	§ = besonders geschützt, §§ = streng geschützt							
Ort der Nestanlage	x = Nestanlage am Gebäude bzw. im Gehölzbestand zu erwarten							

### Fledermäuse

Neben der Potenzialabschätzung für die Artengruppe der Brutvögel führte das Büro Sinning – Ökologie, Naturschutz und räumliche Planung auch eine Potenzialabschätzung für Fledermäuse im Winter 2025 durch.

### Methodik

Zur Erfassung des Fledermauspotenzials wurde das Gelände der Reit- und Fahrschule zu Fuß begangen. Da eine Betroffenheit des umgebenden

Gehölzbestandes im Zuge der vorliegenden Planung nicht gegeben ist, erfolgte hier lediglich eine grobe Einschätzung des Quartierpotenzials für Fledermäuse. Die Gebäude hingegen wurde von außen und innen auf Fledermausquartierpotenziale geprüft. Erreichbare Spalten und Höhlen wurden mit Hilfe eines Endoskops auf Besatz geprüft.

### Ergebnisse

Die Nummerierung der Gebäude kann der oben stehenden Abbildung entnommen werden. An keinem der Gebäude wurden Spuren von oder Hinweise auf Fledermäuse gefunden. Durch die Bauweise der Gebäude ist die Nutzung als Winterquartier sehr unwahrscheinlich.

#### Gebäude Nr. 1 (Reithalle mit Keller)

An der Reithalle bestehen zahlreiche Ein- und Ausflugmöglichkeiten für Fledermäuse. Es sind viele Strukturen vorhanden, die als Tagesquartiere für Fledermäuse dienen können. Hierzu gehören die Bereiche hinter der Holzverschalung der Reithalle, die auch als Sommerquartier fungieren könnten, sowie der Hohlraum unterhalb der Zuschauertribüne.

#### Gebäude Nr. 2 (Großer Stall mit Dachboden)

Der Dachboden stellte sich als zugig dar und wird zudem sehr regelmäßig genutzt. Für Fledermäuse besteht hier Tagesquartierpotenzial.

#### Gebäude Nr. 3 (Geschäfts- und Wohnräume, Kantine)

Es handelt sich um einen gedämmten und beheizten Bereich ohne Quartierpotenzial für Fledermäuse.

#### Gebäude Nr. 4 (Außenboxen)

Die abgehängten Decken der Außenboxen bieten Tagesquartierpotenzial für Fledermäuse.

#### Gebäude Nr. 5 (Durchgang Stall-Reithalle)

Die Deckenverschalung im Durchgang vom Stall in die Reithalle ist aus Holz, der darüber liegende Dachboden ist nicht begehbar, mit Spinnweben verhängen und sehr zugig. Es besteht Tagesquartierpotenzial für Fledermäuse.

#### Gebäude Nr. 6 (Heulager)

Das halboffene Heulager ist für Fledermäuse zugänglich, jedoch besteht hier kein Quartierpotenzial für Fledermäuse.

### Baumbestand

An den Eichen jüngeren und mittleren Alters ist insgesamt nur wenig Tot- und Altholz vorhanden, sodass nur wenige für Fledermäuse geeignete Hohlräume gefunden werden konnten. An einer Eiche im südöstlichen Untersuchungsgebiet wurde eine Struktur mit Potenzial als Winter- bzw. Sommerquartier für Fledermäuse gefunden. Es handelt sich um eine Höhle, entstanden durch einen Astausbruch in fünf Metern Höhe. Der Stammdurchmesser in dem Bereich der Struktur beträgt 60 Zentimeter. Das oben beschriebene Potenzial als Quartier ist von mittlerer Eignung.

Tabelle 2: Fledermausarten, für die innerhalb des Geltungsbereiches an Gebäuden und/oder im Gehölzbestand existieren könnten

Deutscher Artname	Wissenschaftlicher Artname	RL D 2020	RL NDS 2024
Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	V	2
Breitflügelfledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>	3	3
Rauhautfledermaus	<i>Pipistrellus nathusii</i>	+	2
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	+	+
Mückenfledermaus	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	+	+
Fransenfledermaus	<i>Myotis natteri</i>	+	+
Brandt-/ Bartfledermaus	<i>Myotis brandti/ M. mystacinus</i>	+ / +	3 / 3
Braunes Langohr	<i>Plecotus auritus</i>	3	+

RL D: Rote Liste Deutschland (MEINIG et al. 2020)  
 RL NDS: Rote Liste Niedersachsen und Bremen (KIRBERG 2025)

1 = vom Erlöschen bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, V = Vorwarnliste, + = ungefährdet, G = Gefährdung unbekanntes Ausmaßes, D = Datenlage defizitär, R = extrem selten

Darüber hinaus können weitere Fledermausarten das UG potenziell als Nahrungshabitat nutzen.

#### Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 81 geht die Überplanung bereits deutlich anthropogen geprägter Bereiche einher, für die von einer geringen naturschutzfachlichen Wertigkeit auszugehen ist. Es ist die Schaffung eines Wohngebietes mit einer zulässigen Grundfläche von 6.600 Quadratmetern vorgesehen. Die bauliche Entwicklung erfolgt im Wesentlichen auf den bereits heute genutzten oder versiegelten Bereichen.

Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche kleiner 20.000 Quadratmeter sind nach Paragraph 13 a Satz 1 Nummer 4 Baugesetzbuch Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des Paragraphen 1 Absatz 3 Satz 5 Baugesetzbuch zu bewerten. Da es sich bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 81 aufgrund des innerörtlichen Standortes um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die zulässige Grundfläche nur 6.600 Quadratmeter beträgt, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß Paragraph 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer Baugesetzbuch (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt. Da die zulässige Grundfläche folglich deutlich kleiner als 20.000 Quadratmeter ist, findet die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz Paragraphen 1 Absatz 3 Satz 5 Baugesetzbuch BauGB keine Anwendung. Dennoch werden naturschutzfachliche Maßnahmen ergriffen, die Folgenden erläutert werden.

Der derzeitige Standort der Reit- und Fahrschule Oldenburg ist von Gehölzbeständen umgeben. Die prägenden Einzelbäume werden zum Erhalt festgesetzt. Diese dürfen nicht beschädigt oder beseitigt werden.

Ferner erfolgt die Festsetzung von privaten Grünflächen (Grünfläche 1 bis Grünfläche 3). Diese sind, außerhalb der bestehenden versiegelten

Flächen, als Vegetationsflächen anzulegen. Bei der Anlage neuer Wegeflächen ist zu beachten, dass diese ausschließlich aus wasserdurchlässigen Materialien anzulegen sind. In den Grünflächen ist unter Berücksichtigung der Kronentraufbereiche samt 1,50 Meter Schutzstreifen die Errichtung von Nebenanlagen, wie Trafos, Wegen oder Aufenthaltsplätzen sowie die Anlage von Versickerungsflächen für Oberflächenwasser zulässig.

Auf oberirdischen Stellplatzanlagen ist zudem als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB für je vier Stellplätze ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (Hochstamm, Stammumfang mindestens 20 Zentimeter, gemessen 1,00 Meter über dem Erdboden) in maximal drei Metern Entfernung zu den Stellplätzen anzupflanzen und zu unterhalten. Dies entspricht drei Einzelbäumen (10 Besucherparkplätze + 2 Carsharing-Parkplätze = 12 Parkplätze / 4 = 3 Einzelbäume). Die Stellplätze sind, ebenfalls als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, ausschließlich aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

Als Beitrag zum Klimaschutz wird zudem festgesetzt, dass bei der Errichtung von Hauptgebäuden mindestens fünfzig Prozent der Dachfläche mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auszustatten sind. Ferner sind Dächer mit einer Neigung von weniger als 15 Grad dauerhaft und fachgerecht mit einer stark durchwurzelbaren Substratschicht zu versehen und mindestens extensiv zu begrünen, sodass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsdecke gewährleistet ist. Hier sind kleinflächig zusätzlich vegetationsfreie Areale (wie zum Beispiel Sand- oder Lehmlinsen, Kiesbeete, Schotterflächen einzubauen.

Zudem werden Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien festgesetzt und je 300 Quadratmeter Baufläche ist zur Regenspeicherung und Gartenbewässerung ein Auffangbehälter für einen Kubikmeter Wasser vorzusehen.

Auch ist das Verhindern beziehungsweise das Reduzieren von Vogelkollisionen an Glasflächen, die aufgrund der Transparenz, der Spiegelung oder der nächtlichen Beleuchtung zustande kommen, ein wichtiger Belang. Wirkungsvoll dagegen sind flächige Markierungen oder der Einsatz von halbtransparenten Materialien und Außenjalousien. Das gilt auf Glas ebenso wie auf anderen transparenten Produkten wie beispielsweise Polycarbonat, so die Handlungsempfehlung (vergleiche Hans Schmid, Wilfried Doppler, Daniela Heynen und Martin Rössler: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht (2012)). Zudem ist auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustelle ebenso zu verzichten wie auf Lichteinträge, die über das normale Maß der Beleuchtung der Verkehrswege und der auf den Wohngrundstücken vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen. Die Beleuchtung sollte nur indirekt und mit „insektenfreundlichen“ Lampen erfolgen (HSE/T-Lampen). Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht direkt angestrahlt werden. Sowohl die Vermeidung von Vogelkollisionen als auch Regelungen zur insektenfreundlichen Beleuchtung sind in den städtebaulichen Vertrag aufzunehmen.

Mit den oben genannten Maßnahmen werden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausreichend berücksichtigt (vergleiche Kapitel 5.7 und 5.8).

In Hinblick auf die Auswirkungen auf Brutvögel und Fledermäuse wird auf die nachfolgende artenschutzrechtliche Prüfung verwiesen.

#### Artenschutzrechtliche Belange

§ 44 BNatSchG in Verbindung mit Art. 12 und 13 der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie (V-RL) begründen ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten (Tier und Pflanzenarten, die in Anhang A oder B der Europäischen Artenschutzverordnung - (EG) Nr. 338/97, bzw. der EG-Verordnung Nr. 2023/966 der Kommission vom 15. Mai 2023 zur Änderung der EG-Verordnung Nr. 338/97, aufgeführt sind, Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, alle europäischen Vogelarten, besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten der Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV). Danach ist es verboten,

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören und*
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

Zwar ist die planende Kommune nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit der Bauleitplanung in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt beziehungsweise genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig sind.

Wird trotz der Durchführung von Vorkehrungen zur Vermeidung der Verbotstatbestand gemäß Paragraph 44 Absatz 1 Nummer 3 (Schädigung der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten) erfüllt, so können gemäß § 44 Absatz 5 Bundesnaturschutzgesetz, soweit erforderlich, auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Diese entsprechen den sogenannten CEF-Maßnahmen – (*measures that ensure the continued ecological functionality*) der Interpretationshilfe der EUKOMMISSION

(2007b) zur Umsetzung der Anforderungen der Artikel 12, 13 und 16 der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie.

Diese dienen dem Erhalt des derzeitigen (günstigen) Erhaltungszustandes der betroffenen Art. Diese Maßnahmen müssen aus den spezifischen Empfindlichkeiten und ökologischen Erfordernissen der jeweiligen betroffenen Art beziehungsweise Population abgeleitet werden, das heißt sie sind an der jeweiligen Art und an der Funktionalität auszurichten. Auch hinsichtlich der zeitlichen Komponente ist zu beachten, dass keine Zeitlücke (time-lag) entsteht, in der eine irreversible Schwächung der Population zu befürchten ist, das heißt diese neu geschaffenen Lebensstätten müssen funktionsfähig sein, ehe der Eingriff vorgenommen wird.

Diese Belange des Artenschutzes werden in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) berücksichtigt. In dieser werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach Paragraph 44 Bundesnaturschutzgesetz, die durch das Vorhaben erfüllt werden könnten, bezüglich der im Planungsraum vorkommenden gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) ermittelt und dargestellt.

Zur Überprüfung der Auswirkungen der Planung auf die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie der EU-Vogelschutzrichtlinie unter Berücksichtigung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG wird im Folgenden eine saP durchgeführt.

#### **Arten der EU-Vogelschutzrichtlinie**

Generell gehören alle europäischen Vogelarten, das heißt sämtliche wildlebende Vogelarten die in den EU-Mitgliedstaaten heimisch sind, zu den gemeinschaftlich geschützten Arten. Um das Spektrum der zu berücksichtigenden Vogelarten im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung einzugrenzen, werden bei der artspezifischen Betrachtung folgenden Gruppen berücksichtigt:

- Streng geschützte Vogelarten,
- Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie,
- Vogelarten, die auf der Roten Liste oder der Vorwarnliste geführt werden,
- Koloniebrüter,
- Vogelarten mit speziellen Lebensraumansprüchen (unter anderem hinsichtlich Fortpflanzungsstätte).

Unter Berücksichtigung dieser Kriterien wird eine Vorentscheidung für die artbezogene Betrachtung vorgenommen. Euryöke, weit verbreitete Vogelarten müssen im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung keiner vertiefenden artspezifischen Darstellung unterliegen, wenn durch das Vorhaben keine populationsrelevanten Beeinträchtigungen zu erwarten sind (BMVBS 2010). Ein Ausschluss von Arten kann in dem Fall erfolgen, wenn die Wirkungsempfindlichkeiten der Arten vorhabensspezifisch so gering sind, dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können (Relevanzschwelle).

Diese sogenannten Allerweltsarten finden in der Regel über den flächenbezogenen Biotoptypenansatz der Eingriffsregelung (einschließlich Vermeidung und Kompensation) hinreichend Berücksichtigung (vergleiche Bauckloh et alii 2007). Da dieser in Verfahren nach Paragraph 13a Baugesetzbuch aufgrund des Fehlens eines Umweltberichts inklusive Eingriffsbilanzierung entfällt, erfolgt im Folgenden auch die Berücksichtigung der sogenannten Allerweltsarten mit speziellen Lebensraumansprüchen. Arten, für die als Gebäude- und Gehölzbrüter bei Wegfall der Gebäude ein Ausweichen in den benachbarten Gehölzbestand möglich ist, sind ausgenommen.

Das Vorhaben kann zu einem Verlust von Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten sowie Nahrungshabitaten europäisch geschützter Vogelarten nach Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie führen. Im Folgenden werden weit verbreitete, ubiquitäre oder anspruchsarme und störungsunempfindliche Arten, deren Bestand landesweit nicht gefährdet ist und deren Lebensräume grundsätzlich zu ersetzen sind, aufgeführt:

Tabelle 3: Liste der aufgrund der Begehung im Jahr 2025 im Untersuchungsraum potenziell zu erwartenden besonders geschützten ungefährdeten Brutvogelarten ohne besondere Lebensraumansprüche

Amsel	Heckenbraunelle
Buchfink	Kleiber
Eichelhäher	Mönchsgrasmücke
Elster	Rabenkrähe
Gartenbaumläufer	Zaunkönig

Die ungefährdeten Arten sind meist anspruchsarm und wenig empfindlich. Bei ihnen kann eine gute regionale Vernetzung ihrer Vorkommen vorausgesetzt werden. Für diese Arten ist daher trotz örtlicher Beeinträchtigungen und Störungen sichergestellt, dass sich der Erhaltungszustand ihrer Lokalpopulation nicht verschlechtert und die ökologische Funktion ihrer Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang erfüllt bleibt.

