Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

(siehe ausführliche Maßnahmenbeschreibung in der Begründung zum Bebauungsplan (BPL))
Maßnahmen:

- Zum Erhalt festgesetzte Bäume dürfen nicht beschädigt und beseitigt werden. Bei Bautätigkeiten sind diese mit Bauzäunen zu sichern. In den von Baumkronen überdeckten Flächen sind zum Schutz des Kronentraufbereiches zuzüglich 1,5 Meter, jegliche verändernden Maßnahmen unzulässig. Abgänge sind zu ersetzen.
- Die Anlage von Rad-/Fußwegen sowie Unterhaltungswegen hat außerhalb des Kronentraufbereiches von Bestandsgehölzen plus eines Schutzabstandes von mindestens 1,5 Meter zu erfolgen.
- In öffentlichen Grünflächen werden Fuß- und Radwege mit einer wassergebundenen Decke ohne Bordeinfassung und einer Wegbreite von 3 Meter angelegt.
- Im geschützten Wurzelbereich (Kronentraufbereich zuzüglich 1,5 Meter) der vorhandenen Wallhecke und sonstigen Gehölzbeständen sind Abgrabungen, Aufschüttungen sowie die Errichtung von Nebenanlagen jeglicher Art, auch von solchen, die keiner bauordnungsrechtlichen Genehmigung bedürfen, unzulässig.
- Entlang der Straßenverkehrsflächen sind an den Grundstücksgrenzen auf den privaten Grundstücken Schnitthecken der Gehölzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (siehe Bebauungsplan § 5 Absatz 2 Nummer 2 und Absatz 7; Gehölzliste (B) Heckenpflanzen).
- Die Beleuchtung der öffentlichen Straßen und Plätze ist ausschließlich insektenfreundlich herzustellen.
- Gehölzfällungen sind nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. des Folgejahres zulässig.
- Vor der Fällung von Bäumen muss durch einen unabhängigen Sachverständigen nachgewiesen werden, dass Lebensstätten streng geschützter Arten (zum Beispiel Fledermäuse) nicht betroffen sind. Dieser Nachweis ist der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.
- Stellplatzanlagen sind einzugrünen, indem für jeweils vier Stellplätze ein standortheimischer Laubbaum der Gehölzliste (Hochstamm, mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 Zentimeter, gemessen in 1 Meter Höhe über dem Erdboden) in maximal 3 Meter Entfernung zur Stellplatzanlage anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten ist (siehe Bebauungsplan § 5 Absatz 5, Nummer 1; Gehölzliste (B) Hausbäume).
- Private Flächen für das Abstellen von vier oder mehr Kraftfahrzeugen sowie deren Zufahrten, sind durch eine mindestens 1 Meter hohe Umpflanzung in Form einer Hecke aus den Arten Hainbuche, Rotbuche, Liguster, Weißdorn, Feldahorn zu versehen (siehe Bebauungsplan § 5, Absatz 5 Nummer 2; Gehölzliste (B) Heckenpflanzen).

Interne Eingriffskompensation

Maßnahmen:

A. Öffentliche Grünflächen

- Entwicklung von großflächigen, zusammenhängenden, naturnahen öffentlichen Grünflächen als Flächen zum Erhalt, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Verwendung von standortangepassten sowie im Landschaftsschutzgebiet heimische Laubgehölze gemäß Gehölzlisten zum Bebauungsplan.
- Entwicklung von grünen Wegeverbindungen zwischen der neuen Wohnbebauung und den vorhandenen Wohngebieten.
- Vorrangig extensive Pflege der Gehölz- und Wiesenflächen, sporadische Mahd der Wiesen maximal 1-2 mal jährlich nicht vor dem 01.07.
- Herstellung von Straßenbegleitgrün mit der Festsetzung von standortangepassten Laubbäumen als Hochstamm, mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 Zentimeter mit 24 Straßenbäumen, davon 11 Bäume in als Allee gekennzeichneten Bereich (siehe Bebauungsplan § 5, Absatz 4; Gehölzliste (A.A) Straßenbäume).
- Dauer der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege 3 Jahre.