In der folgenden Tabelle werden die Brutvogelarten aufgeführt, die im Untersuchungsraum nachgewiesen wurden und für die eine artspezifische Betrachtung aufgrund der oben genannten Kriterien vorgenommen wird:

Tabelle 4: Liste der aufgrund der Begehung im Jahr 2025 im Untersuchungsraum potenziell zu erwartenden Brutvogelarten, für die eine artspezifische Betrachtung aufgrund der oben genannten Kriterien vorgenommen wird.

Deutscher Arname	Wissenschaftlicher Arname	RL D 2020	RL NDS 2021	RL NDS 2021 TW	EU-V An. I	BNatSchG	Nestanlage am Gebäude	Nestanlage im Gehölzbestand
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	*	*	*	-	§	x	
Blaumeise	<i>Cyanistes caeruleus</i>	*	*	*	-	§		x
Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>	*	*	*	-	§		x

Deutscher Artname	Wissenschaftlicher Artname	RL D 2020	RL NDS 2021	RL NDS 2021 TW	EU-V An. I	BNatSchG	Nestanlage am Gebäude	Nestanlage im Gehölzbestand
Dohle	<i>Coloeus monedula</i>	*	*	*	-	§	x	
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	V	V	V	-	§		x
Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	*	*	*	-	§		x
Grauschnäpper	<i>Muscicapa striata</i>	V	V	V	-	§	x	x
Grünspecht	<i>Picus viridis</i>	*	*	*	-	§§		x
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	*	*	*	-	§	x	
Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	*	*	*	-	§	x	
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	*	*	*	-	§		x
Mäusebussard	<i>Buteo buteo</i>	*	*	*	-	§§		x
Mehlschwalbe	<i>Delichon urbicum</i>	3	3	3	-	§	x	
Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	V	3	3	-	§	x	
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	*	*	*	-	§	x	x
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	*	*	*	-	§	x	x
Schleiereule	<i>Tyto alba</i>	*	V	V	-	§§	x	
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	3	3	3	-	§		x
Straßentaube	<i>Columba livia f. domestica</i>	◆	◆	◆	-	§	x	
Sumpfmeise	<i>Poecile palustris</i>	*	*	*	-	§		x
Trauerschnäpper	<i>Ficedula hypoleuca</i>	3	3	3	-	§		x
Türkentaube	<i>Streptopelia decaocto</i>	*	*	*	-	§	x	
Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>	*	V	V	-	§§	x	x
Waldohreule	<i>Asio otus</i>	*	3	3	-	§§		x
<b>RL D 2020</b>	<i>Gefährdungseinstufungen nach der Roten Liste der Brutvögel Deutschlands, 6. überarbeitete Fassung (RYSILAVY et al. 2020)</i>							
<b>RL Nds 2021, RL Nds 2021 TW</b>	<i>Gefährdungseinstufungen in der Roten Liste der Brutvögel von Niedersachsen, für Gesamt-Niedersachsen und die Region Tiefland West; 9. Fassung, Stand Oktober 2021 (KRÜGER &amp; SANDKÜHLER 2022)</i>							
<b>Gefährdung</b>	<i>1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, V = Vorwarnliste, * = nicht gefährdet, R = extrem selten, ◆ = nicht klassifiziert</i>							
<b>EU-VRL</b>	<i>Schutzstatus nach der Europäischen Vogelschutzrichtlinie; x = In Anhang I geführte Art</i>							
<b>BNatSchG</b>	<i>§ = besonders geschützt, §§ = streng geschützt</i>							
<b>Ort der Nestanlage</b>	<i>x = Nestanlage am Gebäude bzw. im Gehölzbestand zu erwarten</i>							

Prüfung des Zugriffsverbots (§ 44 Absatz 1 Nummer 1 Bundesnaturschutzgesetz) sowie des Schädigungsverbots (§ 44 Absatz 1 Nummer 3 Bundesnaturschutzgesetz)

Gemäß § 44 Absatz 1 Nummer 1 Bundesnaturschutzgesetz ist es verboten, besonders geschützte Tierarten zu fangen, zu verletzen oder zu töten, gleiches gilt für deren Entwicklungsformen. Weiter ist es nach § 44 Absatz 1 Nummer 3 Bundesnaturschutzgesetz verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Sämtliche im Planungsraum vorkommenden Brutvögel gelten nach § 7 Absatz 2 Nummer 13 Bundesnaturschutzgesetz als besonders geschützt und fallen sinngemäß unter Artikel 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie. Die artenschutzrechtliche

Betrachtung der potenziell zu erwartenden Brutvogelfauna erfolgt wie oben angeführt.

Einer vorhabengeschuldeten **Tötung** von Individuen der euryöken und auch artspezifisch betrachteten gebäudebrütenden Arten im Planungsraum wird durch die angesetzte Vermeidungsmaßnahme der Bauzeitenregelung bezüglich der Baufeldfreimachung entgegengewirkt. Demnach ist die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung während des Zeitraums vom 01. März bis 15. November unzulässig. Wenngleich Gehölzbeseitigungen nicht vorgesehen, wird, dem Vorsorgeprinzip folgend, aufgenommen, dass auch für die Fällung und den Rückschnitt von Gehölzen eine Bauzeitenregelung gilt, sodass auch gehölzbrütende Arten vor einem Eintreten des Tötungstatbestandes geschützt sind. Die Baufeldfreimachung und die Beseitigung sowie der Rückschnitt von Gehölzen beschränken sich auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar.

Von einer signifikant erhöhten Mortalitätsrate euryöker sowie auch artspezifisch betrachteter Arten, die über das reale Lebensrisiko hinaus geht, durch betriebs- oder anlagebedingte Kollisionen mit auftretendem Verkehr oder neu errichteten Bauwerken, und damit dem Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 Absatz 1 Nummer 1 Bundesnaturschutzgesetz, wird innerhalb des Planungsraumes nicht ausgegangen. Bei dem Untersuchungsraum handelt es sich um einen Standort, der sich an bereits vorhandene Siedlungsstrukturen angliedert und nicht über eine erhöhte punktuelle oder flächige Nutzungshäufigkeit von bestimmten Vogelarten verfügt. In dem Bereich befinden sich keine traditionellen Flugrouten bzw. besonders stark frequentierte Jagdgebiete von Vögeln, sodass eine signifikante Erhöhung von Kollisionen und eine damit verbundene signifikant erhöhte Mortalitätsrate auszuschließen ist.

Hinsichtlich ihrer Nistökologie sind im Planungsraum verschiedene Brutvogelgilden zu unterscheiden, die unterschiedliche Lebensraumansprüche aufweisen.

Nach § 44 Absatz 1 Nummer 3 Bundesnaturschutzgesetz ist es verboten, **Fortpflanzungsstätten** besonders geschützter Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Der Großteil der hier zu erwartenden euryöken Brutvogelarten zählt zu den Freibrütern und nutzt jährlich neue Fortpflanzungsstätten. Das heißt, sie bauen in jeder Brutzeit ein neues Nest in einem dafür geeigneten Baum/Strauch beziehungsweise auf dem Erdboden. Es handelt sich daher um saisonale Fortpflanzungsstätten, die außerhalb der Brutzeit nicht als solche bestehen. Eine Entfernung der Gehölze beziehungsweise eine Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit, wie in den Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt, bedingt für diese Arten daher keinen Verbotstatbestand nach § 44 Absatz 1 Nummer 3 Bundesnaturschutzgesetz. Potenzielle permanente Lebensstätten für gebäude- und höhlenbrütende Arten (Artengruppen mit **speziellen Lebensraumansprüchen**) sind jedoch ebenfalls anzutreffen.

Dies trifft im vorliegenden Fall auf die potenziell vorkommenden Arten Bachstelze, Blaumeise, Kohlmeise, Sumpfmeise, Bunt- und Grünspecht, Dohle, Feldsperling, Gartenrotschwanz, Grau- und Trauerschnäpper,

Rabenkrähe, Ringeltaube und Schleiereule sowie Mehl- und Rauchschnalbe, Hausrotschnalwan, Haussperling, Mäusebussard, Mehlschnalbe, Rotkehlchen, Star, Straßen- und Türkentaube, Turmfalke und Waldohreule zu. Den oben genannten Ausführungen folgend, wird jedoch davon ausgegangen, dass für die Arten, die in und an Gebäuden sowie im Gehölzbestand brüten, hinreichend Möglichkeiten zum Ausweichen gegeben sind, sodass nachfolgend ausschließlich die Arten betrachtet werden, die über permanente Fortpflanzungsstätten an und in Gebäuden verfügen. Es sind demnach die Arten **Bachstelze, Dohle, Hausrotschnalwan, Haussperling, Mehlschnalbe, Rauchschnalbe, Schleiereule, Straßentaube und Türkentaube** zu betrachten.

Um bei einem Gebäudeabriss ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände für die Arten **Mehlschnalbe** und **Rauchschnalbe** zu verhindern, sind bei Betroffenheit von ein bis zehn Brutpaaren zur Sicherung des dauerhaften Fortbestandes der Art im räumlichen Zusammenhang artspezifisch geeignete Nisthilfen im Verhältnis betroffene Brutpaare zu neuen Fortpflanzungsstätten von 1:2 als sogenannte CEF-Maßnahme (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme) anzubringen. Bei mehr als zehn Paaren werden rechnerisch 1,5 Nistkästen pro Paar angeboten, mindestens jedoch 20 Stück. Diese sind aufgrund der Geselligkeit der Art in Gruppen von mindestens sechs bis zehn Nistkästen anzubringen (Landesamt für Natur, Umwelt und Klima Nordrhein-Westfalen 2026). Aufgrund des Nachweises von 24 Mehlschnalbennestern im Zuge der Potenzialansprache sind daher vor Abriss der Gebäude mindestens 36 artspezifisch geeignete Nisthilfen (Verhältnis 1:1,5) im räumlichen Zusammenhang anzubringen; diese Zahl kann auf Grundlage einer im Frühjahr/Sommer 2026 durchzuführenden vollumfänglichen Bestandserhebung der Brutvögel nach oben korrigiert werden. Es ist sicherzustellen, dass die Ersatzquartiere vor dem Gebäudeabriss bereitstehen und es nicht zu einem Ausfall einer Brutseason der Mehlschnalben an diesem Standort kommt. Folglich sind Ersatzquartiere (z. B. Schnalbenhäuser) vor dem Abriss zu installieren und über die Bauphase zu unterhalten, sofern sich diese über die Brutseason erstreckt. Diese sind dauerhaft zu unterhalten oder durch in oder an Gebäude installierte Ersatzquartiere abzulösen. Grundsätzlich ist eine Entfernung der Schnalbennester nur in der brutfreien Zeit zulässig und auch nur, wenn funktionsfähige Ersatzquartiere installiert wurden. Der Standort der Ersatzquartiere ist durch eine fachkundige Person unter Kenntnis des geplanten Bauablaufs zu bestimmen. Dieser ist dem Fachdienst Naturschutz und technischer Umweltschutz mitzuteilen.

In Anlehnung an diesen Ansatz sind für die Arten **Bachstelze, Dohle, Hausrotschnalwan, Haussperling, Straßentaube** und **Türkentaube** im räumlichen Zusammenhang artspezifisch geeignete Nisthilfen im Verhältnis betroffene Brutpaare zu neuen Fortpflanzungsstätten von 1:2 als sogenannte CEF-Maßnahme (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme) anzubringen.

Um ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände für die **Schleiereule** zu verhindern, ist zur Sicherung des dauerhaften Fortbestandes der Art im räumlichen Zusammenhang artspezifisch eine geeignete Nisthilfe je betroffenem Brutpaar als sogenannte CEF-

Maßnahme (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme) anzubringen (Landesamt für Natur, Umwelt und Klima Nordrhein-Westfalen 2026).

Die CEF-Maßnahmen dienen dem Erhalt des derzeitigen (günstigen) Erhaltungszustandes der betroffenen Art. Hinsichtlich der zeitlichen Komponente ist zu beachten, dass keine Zeitlücke entsteht, in der eine irreversible Schwächung der Population zu befürchten ist, das heißt diese neu geschaffenen Lebensstätten müssen funktionsfähig sein, ehe der Eingriff vorgenommen wird. Es handelt sich bei den vorgesehenen Maßnahmen jedoch um Maßnahmen mit einer hohen Prognosesicherheit hinsichtlich ihrer Wirksamkeit, sodass mit hoher Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden kann, dass diese in der nachfolgenden Brutperiode angenommen werden. Ein abgesicherter Nachweis zum Zeitpunkt der Umsetzung des Eingriffsvorhabens ist nicht erforderlich (BVerwG, Urt. v. 25.06.2014 - 9 A 1/13).

Bei der durchgeführten Potenzialansprache handelt es sich um eine Worst-Case-Analyse, sodass das Artenspektrum der aufgrund der Habitatstrukturen zu erwartenden Arten vollständig abgedeckt wird. Zur Verifizierung dieser Artenliste und zur Feststellung der vorkommenden Anzahl der Brutpaare je Art erfolgt im Frühjahr/Sommer 2026 eine vollumfängliche Bestandserhebung der Brutvögel. Deren Ergebnis und damit auch die Konkretisierung der hier vorgesehenen Maßnahmen ist die Grundlage für die im städtebaulichen Vertrag zu treffenden bindenden Vereinbarungen zwischen der Stadt Oldenburg und der Vorhabenträgerin.

Das BNatSchG verbietet gemäß § 44 Absatz 1 Nummer 3 ferner **Ruhestätten** besonders geschützter Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Der Begriff Ruhestätte umfasst Orte, die für ruhende beziehungsweise nicht aktive Einzeltiere oder Tiergruppen zwingend vor allem für die Thermoregulation, die Rast, den Schlaf oder die Erholung, die Zuflucht sowie die Winterruhe erforderlich sind (EU-Kommission 2007). Vorkommen solcher bedeutenden Stätten sind innerhalb des Geltungsbereiches aufgrund der Naturausstattung auszuschließen. Die verschiedenen Habitatstrukturen des Plangebietes werden von den euryöken und gesondert betrachteten Arten gleichermaßen als „Ruhestätten“ im weitesten Sinne genutzt, wie beispielsweise das kurzzeitige Ruhen auf Ästen von Gehölzen. Diese Stätten sind jedoch nicht für das Überleben einzelner Individuen oder einer Gruppe von Tieren während der nicht aktiven Phase essentiell, wie es zum Beispiel dichte Schilfbestände für Schlafplatzgesellschaften von Rohrweihen sind (Bezzel et alii 2005), die wiederkehrend aufgesucht werden. Zudem werden die Gehölzstrukturen des Geltungsbereichs weitestgehend erhalten. Diese ermöglichen auch weiterhin das kurzzeitige Ruhen im Geltungsbereich. Zudem sind die umliegenden Strukturen geeignet, einen etwaigen Verlust von kurzzeitig genutzten Ruhestätten aufzufangen. Ein Verbotstatbestand nach § 44 Absatz 1 Nummer 3 bezüglich Ruhestätten tritt somit nicht ein.

Echte **Koloniebrüter**, wie beispielsweise Graureiher oder Kormoran, die auf diese Art von Brutgesellschaft angewiesen sind, sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Mitunter brüten die Dohle und der Haussperling in Kolonien, auch die Mehlschwalbe und die Rauchschwalbe gelten als gesellig. Da diese jedoch nicht essentiell auf das

gemeinschaftliche Brüten in Kolonien angewiesen ist, kann ein Schädigungsverbot nach § 44 Absatz 1 Nummer 3 Bundesnaturschutzgesetz ausgeschlossen werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass im Hinblick auf die potenziell vorkommende Brutvogelfauna des Plangebietes unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen und der CEF-Maßnahmen **keine Verbotstatbestände nach § 44 Absatz 1 Nummer 1 und Nummer 3 Bundesnaturschutzgesetz** eintreten werden.

Prüfung des Störungsverbots (§ 44 Absatz 1 Nummer 2 Bundesnaturschutzgesetz)

Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 Absatz 1 Nummer 2 liegt vor, wenn streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört werden. Als erheblich gilt eine Störung dann, wenn sich durch diese der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Nach der LANA (2009) lässt sich eine lokale Population als eine „Gruppe von Individuen einer Art definieren, die eine Fortpflanzungs- oder Überdauerungsgemeinschaft bilden und einen zusammenhängenden Lebensraum gemeinsam bewohnen“. Störungen treten häufig in Form von Beunruhigungen und Scheuchwirkung infolge von Bewegung, Erschütterung, Lärm- oder Lichtimmissionen auf. Aber auch optische Elemente oder Zerschneidungseffekte können Störungen bilden. Ist die Störung so umfassend, dass Lebensräume, die für die angeführten phänologischen Zyklen relevant sind, nicht mehr aufgesucht werden und damit nicht mehr nutzbar sind, gilt die Störung als erheblich (LANA 2009). Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes einer lokalen Population tritt dann ein, wenn so viele Individuen der lokalen Population von der erheblichen Störung betroffen sind, dass diese sich signifikant und nachhaltig auf die Überlebenschancen, die Reproduktionsfähigkeit und den Fortpflanzungserfolg der lokalen Population auswirkt. Hierbei sind Randvorkommen von Arten als besonders sensibel einzustufen (LANA 2009).

Baubedingte Störungen innerhalb der **Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeiten** werden durch die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit für euryöke und gesondert betrachtete Arten als nicht erheblich eingestuft. Wie bereits erläutert, sind freibrütende Arten nicht auf einen speziellen Brutstandort im Planungsraum angewiesen. Gestörte Bereiche können für die Nistplatzwahl zudem von vorneherein gemieden werden. Sollten einzelne Individuen dennoch durch plötzlich auftretende Beeinträchtigungen erheblich gestört werden, wie zum Beispiel Lärm, Licht oder Bewegung durch Verkehr, und zum dauerhaften Verlassen des Nestes/Geleges oder zur Aufgabe ihrer Brut veranlasst werden, führt dies nicht per se zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen im Plangebiet. Nest- und Gelegeausfälle oder der Verlust von Jungtieren kommen auch durch natürliche Vorgänge vor, wie zum Beispiel Unwetter oder Prädatoren. Durch Zweitbruten und die Wahl eines anderen Niststandortes sind die Arten in der Regel in der Lage solche Ausfälle zu kompensieren. Es kann den vorkommenden Arten zudem ein

gewisser Gewöhnungseffekt und dadurch eine höhere Störungstoleranz aufgrund der bereits anthropogen geprägten Siedlungsstrukturen innerhalb des Plangebietes sowie angrenzend daran unterstellt werden.

Störungen während der **Mauserzeit** in Form von temporärem Verlassen des überplanten Gebietes sind nicht gänzlich auszuschließen. Die gesamte nachgewiesene lokale Avifauna bleibt auch während der Mauser flugfähig, egal, ob eine Teil- oder Vollmauser absolviert wird und in welcher Phase (prä- oder postnuptial) (Bezzel et alii 2005, 2005a), und kann gegebenenfalls gestörte Bereiche verlassen und Ausweichhabitats in der Umgebung aufsuchen. Die Störungen, die durch das Vorhaben während der Mauserzeit eintreten können, werden nicht als erheblich eingestuft, da eine nachhaltige Meidung des Plangebietes als unwahrscheinlich betrachtet wird. Von einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der vorkommenden Population dieser Art ist ebenfalls nicht auszugehen.

Erhebliche Störungen während der **Überwinterungs- und Wanderzeiten** von euryöken Standvögeln, die den Erhaltungszustand der lokalen Populationen verschlechtern, werden nicht angenommen. Im Plangebiet überwinternde Standvögel weisen außerhalb der Brutzeit keine festen Reviere auf, an die sie gebunden sind. Während der Bauphase kann das Plangebiet temporär gemieden werden. Hier ist den mobilen Tieren ein Ausweichen auf umliegende geeignete Habitatstrukturen möglich. Für Gastvögel oder durchziehende Rastvögel stellt der Planungsraum keinen wichtigen Bereich dar (MU 2025).

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der festgesetzten **Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände nach § 44 Absatz 1 Nummer 2 Bundesnaturschutzgesetz** eintreten werden.

## **Tierarten des Anhang IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie**

### Fledermäuse

#### Prüfung des Zugriffsverbots (§ 44 Absatz 1 Nummer 1 Bundesnaturschutzgesetz) sowie des Schädigungsverbots (§ 44 Absatz 1 Nummer 3 Bundesnaturschutzgesetz)

Auf Grundlage der Potenzialansprache wird eine Nutzung der Gebäude als Winterquartier für Fledermäuse aufgrund ihrer Bauweise als unwahrscheinlich eingestuft und auch tatsächlich vorhandene Spuren oder Hinweise auf Fledermäuse konnten an keinem der Gebäude gefunden werden. Ein Potenzial als Sommerquartier und damit als Wochenstube ist hinter der Holzverschalung im Inneren der Reithalle jedoch möglich. Eine Nutzung dieser Strukturen ist für die Arten Breitflügel-, Zwerg-, Mücken-, Fransen-, Brandt/Bartfledermaus sowie Braunes Langohr möglich.

Möglichkeiten für Tagesverstecke sind im Untersuchungsgebiet zahlreich vorhanden. Hier treten zusätzlich zu den oben genannten Arten noch der Abendsegler und die Rauhaufledermaus hinzu. Ein Vorkommen der genannten Arten im Gebäudebestand ist potenziell möglich; mit Ausnahme der Breitflügelfledermaus sind Vorkommen der Arten aber auch in den umliegenden Gehölzbeständen denkbar.

Die vorliegende artenschutzrechtliche Prüfung basiert auf einer Potenzialansprache und damit auf einer zugrundeliegenden Worst-Case-Betrachtung. In dieser ist zu prognostizieren, dass es zu einem Verlust von Tagesverstecken und einem Sommerquartier kommt.

Um das Töten bzw. Verletzen von Individuen nachweislich vermeiden zu können, ist eine Bauzeitenregelung notwendig. Ein Abriss der Gebäude darf nicht in der Zeit zwischen Anfang März und 15. November stattfinden. Eine Beseitigung von Gebäuden im Zeitraum vom 15. November bis Ende Februar ist nur zulässig, wenn die Untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit eine entsprechende Zustimmung erteilt hat. Sofern der Vorhabenträger einen Gebäudeabbriss innerhalb der aktiven Zeit der Fledermäuse plant, muss vor Umsetzung belegt werden, dass keine Fledermäuse in den Gebäuden vorkommen. Eine entsprechende Überprüfung kann im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung erfolgen. Verbotstatbestände gemäß Paragraf 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz werden demzufolge nicht erfüllt, sofern Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung, eventuell ökologische Baubegleitung) umgesetzt werden. Wenngleich die Beseitigung von Gehölzen nicht geplant ist, wird dennoch aufgenommen, dass diese Bauzeitenregelung und die daran anknüpfenden Bedingungen ebenso für die Rodung von Gehölzen gelten.

Aufgrund der angeführten Umstände kommt es ebenfalls zu keiner Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungsstätten von Fledermäusen. Allerdings werden Ruhestätten in Form potenzieller Tagesverstecke dem Naturhaushalt dauerhaft entzogen, die während der Aufzuchtzeit der Jungen durch die Weibchen von den männlichen Tieren potenziell genutzt werden können (vergleiche Dietz 2007, vergleiche Schober & Grimmberger 1998). Der Verlust der ökologischen Funktion dieser Tagesverstecke kann durch die angrenzenden Habitatstrukturen aufgefangen werden. Die Verluste des potenziellen Sommerquartieres in den verschalteten Wänden der Reithalle ist auszugleichen. Es sind Ersatzlebensräume durch die Anbringung von fünf Fledermauskästen im räumlichen Zusammenhang (als CEF-Maßnahme) anzubringen. Die Standorte der Ersatzquartiere sind durch eine fachkundige Person zu bestimmen und dem Fachdienst Naturschutz und technischer Umweltschutz mitzuteilen. Auch hier ist eine zeitliche Lücke zu vermeiden, sodass die Ersatzquartiere vor dem Abriss der Gebäude zu installieren und dauerhaft zu erhalten sind.

Diese sogenannten funktionserhaltenden Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) müssen grundsätzlich sofort zur Verfügung stehen, damit die zeitliche Kontinuität der betreffenden Lebensstätte gesichert ist (vgl. HessVGH, Ur. v. 25.06.2009 - 4 C 1347/08.N). Die jüngere Rechtsprechung (BVerwG, Ur. v. 25.06.2014 - 9 A 1/13) geht allerdings davon aus, dass eine hohe Wahrscheinlichkeit über die Funktionalität der Maßnahme ausreichend ist, so dass ein abgesicherter Nachweis zum Zeitpunkt der Umsetzung des Eingriffsvorhabens nicht erforderlich ist. Im vorliegenden Fall ist anzunehmen, dass die vorhandenen Strukturen bereits durch Fledermäuse genutzt werden. Zudem sind die Habitatansprüche der potenziell vorkommenden Arten gut bekannt, sodass bei der Verwendung eines

geeigneten Fledermauskastens und der fachgerechten Anbringung von einer Annahme durch die potenziell zu erwartenden Fledermausarten ausgegangen werden kann.

Dass es sich bei den Flächen des Untersuchungsgebietes um essenzielle Nahrungshabitate handelt, ist auszuschließen, in der Umgebung der Planung sind Nahrungshabitate zum Ausweichen vorhanden.

Durch die vorgesehenen Gebäude innerhalb der neu geplanten Bauflächen sind keine Tötungen oder Beschädigungen durch Kollisionen zu erwarten, da Fledermäuse in der Lage sind, starren Objekten auszuweichen.

Bau-, betriebs- oder anlagebedingte Tötungen oder Verletzungen während der nächtlichen Jagd ausübung von Fledermäusen werden nicht angenommen, da Baumaschinen und neu errichtete Gebäude keine erheblichen Hindernisse darstellen, die nicht umflogen werden können. Eine Erhöhung über das normale Lebensrisiko hinaus wird nicht erwartet.

Unter Einhaltung der aufgeführten **Vermeidungsmaßnahmen (CEF-Maßnahme)** können **Verbotstatbestände nach § 44 Absatz 1 Nummer 1 und Nummer 3 Bundesnaturschutzgesetz ausgeschlossen** werden.

#### Prüfung des Störungsverbots (§ 44 Absatz 1 Nummer 2 Bundesnaturschutzgesetz)

Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 Absatz 1 Nummer 2 liegt vor, wenn streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört werden. Als erheblich gilt eine Störung dann, wenn sich durch diese der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (vergleiche oben „Geschützte wildlebende Vogelarten im Sinne des Artikels 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie“). Der Erhaltungszustand einer Population kann sich verschlechtern, wenn sich aufgrund der Störung die lokale Population wesentlich verringert. Dies kann aufgrund von Stress über die Verringerung der Geburtenrate, einen verringerten Aufzuchterfolg oder die Erhöhung der Sterblichkeit geschehen.

Baubedingte Störungen durch Verlärmung und Lichtemissionen während sensibler Zeiten (**Aufzucht- und Fortpflanzungszeiten**) sind teilweise grundsätzlich möglich. Erhebliche und dauerhafte Störungen durch baubedingte Lärmemissionen (Baumaschinen und Baufahrzeuge) sind jedoch nicht zu erwarten, da die Bautätigkeit auf einen begrenzten Zeitraum beschränkt ist und außerhalb der Hauptaktivitätszeit von Fledermäusen, das heißt am Tage und nicht in der Nacht, stattfindet. Ein hierdurch ausgelöster dauerhafter Verlust von potenziellen Quartieren in der Umgebung des Plangebietes ist unwahrscheinlich. Erhebliche, baubedingte Störungen während der nächtlichen Jagdaktivitäten von Fledermäusen werden ebenfalls nicht angenommen. Von der im Geltungsbereich geplanten Ausweisung von Wohngebieten ist nicht von einer Störung für die in diesem Areal und der Umgebung möglicherweise vorkommenden Fledermausarten auszugehen. Eine erhebliche Störung im Sinne einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der potenziellen lokalen Fledermauspopulationen, die einen über den Eingriffsbereich hinausreichenden Aktionsradius haben dürften, ist nicht anzunehmen.

Gleiches gilt für potenziell vorkommende Winterquartiere im Umfeld des Eingriffsbereichs als Lebensstätten während der **Überwinterungszeit** von Fledermäusen.

Zwischen Sommerquartieren und Winterquartieren legen Fledermäuse mehr oder weniger lange Wanderungen zurück (Schober & Grimmberger 1998, Dietz 2007). Durch die zu den raumgreifenden Zugstrecken vergleichsweise kleine Planfläche, ist von einer erheblichen Störung der Zugstrecken während der **Wanderungszeiten** abzusehen. Ebenso bilden die zukünftig neuen Wohngebiete kein erhebliches, anlagebedingtes Hindernis, das nicht umflogen werden kann. In der unmittelbaren Umgebung bilden Baum- und Heckenstrukturen nutzbare Leitlinien zur Orientierung für die lokale Fledermausfauna. Die neuen Siedlungsstrukturen stellen somit kein erhebliches, anlagebedingtes Hindernis, das nicht mittels der vorhandenen Leitlinien umflogen werden kann, dar.