B. Private Grünflächen

- Auf den privaten Grünflächen ist die Errichtung von Nebenanlagen jeder Art, auch solche, die keiner baulichen Genehmigung bedürfen, unzulässig.
- Innerhalb der privaten Grünfläche, die als Fläche zum Anpflanzen von Gehölzpflanzungen (GH) gekennzeichnet ist, sind freiwachsende Gehölzpflanzungen mit kleinen Bäumen in einer Höhe von mindestens 1 Meter in einem mindestens 3 Meter breiten Pflanzbeet zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind 80 Prozent Sträucher (verpflanzter Strauch, mindestens drei Triebe) und 20 Prozent Laubbäume (Hochstamm oder Stammbusch, Stammumfang mindestens 20/25 Zentimeter, gemessen 1 Meter über dem Erdboden) zu pflanzen, Pflanzabstand 1,5 Meter (siehe Bebauungsplan § 5, Absatz 2 Nummer 1; Gehölzliste (A.D) Sträucher und Bebauungsplan § 5, Absatz 2 Nummer 1 Gehölzliste (B) Kleine Bäume). Abgänge sind zu ersetzen.
- Die private Grünfläche, die als Fläche zum Anpflanzen einer Schnitthecke (SchH) gekennzeichnet ist, ist mit Heckenpflanzen in einer Höhe von mindestens 80 bis 100 Zentimeter in einem mindestens 2 Meter breiten Pflanzbeet zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten (siehe Bebauungsplan § 5, Absatz 2 Nummer 2; Gehölzliste (B) Heckenpflanzen). Abgänge sind zu ersetzen.

C. Baum-Strauch-Wallhecke

- Der Wallkörper wird aus vorhandenem Oberboden aufgesetzt. Die Seiten werden zum Schutz gegen Erosion angedrückt. Siehe Merkblatt zur Anlage von Wallhecken
- Die Wallhecken sind in einem Abstand von maximal 10 Meter mit mittelkronigen, heimischen Laubbäumen (Stammumfang mindestens 16/18 Zentimeter, gemessen 1 Meter über dem Erdboden) zu bepflanzen (siehe Bebauungsplan § 5, Absatz 1 Nummer 3; Gehölzliste (A.C) Außenbereichs- und Schutzgebietsbäume). Zwischen den Bäumen sind einreihig standortheimische Sträucher zu pflanzen, Pflanzabstand 1,5 Meter (siehe Bebauungsplan § 5, Absatz 1 Nummer 3; Gehölzliste (A.D) Sträucher). Die Bäume und Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen.

Eingriffskompensation

Durch die Planung ergeben sich Eingriffe in Natur und Landschaft. Diese Eingriffe betreffen den Südteil des Plangebietes, da hier die neue Wohnbebauung geplant ist. Durch die Entnahme von Bäumen im Zufahrtsbereich müssen 51 Bäume im Plangebiet gepflanzt werden. Geplant sind 24 Bäume in der öffentlichen Verkehrsfläche und 11 Bäume auf den beiden neu anzulegenden Baum-Strauch-Wallhecken auf der öffentlichen Grünfläche (nördlich der Wohnbebauung). Es sind weitere 16 Bäume auf den randlichen privaten Pflanzflächen anzupflanzen.
Im Bereich der ehemaligen Hofstelle ändert sich die Situation nicht, hier erfolgt lediglich eine Bestandssicherung.
Der Eingriff kann im Nordteil auf der naturnahen Grünfläche mit dem Regenrückhaltebecken weitgehend ausgeglichen werden, im Bebauungsplan werden dort entsprechende Festsetzungen getroffen.
Zusätzlich sind externe Kompensationsmaßnahmen in geringem Umfang erforderlich. Auf einer Teilfläche des Flurstücks 44, Flur 44, Gemarkung Großenkneten (Ökokonto 54 der Stadt Oldenburg) ist zur externen Kompensation der durch die Planung verursachten Eingriffe Ackerland zu mesophilem Grünland zu entwickeln. Die Maßnahme wurde von der Stadt Oldenburg im Vorgriff auf zukünftige Eingriffe bereits durchgeführt.

Weitere Maßnahmen

Bolzplatz

- Es wird ein Bolzplatz mit 2 Fußballtoren errichtet.
- Der vorhandene, westlich des Plangebiets liegende Spielplatz am Wilkenweg wird durch Aufstellen von Spielgeräten aufgewertet. Die Aufenthalts- und Sitzplätze für Begleitpersonen der Kinder werden ergänzt.

Weitere Maßnahmen (Fortsetzung)

Gestaltung der Freiflächen

- Pflege von Wiesenflächen in Bereichen mit extensiver Nutzung, 1-2 Schnitte pro Jahr nach dem 01.07., in Bereichen mit intensiver Nutzung wie dem Bolzplatz als Scherrasen mit circa 6-12 Schnitten pro Jahr.
- Ausstattung mit wassergebundenen Fuß- und Radwegen.
- Möblierung der öffentlichen Grünflächen: unterpflasterter Bankstellplatz am Regenrückhaltebecken.; Poller als Wegesperren; Abfallbehälter im Bereich der Zugänge zu den öffentlichen Grünflächen.
- Innerhalb der öffentlichen Grünfläche erhalten die Fuß- und Radwege eine wassergebundene Decke ohne Bordeinfassung, eine Wegebreite von 3 Meter, ein Dachgefälle und muldenartige Nebenflächen zur Aufnahme von Oberflächenwasser; wurzelschonende Bauweise im Umfeld von Bäumen unter einer ökologischen Baubegleitung.