Der Fellwechsel der Fledermäuse erfolgt vor und nach den Wintermonaten (BMVI 2020). Während dieser „Mauserzeit“ bleiben die Tiere mobil und zeigen keine größeren Abweichungen oder Beeinträchtigungen in ihrer Lebensweise, auf die das Vorhaben mit einer erheblichen und nachhaltigen Störung Einfluss haben könnte.

Folglich ist festzustellen, dass von **keinen Verbotstatbeständen nach § 44 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG** auszugehen ist.

#### 4.6. Klimaschutz und Klimaanpassung

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne einen Beitrag zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen leisten sowie insbesondere den Klimaschutz und die Klimaanpassung fördern. Um den komplexen Herausforderungen des Klimawandels zu begegnen, hat die Bauleitplanung daher die Aufgabe, durch eine strategische und vorausdenkende Flächenvorsorge und Steuerung sowie spezifische räumliche Strategien, die Auswirkungen des Klimawandels auf die menschlichen Systeme abzumildern (Klimaanpassung) und gleichzeitig einen Beitrag zur Reduzierung von Treibhausgasemissionen (Klimaschutz) zu leisten. Die Stadt Oldenburg war in den vergangenen Jahren bereits verstärkt von den Auswirkungen des Klimawandels betroffen. Insbesondere die Zunahme extremer Wetterereignisse, vor allem Starkregen, stellt die städtische Infrastruktur vor verstärkte Herausforderungen. Aber auch die Zunahme von Hitzetagen sowie längeren Trockenperioden belasten die Stadtbevölkerung sowie die urbanen Grünstrukturen zunehmend. Neben der Abmilderung (Mitigation) des anthropogenen Beitrags zum Klimawandel in Form von Treibhausgasen, spielt daher auch die vorsorgende Klimaanpassung (Adaption) eine immer entscheidendere sowie unverzichtbare Rolle in der räumlichen Planung. Aufgrund eines vergleichsweise hohen Siedlungsdrucks ist es in den vergangenen Jahren zu einer Ausweitung der Bodenversiegelungen im Stadtgebiet gekommen. Eine stärkere Überwärmung der bebauten Bereiche sowie eine gleichzeitig erhöhte Vulnerabilität selbiger gegenüber Extremereignissen sind als Folge zu beobachten. Neben der wichtigen

Aufgabe des Klimaschutzes ist somit insbesondere auch die Klimaanpassung ein zentrales Thema der Bauleitplanung. Das Plangebiet ist bereits durch Anlagen der Reit- und Fahrschule Oldenburg bebaut. Inklusiv der Paddocks und Reitplätze, die keine natürliche Geländeoberfläche haben, sind etwa 75 Prozent der Fläche versiegelt. Das Gebiet befindet sich zum Teil in einem Risikogebiet für ein Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von weniger 200 Jahren. Im Rahmen der Planung ist eine Verringerung der Versiegelung vorgesehen. Dies verbessert die Regenwasseraufnahme und reduziert Überflutungsrisiken. Entsiegelte Flächen können wieder als Filter, Speicher und Lebensraum wirken. Diese Wirkung wird durch die vorgesehene klimaaktive Dachbegrünung verstärkt. Im Masterplan Stadtgrün wird hervorgehoben, dass die vorhandene Grünraumversorgung erhalten und verbessert werden soll und das Grünvolumen im Verhältnis zum Bauvolumen erhöht werden soll. Dies ist durch die Entsiegelung den Erhalt der prägenden Gehölzstrukturen vorgesehen. Ihre wichtige Funktion der natürlichen Kühlung der Umgebungstemperatur durch Verdunstung und Schatten wird dadurch erhalten. Insgesamt tragen die Entsiegelung im Vergleich zum Bestand und der Baumerhalt damit zu reduzierten Überflutungsrisiken und einer Kühlung des Stadtklimas bei. Die Planung enthält damit wichtige Elemente einer klimaangepassten Planung.

#### 4.7. Immissionen

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, sodass Konfliktsituationen vermieden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird.

Aufgrund der Lage an der Sandkruger Straße wirken auf das Plangebiet Verkehrslärmimmissionen ein, die zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse im Rahmen der Bauleitplanung zu betrachten sind. Zudem wurde hinsichtlich der in der Umgebung vorhandenen Nutzung die schalltechnische Vorbelastung betrachtet. Zudem waren auch die aus dem Vorhaben resultierenden Geräusche auf schutzwürdige Wohnnutzungen in der Umgebung zu beurteilen. Zur Prüfung dieser Sachverhalte wurde durch die I+B Akustik GmbH ein schalltechnisches Gutachten<sup>3</sup> erstellt, in dem die durch das Vorhaben hervorgerufenen Schallimmissionen sowie die aus der Umgebung einwirkenden Immissionen untersucht wurden.

##### Sportanlagenbedingte Vorbelastung und Bundeswehr

Nördlich des Plangebietes befindet sich ein Sportplatz der Bundeswehr. Gemäß § 5 der 18. BImSchV „Sportanlagenlärmschutzverordnung“ ist die Sportausbildung im Rahmen der Landesverteidigung bei der Beurteilung des Sportlärms ausgenommen. Da es sich gemäß Bebauungsplan Nummer 374 nach Festsetzungen nicht um eine Sportanlage für die

---

<sup>3</sup> „Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 81 für den Neubau des RFO Wohnquartiers an der Sandkruger Straße 214 in der Stadt Oldenburg“, I+B Akustik GmbH, Stand: 6. Januar 2026

Landesverteidigung handeln muss, war die tatsächliche Nutzung der Sportanlage zu prüfen. Die Nutzung durch Bundeswehr-externe Nutzer beschränkt sich demnach auf ein einmal im Jahr stattfindendes Sommersportfest. Dies ist als seltenes Ereignis nicht im Rahmen der vorliegenden Planung zu prüfen und kann mit höheren Immissionsrichtwerten berücksichtigt werden. Bei Bedarf beziehungsweise behördlicher Anforderung sollten derartige Veranstaltungen unter Vorlage eines detaillierten Veranstaltungskonzeptes gesondert geprüft und beurteilt werden. Für die vorliegende Planung ergibt sich aus den bestehenden Nutzungen des Sportplatzes keine schalltechnisch relevanten Geräuschemissionen.

Östlich des Plangebietes befindet sich die Henning-von-Tresckow-Kaserne. Kasernenanlagen sind keine immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftigen Anlagen (§ 3 Absatz 5 Nummer 1 und 3 des BImSchG). Die Liegenschaften der Bundeswehr werden im Rahmen ihres hoheitlichen Auftrags widmungsgemäß und zweckgebunden genutzt. Durch die Nutzungen sind vom Grundsatz die gesetzlichen Immissionsrichtwerte einzuhalten, es kann aber zu Ausnahmen kommen, wenn diese militärisch erforderlich sind.

Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis, dass es trotz Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben seitens der Bundeswehr durch den ganzjährigen Übungsbetrieb zu Lärmimmissionen und Bodenerschütterungen im Plangebiet kommen kann. Die Lärmbelastungen durch den Schieß- und Übungsbetrieb kann im Plangebiet deutlich wahrnehmbar sein und subjektiv als störend empfunden werden.

In der Abwägung der städtebaulichen Belange ist die Ansiedlung trotz der nicht abschließbar messbaren Lärmbelastung durch die Kaserne als verträglich anzusehen. Im Umfeld der Kaserne hat sich über einen längeren Zeitraum eine zusammenhängende Wohnbebauung im Stadtteil Bümmerstede entwickelt, die zum Teil näher an die Kaserne heranreicht, als das nun geplante Wohnbauvorhaben. Die Wohnbebauung ist in Kenntnis der vorhandenen militärischen Nutzung entstanden und hat sich im Bestand als dauerhaft funktionsfähig erwiesen. Hieraus wird eine standortbedingte Verträglichkeit zwischen Wohnnutzung und Bundeswehrliegenschaft abgeleitet.

#### Gewerbliche Vorbelastung

Südöstlich des Plangebietes befindet sich ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE), das durch den Bebauungsplan Nummer 374 geregelt wird. Nutzungen in diesem Gebiet müssen bereits die niedrigeren Immissionsrichtwerte für die direkt nördlich und westlich des Gewerbegebietes festgesetzten reinen Wohngebiete einhalten. Für das nun weiter nördlich vorgesehene Plangebiet, dem der Schutzstatus eines allgemeinen Wohngebietes zuzuordnen ist, ist daher keine relevante Vorbelastung aus der gewerblichen Nutzung zu erwarten. Dennoch wird die Ausschöpfung der zulässigen gewerblichen Immissionen bei der Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel berücksichtigt.

### Verkehrslärm

Es wurden die Geräuschbelastungen des öffentlichen Verkehrslärms von der Sandkruger Straße auf die geplanten Gebäude prognostiziert.

In der Bauleitplanung sind die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für die Beurteilung der Lärmeinwirkung und der Lärmvorsorge zu berücksichtigen. Gemäß § 12 BauGB ist die Ausweisung einer Baugebietskategorie der BauNVO im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht erforderlich. Die Stadt Oldenburg macht von dieser Möglichkeit Gebrauch und lässt Nutzungen in Anlehnung an ein allgemeines Wohngebiet zu und kann die zulässigen Nutzungen gleichzeitig konkreter steuern. Die Beurteilung der Schallimmissionen auf Basis der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete ist daher angemessen. Für allgemeine Wohngebiete (WA) sind Orientierungswerte von tags (6 Uhr bis 22 Uhr) bis zu 55 dB(A) und nachts (22 Uhr bis 6 Uhr) bis zu 45 dB(A) für Verkehrslärm angegeben. Dabei ist zu beachten, dass die DIN 18005 lediglich Orientierungswerte vorgibt, die zur Abwägung heranzuziehen sind. Von diesen Werten kann im Einzelfall beim Vorliegen anderer entgegengesetzter Interessen mit entsprechender Begründung abgewichen werden. In einem solchen Fall sind geeignete Maßnahmen, wie zum Beispiel aktiver Schallschutz, eine entsprechende Gebäudeanordnung, eine angepasste Grundrissgestaltung oder alternative planungsrechtliche Festsetzungen zum baulichen Schallschutz vorzusehen und planungsrechtlich abzusichern.

Im Ergebnis des Gutachtens der die I+B Akustik GmbH wurde festgestellt, dass in Teilen des Plangebietes die Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl tagsüber als auch nachts um bis zu 8 dB(A) überschritten werden. Damit werden auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete (bis zu 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts) überschritten. Es obliegt der Abwägung der Stadt, die Zulässigkeit von Wohnen an stark mit Verkehrslärm belasteten Straßen zu beurteilen und Maßnahmen zu ergreifen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Nach der Rechtsprechung beginnt der aus grundrechtlicher Sicht kritische Wert, jedenfalls in Wohngebieten, bei einer Gesamtbelastung (summierte Lärmbelastung/Dauerschallpegel) oberhalb von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts<sup>4</sup>. Die Werte an den am stärksten belasteten Fassaden im Plangebiet liegen deutlich unterhalb dieser Richtwerte.

Im Abwägungsprozess ist ein schonender Umgang mit Grund und Boden sowie ein bedarfsgerechtes Nutzungsangebot zu berücksichtigen. Hauptsächlich besteht in der Stadt eine hohe Nachfrage nach Wohnraum, der durch politische Beschlüsse unterstrichen wird. Räumlich untergeordnet

---

<sup>4</sup> Vergleiche Bundesverwaltungsgericht (BVerwG), Urteil vom 10. November 2004 - 9 A 67.03 -Neue Zeitschrift für Verwaltungsrecht (NVwZ) 2005, 591; Urteil vom 23. Februar 2005 - 4 A 5.04 - Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwGE) 123, 23; Urteil vom 7. März 2007 - 9 C 2.06 - BVerwGE 128, 177; Urteil vom 13. Mai 2009 - 9 A 72.07 - BVerwGE 134, 45; Urteil vom 15. Dezember 2011 - 7 A 11.10 - NVwZ 2012, 1120; Beschluss vom 30. Juli 2013 - 7 B 40.12 - juris; Bayerischer Verwaltungsgerichtshof (BayVGH), Beschluss vom 18. August 2016 - 15 B 14.1623 - juris; Beschluss vom 19. Februar 2014 - 8 A 11.40040 - Bayerische Verwaltungsblätter (BayVBl.) 2016, 155; OVG NW, Beschluss vom 10. Februar 2015 - 2 B 1323/14.NE - juris

sollen auch Geschäfts- und Büroräume sowie Räume für freie Berufe zulässig sein. Aufgrund des Wohnraummangels in Oldenburg kann es aber als legitim angesehen werden, bei neuen Vorhaben den Bau von Wohnungen zu fokussieren.

In für Wohnnutzung vorgesehenen Gebieten, die durch Verkehrslärm belastet sind, ist daher eine Prüfung verschiedener Maßnahmen zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse erforderlich. In dieser Prüfkaskade sind zunächst aktive Schallschutzmaßnahmen zu prüfen. Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form eines Walles oder einer Lärmschutzwand kommen entlang der Sandkruger Straße nicht in Frage. Hier sind prägende Einzelbäume vorhanden, die aufgrund ihrer ökologischen und stadtklimatischen Funktionen erhalten werden sollen. Eine Rücknahme der Bauflächen bis zu der Stelle, wo die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden, kommt ebenfalls nicht in Frage, da dadurch deutlich weniger Wohnraum geschaffen werden könnte. Städtebauliches Ziel ist eine möglichst flächensparende und ökonomische Bauweise, um auch bei extrem gestiegenen Baukosten bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können. Zudem wäre auch eine Geschwindigkeitsbegrenzung an der Sandkruger Straße als aktive Lärmschutzmaßnahme möglich. Auf dem Abschnitt der Sandkruger Straße gilt trotz der Lage außerhalb der geschlossenen Ortschaft bereits eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 50 Kilometer pro Stunde. Eine weitere Reduzierung kommt hinsichtlich der Leichtigkeit des Verkehrs nicht in Betracht. Gegenüber Verkehrslärm sind im Rahmen der Bauleitplanung passive Schallschutzmaßnahmen möglich, sodass im Bebauungsplan die erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämm-Maße vorgegeben werden. Außerdem müssen verlärmte Schlafräume schallgedämmte Lüftungssysteme vorsehen und Außenwohnbereiche zum Teil geschützt werden.

Durch passive Schallschutzmaßnahmen können in allen Räumen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden. Außerhalb der geplanten Gebäude sind im Plangebiet Aufenthaltsbereiche vorhanden, an denen durch Gebäudeabschirmungen deutlich geringere Verkehrsimmissionen vorliegen. Außerhalb der Wohnungen sind auf dem Grundstück damit ausreichend ruhige Bereiche geplant, in denen die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden, sodass die Ausweisung eines Gebietes in Anlehnung an ein allgemeines Wohngebiet an dieser Stelle insgesamt als verträglich angesehen werden kann. Grundsätzlich unzumutbare Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind für das Plangebiet damit nicht festzustellen.

Als passive Schallschutzmaßnahme sind innerhalb des Geltungsbereiches grundsätzlich bauliche Maßnahmen zur Umsetzung der Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß gemäß DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, für schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 3.16, durchzuführen.

Die Stadt Oldenburg sieht es zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse als erforderlich an, dass in schutzbedürftigen Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, zur Nachtzeit zwischen 22 Uhr und 6 Uhr ein Schalldruckpegel von  $\leq 30$  dB(A) im Rauminnen bei ausreichender Belüftung gewährleistet wird. Innerhalb der Flächen mit einem nächtlichen

Beurteilungspegel über 45 dB(A) sind die schutzbedürftigen Räumlichkeiten entweder zur geräuschabgewandten Seite auszurichten oder mit beispielsweise schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten, sodass bei geschlossenen Fenstern ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminnen bei ausreichender Belüftung gewährleistet werden kann.

Zum Einhalten der Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 sind innerhalb des Geltungsbereiches in Gebieten mit Beurteilungspegel am Tag über 55 dB(A) Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) durch geeignete bauliche Maßnahmen (zum Beispiel Anordnung an der zur Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite, verglaste Loggien, Wand oder Nebengebäude) zu schützen.

Mit den oben genannten Maßnahmen stellt die Stadt sicher, dass innerhalb der Wohnungen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse herrschen. Daher ist die Entscheidung für die Ermöglichung von für eine breite Bevölkerungsschicht attraktiven Wohnungsgrößen anstelle der Ausrichtung aller Wohnräume zur schallabgewandten Seite in der Abwägung verträglich.

#### Wohnanlagenbezogener Parkplatzverkehr (Anlagenlärm)

Durch die I+B Akustik GmbH wurden auch die aus dem Vorhaben resultierenden Geräusche auf schutzwürdige Wohnnutzungen in der Umgebung beurteilt. Bei der vorliegenden Planung beschränken sich die relevanten anlagenbezogenen Geräusche auf den wohnanlagenbezogenen Parkplatzverkehr. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Stellplatzimmissionen auch in Wohnbereichen zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören. Sofern die jeweilige Stellplatzanzahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, werden auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorgerufen.

Die dem Plangebiet nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich in südöstlicher Richtung des Plangebietes und ist gemäß Bebauungsplan 374 mit dem Schutzanspruch eines reinen Wohngebietes (WR) zu berücksichtigen. Zudem befinden sich in geringerer Distanz zum Vorhabengelände unbebaute Grundstücke im reinen Wohngebiet (WR) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 374, die ebenfalls berücksichtigt werden. Beurteilungsgrundlage sind die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm. Unter Berücksichtigung der Prognoseansätze zum Parkplatzverkehr, basierend auf der geplanten Stellplatzzahl und der Verkehrserhebung bis 2040, wird eine Bewegungshäufigkeit von 418 Pkw-Bewegungen in 24 Stunden erwartet, davon 392 im Tagzeitraum zwischen 6 Uhr und 22 Uhr sowie 26 im Nachtzeitraum zwischen 22 Uhr und 6 Uhr. Im Ergebnis der Berechnungen ergibt sich überwiegend eine deutliche Einhaltung der TA-Lärm, insbesondere bei den bebauten Grundstücken Brokforster Weg Nummer 47d und Nummer 30. Am ebenfalls betrachteten, bisher nicht realisierten Immissionsort 1 (Baugrenze nächstgelegenes unbebautes Grundstück) kann es in der Nacht zu einer Überschreitung des Grenzwertes um 1-2 dB(A) kommen. Zur Einhaltung der Grenzwerte an diesem nicht realisierten Immissionsort ist die Errichtung einer dauerhaft geschlossenen, fugenlosen Lärmschutzwand mit einer Höhe von zwei Meter über Oberkante der Parkplatzfläche erforderlich. Die Wand ist aus einem Material mit einer flächenbezogenen Masse von  $m' \geq 20 \text{ kg/m}^2$  herzustellen.

Eine entsprechende Festsetzung ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthalten.

Auch die Spitzenpegel für kurzzeitige Geräuschspitzen (z.B. Türschlag) wurden prognostiziert. In der Nacht kann es rechnerisch zu Überschreitungen an den beiden bisher nicht realisierten Immissionsorten 1 und 2 kommen. In der Abwägung können diese theoretisch möglichen Überschreitungen als vertretbar angesehen werden. Aufgrund des konservativen Ansatzes zur Häufigkeit der Ereignisse ist es unwahrscheinlich, dass diese Überschreitungen tatsächlich auftreten. Gemäß Beschluss des Verwaltungsgerichtshofes Baden-Württemberg vom 20.07.1995 (3 S 3538/94) sind einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen, zum Beispiel durch Kofferraum- oder Türenschnellen nicht zu berücksichtigen. Durch die Errichtung der Tiefgaragen mit Zufahrt über die Sandkruger Straße wird das schalltechnische Konfliktpotential bereits stark reduziert.

#### 4.8. Vorsorgender Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist gemäß den Arbeitsblättern des Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. W 405 und W 331 sicherzustellen. Der Löschwasserbedarf ist mit 48 Kubikmetern je Stunde über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden zu bemessen.

Die Zuwegung der Feuerwehr kann von Osten und Westen erfolgen. Von Westen können die Gebäude über die Sandkruger Straße erreicht werden. Auf mehreren befestigten Flächen können die Fahrzeuge abgestellt werden. Von Osten würden die Fahrzeuge der Feuerwehr im Bedarfsfall auf der Brokforster Straße abgestellt werden und die Feuerwehr kann die Gebäude über einen befestigten Weg erreichen. Im Innenhof sind keine Feuerwehraufstellflächen erforderlich, da die Gebäude der Gebäudeklasse 3 entsprechen und die Grundrisse beziehungsweise Balkone so geplant werden, dass die Feuerwehr alle Wohnungen über tragbare Leitern erreichen kann.

#### 4.9. Denkmalschutz

Aus dem Plangebiet sind nach Aktenlage keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da solche Fundstellen jedoch nicht auszuschließen sind, wird auf Folgendes hingewiesen:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Absatz 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Telefon 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Absatz 2 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen beziehungsweise

für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

#### 4.10. Altlasten

Im Altlastenverzeichnis der Stadt Oldenburg liegen für den Geltungsbereich keine Eintragungen von Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen vor. Es sind keine Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte bekannt.

#### 4.11. Kampfmittel

Laut städtischer Kampfmittelbelastungskarte besteht für das Plangebiet kein Kampfmittelverdacht.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Bombenblindgänger, Panzerfäuste, Minen et cetera) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen benachrichtigen.

## 5. Planinhalte

In den folgenden Kapiteln werden die getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen erläutert. Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung ergeben sich dabei durch den dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Vorhaben- und Erschließungsplan. Ziel ist es, eine verträgliche bauliche Entwicklung sicherzustellen. Im Übrigen werden die in § 1 Absatz 6 BauGB genannten Anforderungen berücksichtigt.

### 5.1. Art der baulichen Nutzung

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Nachnutzung einer Reitsportanlage geschaffen werden. Das direkt angrenzende städtebauliche Umfeld ist nach Westen und Osten durch die Wohnbebauung geprägt, die im Bebauungsplan 374 als reines Wohngebiet festgesetzt ist. Nach Norden und Osten sowie im weiteren Umfeld sind heterogenere Strukturen vorhanden.

Gemäß § 12 BauGB ist die Ausweisung einer Baugebietskategorie der BauNVO im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht erforderlich. Für den vorliegenden Bebauungsplan werden die zulässigen Nutzungen in Anlehnung an die zulässigen Nutzungen an ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO definiert. Die zulässigen Nutzungen werden entsprechend des geplanten Vorhabens jedoch auf folgende Nutzungen beschränkt: Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Büroräume, Räume für freie Berufe sowie Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen für den durch die zulässigen Nutzungen verursachten Bedarf. Die Beschränkung auf die genannten Nutzungen erfolgte angepasst an das geplante Vorhaben. Der Bezug auf den Nutzungskatalog der BauNVO bietet den Vorteil, dass die Begriffe ausreichend rechtlich bestimmt sind. Grundsätzlich gilt, dass gemäß § 12 Absatz 3 a BauGB in Verbindung mit § 9 Absatz 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig sind, zu

deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Wesentliche Nutzungsänderungen im Plangebiet setzen die Änderung oder den Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages voraus. Im Durchführungsvertrag kann zudem der Spielraum an Nutzungsänderungen definiert werden, für den keine Änderung des Durchführungsvertrages notwendig ist.

## 5.2. Maß der baulichen Nutzung

### Grundflächenzahl

Die zulässige Versiegelung im Gebiet wird über die Festsetzung der zulässigen Grundfläche gesteuert. Innerhalb des festgesetzten Wohngebietes ist eine Grundfläche von insgesamt 6.600 Quadratmetern zulässig (§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Absatz 2 Nummer 1 BauNVO und § 19 BauNVO). Überschreitungen der festgesetzten Grundfläche (GR) nach § 19 (4) BauNVO sind nicht zulässig. Auf dem Baugrundstück kommen als Versiegelung noch bestehende Wege innerhalb der privaten Grünfläche hinzu, die zur Erschließung bestehen bleiben sollen sowie die im geringen Umfang zulässigen zusätzlichen Wegflächen. Bezogen auf das gesamte Baugrundstück beträgt der zulässige Versiegelungsgrad bei knapp 60 Prozent. Es wird damit die gemäß Orientierungswert nach § 17 BauNVO mit zulässiger Überschreitung nach § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO übliche Versiegelung von allgemeinen Wohngebieten von 60 Prozent eingehalten. Das Gebiet ist bereits im Bestand versiegelt, sodass es durch die Neuplanung zu keinen zusätzlichen Versiegelungen kommt.

### Zahl der Vollgeschosse/Höhe baulicher Anlagen

Innerhalb des Plangebietes ist die Errichtung von zwei Gebäuden geplant. Überwiegend haben die Gebäude dabei drei Vollgeschosse. Zur städtebaulichen Strukturierung und besseren Belichtung des Innenhofes haben die Gebäude jeweils einen untergeordneten Abschnitt mit zwei Vollgeschossen. Im Bebauungsplan werden die zulässigen Vollgeschosse entsprechend gegliedert (§ 1 Absatz 1 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Absatz 2 Nummer 3 BauNVO). Für die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze ist der Bau von zwei Tiefgaragen in einem Parksockel, der zum Teil über der Geländeoberkante liegt, geplant. Die Tiefgaragen weisen zwar eine lichte Höhe von 2,4 Meter auf, ist aber nicht als Vollgeschoss zu werten, da sie unterirdisch liegt. In Verbindung mit der Festsetzung der zulässigen Höhe wird sichergestellt, dass die zulässige Bebauung nicht höher wird als die schon bestehende Reithalle. Die dreigeschossigen Gebäudeteile werden eine Höhe von maximal 11 Metern haben. Da auf den Flachdächern Photovoltaikanlagen installiert werden sollen, wird eine maximale Höhe baulicher Anlagen im Bereich mit maximal drei zulässigen Vollgeschossen auf 11,50 Meter begrenzt (§ 1 Absatz 1 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Absatz 2 Nummer 4 BauNVO). In den zweigeschossigen Abschnitten ist eine Höhe baulicher Anlagen von maximal 7,50 Meter zulässig.

Gemäß Kapitel I Ziffer 2.1 des Bundesraumordnungsplanes für den Hochwasserschutz sind die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick

auf mögliche Hochwasserereignisse, verursacht durch Küstenüberschwemmungen oder Starkregenereignisse, zu prüfen. Generell lässt sich festhalten, dass aufgrund des Klimawandels mit einem Anstieg der Häufigkeit und der Intensität von Starkregenereignissen zu rechnen ist. Als vorbeugende Maßnahme zum Überflutungsschutz wird die Mindesthöhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss auf 0,25 Meter über den jeweiligen unteren Höhenbezugspunkte festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass es bei Überflutungsereignissen nicht unmittelbar zur Überflutung des Erdgeschosses kommt.

Zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist als oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe (GH) die obere Gebäudekante maßgeblich. Den unteren Bezugspunkt bildet die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der Sandkruger Straße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zur erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite.

Die zulässige Dichte ist zwar höher, als bei der westlich und südlich direkt angrenzenden Bebauung im reinen Wohngebiet am Brokforster Weg. Die städtebauliche Verträglichkeit ist aber nicht nur in Bezug auf diese Strukturen zu bewerten. Das Plangebiet befindet sich nicht eingebettet in das reine Wohngebiet, sondern im Übergang vom reinen Wohngebiet zum nördlich angrenzenden Sportplatz sowie zur östlich angrenzenden Henning-von-Treskow-Kaserne, wo größere Bebauungsstrukturen und höhere Verdichtungen bestehen. Auch die weiter südlich vorhandene Gewerbehalle prägt das städtebauliche Umfeld sowohl Richtung Sandkruger Straße als auch Richtung Brokforster Weg bereits durch seine Gebäudelänge von fast 300 Meter und die mindestens zweigeschossig wirkende Bauweise. Unter Berücksichtigung der bereits bestehenden baulichen Strukturen der Reitsportanlage, den weit über die gesetzlichen Grenzabständen hinausgehenden Abständen zur kleinteiligen Bebauung am Brokforster Weg und die Erhaltung der prägenden Gehölzstrukturen ist die zulässige Dichte im Plangebiet als verträglich einzustufen. Zudem folgt die zulässige Bebauung dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem durch Geschosswohnungsbau flächensparend auf einer bereits baulich vorgeprägten Fläche viele Wohnungen entstehen können.

### 5.3. Bauweise/Überbaubare Grundstücksfläche

Über die Festsetzung von Baugrenzen wird die überbaubare Grundstücksfläche definiert. Durch die Ausweisung von zwei Baukörpern werden die Lage und Kubatur der geplanten Gebäude präzisiert. Die Baugrenze hält dabei einen Abstand von mindestens 1,5 Meter zu den eingemessenen Kronentraufbereichen der zu erhaltenden Einzelbäume, sodass der sensible Bereich dieser Bäume von Bebauung freigehalten wird. Die Tiefgaragen sind entsprechend der Einzeichnung im Vorhaben- und Erschließungsplan unterhalb der jeweiligen Gebäude geplant. Eine Verbindung zwischen den beiden Tiefgaragen ist nicht vorgesehen, sodass keine Überschreitung der überbaubaren Fläche für die Tiefgarage vorgesehen ist. Die Überschreitung der Baugrenze für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) wird daher gemäß § 23 Absatz 5 BauNVO ausgeschlossen. Ausgenommen davon ist die Errichtung von Zufahrten (Rampen) zur Tiefgarage, diese liegen zum Teil außerhalb

der Baugrenze, jedoch vollständig außerhalb des Kronentraufbereichs samt Schutzstreifen.

Die geplante Bebauung geht in der Gebäudelänge über 50 Meter hinaus, sodass eine abweichende Bauweise festgesetzt wird. In der abweichenden Bauweise (a) gemäß § 22 (4) BauNVO sind Gebäude bis zu 81 Meter Länge zulässig. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO). Die Grenzabstände zwischen Gebäuden auf dem gleichen Baugrundstück werden eingehalten.

Oberirdische Stellplätze sind nur für die zehn geplanten Besucherstellplätze sowie zwei Car-Sharing-Parkplätze vorgesehen. Diese sind an der vom Brokforster Weg abgewandten und der erschließenden Sandkruger Straße zugewandten östlichen Seite des Plangebietes vorgesehen. Durch die im Plangebiet festgesetzten und an der Sandkruger Straße vorhandenen Bäume erfolgt eine optische Abtrennung von der Straße. Darüber hinaus sind Stellplätze, Garagen und Carports im Geltungsbereich nicht zulässig. Zudem sind innerhalb der festgesetzten Baugebiete Nebenanlagen zum Sammeln von Abfall, Abfalltonnen und Abfallbehälter nur als eingehauste, baulich untergeordnete Nebenanlage gemäß § 14 Absatz 1 Satz 3 BauNVO zulässig.

#### 5.4. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Zur planungsrechtlichen Steuerung der Erschließung des Plangebietes werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten sowie Einfahrtsbereiche gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 11 BauGB festgesetzt. Die motorisierte Erschließung soll ausschließlich südöstlich über eine vorhandene Zufahrt an der Sandkruger Straße erfolgen. In diesem Bereich wird ein sechs Meter breiter Zufahrtsbereich festgesetzt, der übrige Geltungsbereich entlang der Sandkruger Straße wird als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Die Feuerwehr kann abweichend davon eine zweite bestehende Ausfahrt zur Sandkruger Straße nutzen. Zusätzlich gibt es eine weitere bestehende Erschließung, die für den unmotorisierten Verkehr genutzt werden kann. Zum Brokforster Weg wird es ausschließlich eine Fußwegeverbindung geben, sodass dort ebenfalls ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt wird.

#### 5.5. Flächen für Stellplätze

Oberirdische Stellplätze sind nur für die zehn geplanten Besucherstellplätze sowie zwei Car-Sharing-Parkplätze vorgesehen. Die Flächen für diese Stellplätze werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 4 festgesetzt. Außerhalb dieser Bereiche sind oberirdische Stellplätze, Garagen und Carports nicht zulässig (gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 2 BauGB in Verbindung mit § 12 Absatz 6 BauNVO).

#### 5.6. Schallschutz

Wie im Kapitel Immissionsschutz bereits dargestellt, wirken auf das Plangebiet Verkehrslärmimmissionen ein. Zum Schutz gesunder Wohn- und Ar-

beitsverhältnisse werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Darunter fallen Anforderungen an das Bau-Schalldämm-Maß von Außenbauteilen, zu schutzbedürftigen Räumen (Schlafräume, Kinderzimmer, Einraumwohnungen) sowie zu Außenwohnbereichen.

Innerhalb des festgesetzten Wohngebietes sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB bauliche Maßnahmen zur Umsetzung der Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  gem. DIN 4109-1:2018-01 Kap. 7.1 für schutzbedürftige Räume gem. DIN 4109 - 1:2018 - 01 Kap. 3.16 durchzuführen.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind der Anlage 1 zu entnehmen. Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  ergibt sich aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel  $L_a$  gemäß DIN 4109-2:2018-01 Kapitel 4.4.5 und einem Korrekturpegel  $K_{Raumart}$  der zu schützenden Raumart nach folgender Berechnungsvorschrift:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei bestimmt sich der Korrekturpegel für die Raumart gemäß der nachfolgenden Tabelle.

Raumart	Korrekturpegel $K_{Raumart}$ in dB
Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	25
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	30
Büroräume und Ähnliches	35

Vorkehrungen zum Schallschutz sind bei Neubauten, bei wesentlichen baulichen Änderungen und bei Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, auszuführen.

Der Nachweis zur Einhaltung der konkreten Dämmwerte der Einzelbauteile (Wände, Dächer, Fenster, Türen, Jalousiekästen, Lüftungssysteme und sonstige Bauteile) ist im Baugenehmigungs- bzw. im Bauanzeigeverfahren zu führen. Bei Abweichungen ist der ausreichende Lärmschutz im Einzelfall gemäß DIN 4109:2018-07 nachzuweisen.

Innerhalb des festgesetzten Wohngebietes ist als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB für schutzbedürftige Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, zur Nachtzeit zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr ein Schalldruckpegel von  $\leq 30$  dB(A) im Rauminneren bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten.

Innerhalb der Fläche mit  $L_r$ , Nacht  $> 45$  dB(A) nach Anlage 2, sind die schutzbedürftigen Räumlichkeiten entweder zur geräuschabgewandten Seite auszurichten oder mit beispielsweise schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten, sodass bei geschlossenen Fenstern ein

Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminnen bei ausreichender Belüftung gewährleistet werden kann.

Für die Ermittlung der Mindestanforderungen an den baulichen Schallschutz ist die DIN 4109 maßgeblich. Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Genehmigungsplanung festzulegen und zu detaillieren.

Als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB sind Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien), innerhalb des festgesetzten Wohngebietes mit  $L_r, Tag > 55 \text{ dB(A)}$  nach Anlage 3 durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. Anordnung an der zur Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite, verglaste Loggien, Wand oder Nebengebäude) zum Einhalten der Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 zu schützen.

Durch die getroffenen Festsetzungen zu Außenbauteilen und schutzbedürftigen Räumen wird sichergestellt, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb der Wohnungen gewahrt werden.

Auf Flurstück 573/136, Flur 8, Gemarkung Osternburg südlich des Plangebietes ist derzeit nicht bebaut. Durch den rechtskräftigen Bebauungsplan 374 wäre eine Wohnbebauung dort zulässig, sodass dort ein Immissionsort entstehen würde. Zum Schutz dieses Immissionsortes vor Schallemissionen durch den Stellplatzverkehr ist im Bereich der südlichen festgesetzten Fläche für Stellplätze als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB eine dauerhaft geschlossene, fugenlose Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,00 Meter über Oberkante der Parkplatzfläche zu errichten. Die Wand ist aus einem Material mit einer flächenbezogenen Masse von  $m' \geq 20 \text{ kg/m}^2$  herzustellen. Die Wand ist durch Rank-, Schling- und Kletterpflanzen in der Pflanzgüte von mindestens fünf Trieben und mindestens 60 Zentimeter Höhe aus der entsprechenden Pflanzliste zu begrünen. Je drei Meter Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Durch die Festsetzung sind damit auch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse an allen umliegenden Immissionsorten gewahrt.

#### 5.7. Grünordnerische Festsetzungen

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein prägender Gehölzbestand aus alten Einzelbäumen. Die Bäume wurden gutachterlich betrachtet und die vitalen Bäume werden gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 b) BauGB zum Erhalt festgesetzt. Auch der Kronentraufbereich der Bäume wurde aufgemessen und wird in der Planzeichnung dargestellt. 1,5 Meter zuzüglich zum Kronentraufbereich gelten als Schutzbereiche für Einzelbäume. Die überbaubare Fläche wird so festgesetzt, dass dieser Bereich nicht berührt wird. Insgesamt dürfen die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume nicht beschädigt oder beseitigt werden. In der überlaubten Fläche zuzüglich eines Schutzabstandes von 1,50 Meter sind zum Schutz

des Wurzelbereiches Aufschüttungen, Abgrabungen, Pflasterungen und andere Bodenversiegelungen, Bodenverdichtungen oder sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, unzulässig. Ausgenommen sind notwendige Maßnahmen zur Verkehrssicherungspflicht, fachgerechte Pflegemaßnahmen und Maßnahmen im Rahmen der Unterhaltung und Erneuerung vorhandener Leitungen, Wege und sonstigen Anlagen sowie die Herstellung von notwendigen Erschließungsanlagen und Leitungen. Zudem ist die Anlage von Versickerungsflächen für Oberflächenwasser zulässig.

Die Absenkung des Grundwasserspiegels ist nur für den Bau der im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen Tiefgaragen zulässig. Dafür ist grundsätzlich eine eigenständige Genehmigung der unteren Wasserbehörde erforderlich. In diesem Zusammenhang ist für Sicherstellung des Baumschutzes ein Bewässerungskonzept zu erstellen und werden über entsprechende Auflagen zum Baumschutz abgesichert, deren Einhaltung durch eine/einen öffentlich bestellten und vereidigten Baumsachverständigen sicherzustellen ist.

Bei unvermeidbaren Eingriffen ist der Baumerhalt durch baubegleitende, fachgerechte Schutz- und Pflegemaßnahmen sicherzustellen. Zur Gewährleistung des erforderlichen Baumschutzes ist eine qualifizierte Umweltbaubegleitung oder ein öffentlich bestellter und vereidigter Baumsachverständiger in die Planung und Umsetzung von Vorhaben im Plangebiet zu integrieren. Die notwendigen Qualifikationen einer Umweltbaubegleitung werden in „Leistungsbild und Honorierung“ Nr. 27 „Umweltbaubegleitung“ (AHO-Fachkommission „Freianlagenplanung“, 2018) benannt. Öffentlich bestellte und vereidigte Baumsachverständige sind dem Sachverständigenverzeichnis der niedersächsischen Landwirtschaftskammer zu entnehmen.

Während der Bauphase ist der erforderliche Baumschutz gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen), der R SBB (Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen) sowie der ZTV Baumpflege (Zusätzlich Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege) einzuhalten und der Wurzelschutzbereich (Kronentraufe zuzüglich 1,5 Meter) durch Baumschutzzäune zu schützen. Dieser Baumschutzzaun ist als ortsfester Holzzaun mit einer Höhe von mindestens zwei Meter und mindestens vier Querlatten, aufzustellen und für die gesamte Dauer der Baumaßnahme zu unterhalten. Sollte das Aufstellen eines Baumschutzzaunes in Einzelfällen nicht möglich sein, so sind die Stämme durch einen Stammschutz gemäß DIN 18920/R SBB beziehungsweise nach dem aktuellen Stand der Technik vor Beschädigungen zu schützen. Dieser Stammschutz ist als Bohlenummantelung von mindestens zwei Meter Höhe (maximal jedoch bis zum Kronenansatz) ohne Beschädigungen anzubringen und gegen den Stamm abzupolstern (zum Beispiel mit Drainagerohren). Die Bohlen dürfen dabei nicht direkt auf die Wurzelanläufe aufgesetzt werden. Derartige Abweichungen sind vorab mit der Umweltbaubegleitung abzustimmen und es ist eine engmaschige Betreuung durch diese zu gewährleisten.

Abgängige Bäume sind am Standort durch Neuanpflanzungen von standortheimischen Laubbäumen auszugleichen. Die durchwurzelbare unbefestigte Fläche im Bereich der Baumscheibe muss mindestens 16 Quadratmeter betragen.

Im wirksamen Bebauungsplan 374 wurden randlich Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen festgesetzt. Dort sind natürlich an diesem Standort vorkommende Bäume und Sträucher zu verwenden und bereits vorhandene, natürlich an diesem Standort vorkommende Bäume und Sträucher zu erhalten. Diese Bereiche werden über die neu festgesetzten privaten Grünflächen erfasst. Die vorhandenen Gehölzstrukturen werden gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25b BauGB geschützt und sind bei Abgang adäquat auf dem Grundstück zu ersetzen.

Diese Festsetzung umfasst ebenfalls die Gehölzstrukturen im südwestlichen Teil des Plangebiets, die von der oberen Waldbehörde (Niedersächsische Landesforsten) zusammen mit den anschließenden Gehölzflächen als Wald eingestuft wurden. Da der rechtsgültige Bebauungsplan 374 hier jedoch größtenteils Baurechte und im vorliegenden Plangebiet eine Grünfläche mit Erhaltungsbindung vorsieht, wird in Abstimmung mit der unteren Waldbehörde der betreffende Bereich nicht als Wald, sondern weiterhin als Erhaltungsfläche ausgewiesen. Im Bestand sind innerhalb dieser Fläche Asphaltflächen vorhanden, die zukünftig zum Teil entfernt werden sollen.

Die Grünflächen sind mit standortgerechten Saat- und Pflanzgütern als Vegetationsflächen wie (Blüh-)Wiesen-, Rasen-, Stauden- oder Gehölzfläche oder als Nutzgarten (Obst-, Gemüse-, Blumengarten) unter Berücksichtigung der Maßnahmen zum Baumschutz zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Dadurch soll ein attraktives Wohnumfeld geschaffen werden und die ökologischen und klimaaktiven Funktionen der Grünflächen gestärkt werden.

Innerhalb der festgesetzten Grünflächen befinden sich durch die bisherige Nutzung als Reitsportanlage bereits Wegeflächen, die auch zukünftig der Erschließung des Gebietes dienen sollen. So werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan die vorhandenen Wegflächen gekennzeichnet und sind weiterhin als Versiegelung in der privaten Grünfläche zulässig. Im Rahmen der Freiflächengestaltung sind neue Wege vorgesehen, um die nicht bebauten Bereiche attraktiv zu gestalten. Sofern diese Wege innerhalb der Grünfläche verlaufen, sind diese ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien (zum Beispiel Rasengitterstein, Schotterrasen, Kies-/Splittabdeckung, haufwerksporige Pflaster etcetera) zu befestigen. In den privaten Grünfläche 1 sind maximal 50 Quadratmetern, innerhalb der privaten Grünfläche 2 maximal 150 und in der festgesetzten privaten Grünfläche 3 maximal 110 Quadratmetern zusätzliche Versiegelungen für Nebenanlagen zulässig. Innerhalb der privaten Grünfläche 3 soll eine Trafostation der EWE Netz GmbH zur Stromversorgung auf bereits versiegelten Flächen untergebracht werden. Innerhalb der Grünfläche 2 wird optional eine weitere Trafostation erforderlich. Dafür kann die zulässige zusätzliche Versiegelung genutzt werden.

Das Plangebiet bietet sich aufgrund des sandigen Bodens gut für eine Versickerung des anfallenden unschädlichen Oberflächenwassers an. Ein Teil des Wassers soll daher innerhalb der privaten Grünfläche 2 versickern. Das Oberflächenwasser der Reitsportanlage versickert bereits jetzt in diesem Bereich, sodass es für den Erhalt der Bäume wichtig ist, dass dort auch zukünftig Wasser hingeleitet wird. Falls dafür geringfügige Veränderungen der Geländeoberfläche erforderlich werden, sind stets die Schutzmaßnahmen für Bäume entsprechend der Festsetzungen zu Einzelbäumen zu beachten und die Arbeiten unter anderem in Handschachtung auszuführen.

Entsprechend des Muster-Festsetzungskataloges der Stadt Oldenburg ist gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25a BauGB je vier ebenerdiger Einstellplätze ein standortgerechter Laubbaum in maximal 3,00 Meter Entfernung zu den Stellplätzen anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die durchwurzelbare, unbefestigte Fläche im Bereich der Baumscheibe muss mindestens 16 Quadratmeter mit mindestens ein Meter Tiefe betragen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen auf dem Grundstück zu ersetzen. In den Kronenwuchs der Bäume darf nicht eingegriffen werden. Rückschnitte der Leittriebe der Bäume sind nicht zulässig. Es sind die Pflanzarten und -qualitäten entsprechend der Pflanzliste "Bäume" zu verwenden.

Weitergehend sind als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft neue Erschließungsflächen wie Zufahrten, Zugänge, Terrassen und Stellplätze als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien (zum Beispiel Rasengitterstein, Schotterrassen, Kies-/Splittabdeckung, haufwerksporige Pflaster etcetera) zu befestigen (§ 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB).

#### 5.8. Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung

Insgesamt trägt die Nachnutzung eines baulich bereits vorgeprägten Gebietes zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei. So führt § 1a Absatz 2 Satz 1 BauGB aus, dass unter anderem durch die Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen sparsam mit Grund und Boden umgegangen werden soll. Damit werden Neuversiegelungen im Außenbereich vermieden.

Der Rat der Stadt Oldenburg hat einen Muster-Festsetzungskatalog zur Einarbeitung klimagerechter Festsetzungen in Bebauungsplänen der Stadt erarbeitet, um die Bebauungspläne im Stadtgebiet möglichst einheitlich klimagerecht zu gestalten. Einige der Festsetzungen sind an die Besonderheiten eines Plangebietes anzupassen.

Für das Vorhaben wurde ein Energiekonzept erstellt. Es sind Maßnahmen zur Energieeinsparung, Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien geplant, um die klimarelevanten Kohlenstoffdioxid-Emissionen weitestgehend zu reduzieren. Das Ziel ist der Verzicht auf fossile Energieträger. Dies soll über eine Kombination aus Wärmeherzeugung über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe und Photovoltaik erreicht werden. Verbindliche Regelungen hierzu werden im Durchführungsvertrag getroffen.

Eine dieser technischen Maßnahmen wird bereits durch eine Festsetzung konkret festgelegt. So sind bei der Errichtung von Hauptgebäuden mindestens 50 Prozent der Dachfläche von Dächern mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik oder Solarthermie) auszustatten. Abzuziehen sind notwendige technische Dachaufbauten, Flächen für Belichtung, die Dachflächen von Dachgauben sowie notwendige Randbereiche zur Dachkante und zum Nachbarhaus, die gegebenenfalls freigehalten werden müssen (§ 9 Absatz 1 Nummer 23 b) BauGB).

Die Vorgabe, mindestens 50 Prozent der nutzbaren Dachfläche für Solarenergie zu nutzen, ist wirtschaftlich zumutbar, weil sich Solarenergieanlagen bei den derzeitigen Baukosten, Förderungsbedingungen und Stromkosten nach maximal zehn Jahren amortisieren und die Bewohnerinnen und Bewohner danach wesentlich geringere Stromkosten haben. Zudem ist auch in § 32 a) Absatz 1 Niedersächsische Bauordnung geregelt, dass bei Wohngebäuden, deren Bauantrag nach dem 31. Dezember 2024 gestellt wurde, die mindestens eine Dachfläche von 50 Quadratmeter aufweisen, mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung auszustatten sind. Mit der Festsetzung wird diese Vorgabe auch bei gesetzlichen Änderungen dauerhaft verbindlich. Der Eingriff in die Baufreiheit und die Eigentumsfreiheit (Artikel 14 Absatz 1 Grundgesetz) ist daher zumutbar und trägt überdies zu einer der Verantwortung gegenüber künftigen Generationen Rechnung tragenden Bodennutzung (§ 1 Absatz 5 Satz 1 BauGB) bei.

Dachbegrünungen wirken stabilisierend auf das Kleinklima, da sich begrünte Dachflächen weniger stark aufheizen. Im Sommer sind Dachbegrünungen für darunterliegende Räume insgesamt eine wirksame Maßnahme zum Schutz vor sommerlicher Hitze. Im Winter kommt es durch die Vegetation und das Dachsubstrat zu einer Verminderung des Wärmedurchgangswerts und somit zu einer erhöhten Wärmedämmung. Außerdem binden Dachbegrünungen Staub und fördern die Wasserverdunstung. Der reduzierte und verzögerte Regenwasserabfluss entlastet die Vorflut. Je nach Begrünungsart wird das Niederschlagswasser unterschiedlich lange in den oberen Schichten gehalten und fließt dann abzüglich der Verdunstungs- und Transpirationsrate ab. Extensive Dachbegrünungen bilden außerdem einen vom Menschen wenig gestörten Sekundärlebensraum für Insekten, Vögel und Pflanzen. Angestrebt wird hier ein sogenanntes Biodiversitäts-Gründach. Dieses besteht neben der extensiven Begrünung auch aus Bereichen, die von Vegetation freigehalten werden und als Sand- oder Lehmlinsen, Kiesbeete, Schotterflächen angelegt werden. Diese Flächen werden von Insekten als Versteck, Brut- und Sonnenplätze benutzt. Innerhalb des Geltungsbereiches sind Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 15 Grad daher zu begrünen (gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 a) BauGB). Die Dachflächen sind dauerhaft und fachgerecht mit einer stark durchwurzelbaren Substratschicht von mindestens 12 Zentimeter zu versehen und mindestens extensiv zu begrünen, sodass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche gewährleistet ist. Grundsätzlich sind Dachbegrünungen auch mit geringeren Substratdicken möglich, eine durchwurzelbare Substratdicke von mindestens 12 Zentimeter bietet jedoch Vorteile zum ökologischen, gestalterischen und wasserwirtschaftlichen Nutzen des Gründaches. Mit

zunehmender Aufbauhöhe steigen die Pflanzenauswahl, die Windfestigkeit, die Winterhärte, die Trockenheitsresistenz, die Verdunstungsleistung sowie die Rückhalteleistung bei Regenfällen. Grundsätzlich sind standortgerechte Saat- und Pflanzgüter in Abstimmung mit der Stadt Oldenburg zu verwenden. Auf 20 Prozent der Dachflächen sind kleinflächig vegetationsfreie Areale (zum Beispiel Sand- oder Lehmlinsen, Kiesbeete, Schotterflächen) einzubauen. Ausgenommen sind Flächen für technische Dachaufbauten. Lichtkuppeln, Glasdächer und Terrassen, wenn sie dem Nutzungszweck des Gebäudes dienen und untergeordnet sind. Bei Abgang oder bei Beseitigung sind entsprechende Arten nachzupflanzen. Die Anlage als Gründach widerspricht nicht der integrierten Aufstellung von Modulen zur Nutzung solarer Energie.

Um den Trinkwasserverbrauch zu senken und den Grundwasserspiegel zu schonen, ist pro 300 Quadratmeter Baufläche, also festgesetztem Wohngebiet, ein Auffangbehälter (zum Beispiel eine Zisterne oder eine Regentonne) zum Auffangen von Niederschlagswasser mit einem Kubikmeter-Volumen (entspricht 1000 Liter) anzulegen. Das Regenwasser kann beispielsweise für die Gartenbewässerung oder als Brauchwasser genutzt werden und wird damit dem natürlichen Kreislauf wieder zugeführt.

Weitere Festsetzungen aus dem Muster-Festsetzungskatalog sind inhaltlich den vorangegangenen Kapiteln beziehungsweise den örtlichen Bauvorschriften zuzuordnen und dort beschrieben.

Im Sinne einer klimaangepassten Planung ist zudem eine Entsiegelung im Plangebiet vorgesehen. Insgesamt liegt die zulässige Versiegelung im Plangebiet bei etwa 60 Prozent. Dies verbessert die Regenwasseraufnahme und reduziert Überflutungsrisiken. Entsiegelte Flächen können wieder als Filter, Speicher und Lebensraum wirken. Diese Wirkung wird durch die vorgesehene klimaaktive Dachbegrünung verstärkt. Zudem werden die prägenden Gehölzstrukturen im Plangebiet erhalten. Ihre wichtige Funktion der natürlichen Kühlung der Umgebungstemperatur durch Verdunstung und Schatten wird dadurch erhalten. Insgesamt tragen die Entsiegelung und der Baumerhalten damit zu reduzierten Überflutungsrisiken und einer Kühlung des Stadtklimas bei.

#### 5.9. Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 84 Absatz 1 Nummer 2 NBauO) für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 81

Aus dem Muster-Festsetzungskatalog ergeben sich des Weiteren örtliche Bauvorschriften, um eine möglichst klimagerechte Planung zu erreichen. Diese Vorschriften haben nicht nur positive ökologische Auswirkungen, sondern tragen auch zur Gestaltung des Stadtbildes bei.

Neben der Dachbegrünung hat auch die Begrünung von Fassaden vielfältige Vorteile. Sie sorgen für ein besseres Kleinklima, erhöhen die Naturvielfalt, schaffen gesündere Lebensverhältnisse und verschönern das Stadtbild. Die Stadt Oldenburg schreibt bei Neubauvorhaben daher vor, dass auch Fassaden von Haupt- und Nebengebäuden zu begrünen sind. Bei vorliegendem Vorhaben wird die Fassade durch den Townhouse-Charakter stark gegliedert. Es gibt eine Vielzahl von Vor- und Rücksprüngen,

großzügige Verglasungen sowie Terrassen und Balkone, sodass es kaum großflächige Wandflächen gibt. Mindestens fünfzehn Prozent der Fassaden von Haupt- und Nebengebäuden sind mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen entsprechend der Pflanzliste flächig und dauerhaft zu begrünen und bei Ausfall zu ersetzen sind. Dazu zählt auch die Fläche des Parksockels, die eine durchgehende Fassade bildet und daher begrünt werden kann. Die Pflanzen sind in einem Abstand von einem Meter in Pflanzbeete mit mindestens einem Kubikmeter durchwurzelbarem Raum zu setzen. Ausnahmen von der Fassadengestaltung und -begrünung sind für Fassaden, die der Energiegewinnung dienen, zulässig. (§ 84 Absatz 3 Nummer 1 NBauO).

Neben dem Gebäude selbst trägt auch der halböffentliche Raum vor dem Haus dazu bei, ein attraktives Stadtbild entstehen zu lassen. Von Bedeutung ist dabei insbesondere die Einfriedung. Der Muster-Festsetzungskatalog sieht vor, dass Einfriedungen in Form von mindestens einreihigen Hecken in Form von Schnitthecken oder freiwachsenden Hecken auszugestalten sind. In Verbindung mit Hecken sind zusätzlich sich unterordnende, blickdurchlässige Zäune, die die Höhe der Hecke nicht überschreiten, zulässig. Sofern eine Einfriedung vorgesehen ist, sind die Schutzmaßnahmen für die festgesetzten Einzelbäume zu beachten und die Arbeiten unter anderem in Handschachtung vorzusehen.

Im Plangebiet sind oberirdisch nur zehn Stellplätze für Besucherinnen und Besucher sowie zwei Stellplätze für Car-Sharing-Fahrzeuge vorgesehen. Für die beiden Parkplatzflächen greift die örtliche Bauvorschrift, dass diese Flächen durchgehend mit einer mindestens einem Meter hohen Umpflanzung aus standortgerechten Heckenpflanzen (Pflanzarten und -qualitäten entsprechend Pflanzliste "Hecken") zu versehen sind. Das Pflanzbeet muss eine Breite von mindestens einem Meter aufweisen. Eine Unterbrechung ist nur auf zum Zwecke der Zufahrt zulässig. Abgänge sind am Standort durch standortgerechte Gehölze auszugleichen. Fahrradabstellplätze und -anlagen, Müllbehälter und Plätze für Mülltonnen sind gleichermaßen durch Hecken oder alternativ durch erdbodengebundene Bepflanzungen mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen entsprechend der Pflanzliste flächig und dauerhaft zu begrünen und bei Ausfall zu ersetzen. Die Pflanzen sind in einem Abstand von einem Meter in Pflanzbeete mit mindestens einem Kubikmeter durchwurzelbarem Raum zu setzen. (§ 84 Absatz 3 Satz 1 Nummer 3 und Nummer 6 NBauO)

Gemäß § 9 Absatz 2 NBauO müssen die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Die Stadt Oldenburg stellt darüber hinaus durch eine örtliche Bauvorschrift klar, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen, die nicht durch zulässige bauliche Anlagen genutzt werden, ausschließlich als Rasen-, Stauden- oder Gehölzfläche oder als Nutzgarten (Obst-/Gemüse-/Blumengarten) gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten sind. Tote Materialien (wie zum Beispiel Kies, Schotter oder Folie) und jegliche Form der flächigen Versiegelung (Rasengitterstein, Fugenpflaster oder Ähnliches) sind nicht zulässig. (§ 84 Absatz 3 Nummer 6 NBauO)

Ordnungswidrig handelt, wer den in dieser Satzung genannten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt (§ 80 NBauO)

## 5.10. Pflanzlisten

Für die textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplan 81 sowie die örtlichen Bauvorschriften sind die nachfolgenden Pflanzlisten zu beachten.

### **Rank-, Schling- und Kletterpflanzen**

#### *Pflanzarten*

Akebie (*Akebia quinata*)  
Trompetenblume (*Campsis radicans*)  
Waldrebe (*Clematis* in Sorten)  
Gewöhnlicher Efeu (*Hedera helix*)  
Hopfen (*Humulus lupulus*)  
Kletter-Hortensie (*Hydrangea petiolaris*)  
Heckenkirsche (*Lonicera* in Sorten)  
Mauerkatze (*Parthenocissus tricuspidata*)  
Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*)  
Kletterrosen (*Rosa* in Sorten)  
Brombeere (*Rubus fruticosus*)  
Echte Weinrebe (*Vitis vinifera*)

#### *Pflanzqualitäten*

mindestens fünf Triebe und mindestens 60 Zentimeter Höhe

### **Hecken**

#### *Pflanzarten*

Feldahorn (*Acer campestre*)  
Rotbuche (*Fagus sylvatica*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)  
Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)  
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)  
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)  
Weinrose (*Rosa rubiginosa*)

#### *Pflanzqualitäten*

Heister, zweimal verpflanzt, mindestens 80 Zentimeter Höhe

### **Bäume**

#### *Pflanzarten*

Feldahorn (*Acer campestre* oder *Acer campestre* ('Elsrijk'))  
Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)  
Purpur-Erle (*Alnus x spaethii*)  
Birke (*Betula pendula*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Säulen-Hainbuche (*Carpinus betulus* 'Frans Fontaine')  
Rotbuche (*Fagus sylvatica*)  
Hopfenbuche (*Ostrya carpinifolia*)  
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)  
Ungarische Eiche (*Quercus frainetto*)  
Traubeneiche (*Quercus petraea*)

Stieleiche (*Quercus robur*)

*Pflanzqualitäten*

Hochstamm mit Stammumfang von mindestens 20 Zentimeter Durchmesser gemessen 1,00 Meter über dem Erdboden.

#### 5.11. Energiekonzept

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde von der Bauplanung Nord – Oldenburg GmbH & Co. Kommanditgesellschaft ein Energiekonzept<sup>5</sup> erstellt, das eine nachhaltige und energieeffiziente Versorgung der geplanten Wohnbebauung mit rund 70 Wohneinheiten sicherstellen soll. Regelungen zu den energetischen Anforderungen gemäß vorläufigem Konzept werden verbindlich im Durchführungsvertrag geregelt.

##### 1. Energieversorgungskonzept

Die Stromversorgung erfolgt maßgeblich über eine gemäß NBauO auf 50 Prozent der Dachflächen installierte Photovoltaikanlage mit einer Leistung von etwa 136 Kilowattpeak und einer jährlichen Stromerzeugung von rund 122.000 Kilowattstunden. Damit kann ein erheblicher Anteil des Gesamtstrombedarfs, der sich aus Haushaltsstrom und dem Betrieb der Wärmepumpen zusammensetzt, gedeckt werden. Der verbleibende Bedarf (etwa 31 Prozent, circa 55.000 Kilowattstunden) wird über das öffentliche Stromnetz bezogen, während überschüssige Energie eingespeist werden kann. Ein Batteriespeicher unterstützt zudem die effiziente Nutzung des selbst erzeugten Stroms.

Die Wärmeversorgung der Gebäude erfolgt über Luft-Wasser-Wärmepumpen, die sowohl die Beheizung der Wohnräume als auch die Warmwasserbereitung übernehmen. Ergänzend wird eine zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung eingesetzt, wodurch der Energiebedarf deutlich reduziert wird. Die Wärmeverteilung erfolgt über Flächenheizsysteme.

##### 2. Effizienzhausstandard und Vergleich zum Mindeststandard nach Gebäudeenergiegesetzes (GEG)

Die Gebäude werden im Standard „Klimafreundliches Wohngebäude (Effizienzhaus 40)“ errichtet und erfüllen damit deutlich strengere Anforderungen als die gesetzlichen Mindestvorgaben des GEG.

##### 3. Maßnahmen zur Energieeinsparung und Emissionsminderung

Zur Reduzierung des Primärenergiebedarfs tragen insbesondere die Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung sowie die teilweise Deckung des Strombedarfs durch die Photovoltaikanlage bei.

#### 5.12. Mobilitätskonzept

Mit der Novelle der Niedersächsischen Bauordnung (Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juni 2024) haben Kommunen keine Möglichkeit mehr örtliche Bauvorschriften über den anzusetzenden Stellplatzschlüssel bei Wohnbauvorhaben zu erlassen. Gemäß Niedersächsischer Bauordnung

---

<sup>5</sup> Energiekonzept RFO Wohnquartier“, Bauplanung Nord – Oldenburg GmbH & Co. Kommanditgesellschaft, Stand: 24. Februar 2026

sind bei Wohnbauvorhaben nun keine Einstellplätze mehr verpflichtend nachzuweisen. Für das vorgesehene Wohnbauvorhaben ist dennoch die Errichtung von zwei Tiefgaragen mit 70 Stellplätzen vorgesehen. Das ist rechnerisch ein Stellplatz je Wohnung. Zusätzlich wird je sieben Wohnungen ein Stellplatz für Besucherinnen und Besucher auf oberirdischen Stellplatzflächen vorgehalten. Dies ist ausreichend, um den zu erwartenden Bedarf in dieser Lage zu decken. Zusätzlich bieten sich weitere Mobilitätsangebote. So sind zwei Car-Sharing-Stellplätze geplant. Car-Sharing kann einen Beitrag zur Stärkung des Umweltverbundes leisten, indem es die Kombination mit öffentlichem Verkehr, Rad- und Fußverkehr erleichtert und gegebenenfalls von der Anschaffung eines eigenen Personenkraftwagens abhält. Sowohl in den Tiefgaragen als auch oberirdisch in der Nähe der Hauseingänge werden zudem Stellplätze für Fahrräder vorgesehen. In den Tiefgaragen sind Fahrradräume mit 100 Stellplätzen, darunter 10 zehn Stellplätze für Lastenfahrräder, vorgesehen. Im Außenbereich sind zusätzlich vierzig Abstellmöglichkeiten für Fahrräder geplant. Insgesamt ergeben sich damit zwei Fahrradstellplätze je Wohnung, was den üblichen Vorgaben nach EU-Gebäuderichtlinie (EPBD) und Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 23) entspricht.

In unmittelbarer und erweiterter Umgebung des Untersuchungsgebietes stehen vielfältige und gut erreichbare Angebote des Umweltverbundes zur Verfügung. Der ÖPNV ist durch mehrere Haltestellen gut erreichbar. Südlich des Plangebietes liegt entlang der Sandkruger Straße (K 315) die Haltestelle „Annabergstraße“. Nördlich in etwa 300 Meter Entfernung liegt die Haltestelle „Dorfweg“. Diese ÖPNV-Angebote sind fußläufig gut erreichbar und ermöglichen direkte Verbindungen zur Innenstadt sowie zum Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB). Von dort bestehen zahlreiche weitere Umsteigemöglichkeiten, unter anderem zum Hauptbahnhof. Alle genannten Haltestellen sind bereits barrierefrei ausgebaut. Neben dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sind sowohl Radverkehrsinfrastruktur als auch Sharing-Angebote für Kraftfahrzeuge vorhanden. Neben dem geplanten Car-Sharing-Angebot im Plangebiet, befindet sich das derzeit nächste öffentliche Car-Sharing Angebot in rund 1,7 km Entfernung am Knotenpunkt Cloppenburg Straße (L 870) / Sandkruger Straße (K 315). Entlang der Sandkruger Straße (K 315) verläuft ein gemeinsamer benutzungspflichtiger Geh- und Radweg, der im Zweirichtungsverkehr geführt wird. Diese Radverkehrsanlage wird im Mobilitätskonzept 2030 der Stadt Oldenburg als Premiumradroute für die Verbindung zur Gemeinde Hatten ausgewiesen und besitzt daher eine besondere Bedeutung als schnelle, direkte und sichere Alltagsverbindung für Pendlerinnen und Pendler. Durch ihre Funktion als regionale Verbindungsachse kann diese Route zur Entlastung des motorisierten Individualverkehrs beitragen. Zusätzlich besteht eine Fuß- und Radwegeverbindung in das angrenzende Wohngebiet zwischen der Sandkruger Straße (K 315) und der Annabergstraße, die eine wichtige Netzergänzung zur Erschließung lokaler Ziele darstellt.

Insgesamt ist damit eine hohe multimodale Erreichbarkeit gewährleistet ist.

Im Rahmen des Vorhabens sind die Vorgaben der EU-Gebäuderichtlinie (EPBD) zur Bereitstellung von Ladeinfrastruktur für eine nachhaltige Mobilität zu berücksichtigen, sodass sowohl Ladepunkte als auch

Vorverkabelungen zur Einrichtung von Ladepunkten vorzusehen sind. Diese Vorgaben gewährleisten, dass im Rahmen des Vorhabens eine ausreichende Ladeinfrastruktur für Personenkraftwagen geschaffen wird, um die Anforderungen an eine nachhaltige Mobilität langfristig zu erfüllen.

## **6. Gewichtung der unterschiedlichen städtebaulichen Belange**

Die vorliegende Planung verfolgt das städtebauliche Ziel, eine aufgrund des Umzuges der bisherigen Nutzung freiwerdende Fläche einer neuen Nutzung zuzuführen. Dies entspricht dem Planungsgrundsatz einer nachhaltigen Innenentwicklung. Aufgrund des großen Bedarfes nach Wohnraum in der Stadt Oldenburg wird hier ein verdichtetes Wohnbauprojekt vorbereitet.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein prägender Gehölzbestand aus alten Einzelbäumen. Um diesen zu erhalten, werden die Einzelbäume festgesetzt und die Bebauung außerhalb des Schutzbereiches der Bäume im Wesentlichen auf die bereits bebauten Flächen der alten Reitanlage reduziert.

Die zulässige Dichte ist zwar höher, als bei der westlich und südlich direkt angrenzenden Bebauung im reinen Wohngebiet am Brokforster Weg. Die städtebauliche Verträglichkeit ist aber nicht nur in Bezug auf diese Strukturen zu bewerten. Das Plangebiet befindet sich nicht eingebettet in das reine Wohngebiet, sondern im Übergang vom reinen Wohngebiet zum nördlich angrenzenden Sportplatz sowie zur östlich angrenzenden Henning-von-Treskow-Kaserne, wo größere Bebauungsstrukturen und höhere Verdichtungen bestehen. Auch die weiter südlich vorhandene Gewerbehalle prägt das städtebauliche Umfeld sowohl Richtung Sandkruger Straße als auch Richtung Brokforster Weg bereits durch seine Gebäudelänge von fast 300 Meter und die mindestens zweigeschossig wirkende Bauweise. Unter Berücksichtigung der bereits bestehenden baulichen Strukturen der Reitsportanlage, den weit über die gesetzlichen Abstände hinausgehenden Abständen zur kleinteiligen Bebauung am Brokforster Weg und die Erhaltung der prägenden Gehölzstrukturen ist die zulässige Dichte als verträglich einzustufen. Zudem folgt die zulässige Bebauung dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem durch Geschosswohnungsbau flächensparend auf einer bereits baulich vorgeprägten Fläche viele Wohnungen entstehen können. Die Erschließung erfolgt zum Schutz der angrenzenden Bebauung und des Brokforster Wegs ausschließlich über die Sandkruger Straße.

In für Wohnnutzung vorgesehenen Gebieten, die durch Verkehrslärm belastet sind, ist eine Prüfung verschiedener Maßnahmen zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse erforderlich. Aktive Schallschutzmaßnahmen bieten sich im Plangebiet entsprechend der Ausführungen im Kapitel "Immissionen" nicht an. Städtebauliches Ziel ist eine möglichst flächensparende und ökonomische Bauweise, um auch bei extrem gestiegenen Baukosten bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können. Gegenüber Verkehrslärm werden daher passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen, sodass in allen Räumen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden. Außerhalb der

Wohnungen sind auf dem Grundstück ausreichend ruhige Bereiche geplant, in denen die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden, sodass die Ausweisung eines Gebietes in Anlehnung an ein allgemeines Wohngebiet an dieser Stelle insgesamt als verträglich angesehen werden kann.

## 7. Städtebauliche Daten

Plangebietsgröße 12.679 Quadratmeter

## 8. Maßnahmen und Kosten der Planverwirklichung

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 81 sind für die Stadt Oldenburg lediglich Verwaltungskosten in üblicher Höhe zu erwarten, da sich der Investor der Flächen in entsprechenden Verträgen zur Übernahme der übrigen Kosten und Umsetzung verpflichtet.

## 9. Gutachten

Der Begründung sind folgende Gutachten als verbindliche Bestandteile als Anlage beigefügt:

- „Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 81 für den Neubau des RFO Wohnquartiers an der Sandkruger Straße 214 in der Stadt Oldenburg“, I+B Akustik GmbH, Stand: 6. Januar 2026
- „Verkehrsuntersuchung zum RFO Wohnquartier an der Sandkruger Str. 214 Stadt Oldenburg“, Ingenieurbüro für Straßen - und Tiefbau Tjardes • Rolfs • Titsch PartG mbB, Stand: Dezember 2025
- „Potenzialanalyse der Vogel- und Fledermaus-Arten zum Vorhabengezogenen Bebauungsplan Nr. 81 Sandkruger Straße“, Büro Sinning, Stand: 06. Februar 2026
- „Energiekonzept RFO Wohnquartier“, Bauplanung Nord – Oldenburg GmbH & Co. Kommanditgesellschaft, Stand: 24. Februar 2026
- „Stadt Oldenburg Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 81 „Sandkruger Straße-RFO – Entwässerungskonzept“, K & R Ingenieure, Stand: 02. März 2026

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

Oldenburg, .....

**Checkliste Musterfestsetzungen**

Muster-Festsetzungskatalog Klima für Bebauungspläne der Stadt Oldenburg Umsetzung bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 81 (Sandkruger Straße)								
Festsetzung beziehungsweise örtliche Bauvorschrift Nummer	Grundsätzlich anzuwenden	Ausformulierung im Einzelfall	Überprüfung im Einzelfall	Bestandsüberplanung	Neubauplanung	Umsetzung		Anmerkungen
						√	-	
<b>Textliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauBG)</b>								
1. Wärmenetz	ja			x	x	-		Energiekonzept
2. Solare Energie	ja	Mindestens 50 % der Dachflächen		x	x	√		
3. Maß der baulichen Nutzung	ja			x		-		vorhabenbedingt festgesetzt
4. Höhe baulicher Anlagen	ja			x	x	√		
5. Zahl der Wohnungen				x	x	-		hier nicht relevant
6. Stellplatzanlagen (Baumpflanzungen)	ja			x	x	√		
7. Bäume (Erhalt)	ja	ggf. textlich festsetzen		x	x	√		hier nicht relevant
8. Gewässer	ja			x	x	-		hier nicht relevant
9. Regenrückhaltebecken	ja	gilt nur, wenn Regenrückhaltebecken auch gebaut wird			x	-		hier nicht relevant
10. Zisternen (Regenspeicherung, Gartenbewässerung)		dem Plangebiet anzupassen		x	x	√		
11. Nicht überbaubare Grundstücksflächen			dem Plangebiet anzupassen	x	x	√		

√	umgesetzt
-	nicht umgesetzt

12. Hochwasserschutz			bei Hinweis des OOVV	x	x	√	
<b>Örtliche Bauvorschriften gemäß Niedersächsischer Bauordnung (NBauO)</b>							
13. Einfriedungen	ja	dem Plangebiet anzupassen		x	x	√	vorhabenbedingt festgesetzt
14. Einstellplätze		dem Plangebiet anzupassen		x	x	√	vorhabenbedingt festgesetzt
15. Nicht überbaute Grundstücksflächen	ja			x	x	√	
16. Gründächer	ja	im Zweifelsfall Solar-energie Vorrang geben		x	x	√	
17. Einfriedung von Wohngärten durch Hecken	ja	dem Plangebiet anzupassen		x	x	√	vorhabenbedingt festgesetzt
18. Vorgartenzone und Gärten	ja	dem Plangebiet anzupassen		x	x	-	hier nicht relevant
19. Gartengestaltung		dem Plangebiet anzupassen		x	x	-	hier nicht relevant
20. Fassadenbegrünung		dem Plangebiet anzupassen		x	x	√	
21. Material von Stellplätzen	ja			x	x	√	
22. Eingrünung von Stellplätzen durch Hecken	ja	dem Plangebiet anzupassen		x	x	√	
23. Baumpflanzung auf größeren Stellplatzanlage	ja	wenn die Nutzung regenerative Energie dem nicht widerspricht		x	x	-	hier nicht relevant
24. Begrünung von Lärmschutzwällen, -wänden	ja			x	x	√	hier nicht relevant
Hinweis Gehölz- und Pflanzliste						√	

√	umgesetzt
-	nicht umgesetzt