Höhenunterschiede im Grenzbereich von privaten Flächen zu öffentlichen Grünflächen

- Höhenunterschiede zwischen privaten Bauflächen und öffentlichen Grünflächen sind baulich auf dem eigenen Grundstück abzufangen. Das Andecken von Bodenaushubmaterial, das Herstellen von Böschungen sowie der Aushub von Boden sind auf öffentlichen Grünflächen nicht zulässig.

Hinweise zur Gestaltung von Grünanlagen

- Das niedersächsische Nachbarschaftsrecht (NNachbG) inklusive der Abstandsregelungen sind einzuhalten.
- Zur Vermeidung von Wasserrückstau auf Wegen (Pfützen) sind ausreichende Versickerungsmöglichkeiten im Randbereich der Wege (Mulden) herzustellen.
- Private Nutzungen wie das Aufstellen von Kompostern, Spielgeräten et cetera sowie die Entsorgung von Abfällen inklusive Gartenabfällen, ebenso die Beseitigung von Gehölzen und das Einbringen eigener Pflanzen durch Anlieger auf öffentlichen Grünflächen sind nicht zulässig.

Regenrückhaltebecken

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist eine naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens (RRB) erforderlich. Es ist eine naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens umzusetzen. Hierfür sind folgende Anforderungen zu erfüllen:

- Naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens durch die Herstellung langgezogener, unregelmäßig und vielfältig gebuchteter, strukturreicher und geschwungener Uferlinien mit flachen Uferböschungsneigungen 1:3 bis 1:6 (diese sollen mindestens 30 Prozent der Böschungsflächen ausmachen) sowie die Entwicklung von Dauerwasserflächen mit variierenden Wassertiefen.
- Vermeidung künstlicher Uferbefestigungen.
- Offenhalten vegetationsfreier sandiger Bereiche.
- Die Böschungsbereiche um Ein- und Auslaufbauwerke sind mit Steinschüttungen so zu sichern, dass die Steine nur zu 50 Prozent in Beton liegen und die restlichen Fugenanteile mit Mutterboden verfüllt werden.
- Keine Andeckung der Böschungsbereiche mit Oberboden. Die Böschungsbereiche sind der natürlichen Sukzession überlassen. Bei notwendiger Ansaat ist ausschließlich zertifiziertes, regionales Saatgut zu verwenden.
- Regelmäßige Mahd und Entkusseln der Böschungsflächen.
- Nutzung der Wege im Nahbereich der Gewässer sowohl als Unterhaltungswege als auch als Fuß- und Radwege.
- Der Bodenabtransport der Auskofferung aus dem Regenrückhaltebecken muss auf der kürzesten Strecke vom Rückhaltebecken zur Erschließungsstraße gemäß den Vorgaben des Bodenschutzkonzeptes erfolgen.

Maßnahmen zum Klimaschutz

Erhalt von Einzelbäumen / Bestandsbäumen

- Die als zu erhalten festgesetzten Bäume dürfen nicht beschädigt oder beseitigt werden.
- In der tatsächlich überlaubten Fläche (Kronentraufbereich) zuzüglich eines Schutzabstandes von 1,5 Meter auch von zu erhaltenden Bäumen, die außerhalb des Geltungsbereiches stehen, sind zum Schutz des Wurzelbereichs Aufschüttungen, Abgrabungen und andere Bodenversieglungen, Grabenverrohrungen oder -verfüllungen, Veränderungen des Grundwasserspiegels, Verdichtungen und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, unzulässig. Ausgenommen sind notwendige Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht, fachgerechte Pflegemaßnahmen und Maßnahmen im Rahmen der Unterhaltung und Erneuerung von Leitungen, Wegen und sonstigen Anlagen sowie die Herstellung von notwendigen Erschließungsanlagen. Soweit sich diese Eingriffe in den Wurzelbereich nicht vermeiden lassen, ist der Baumerhalt durch baubegleitende, fachgerechte Schutz- und Pflegemaßnahmen sicherzustellen. Weiterhin ist eine ökologische Baubegleitung unter Hinzuziehung eines öffentlich bestellten und vereidigten Baumsachverständigen zu gewährleisten. Während der Bauphase sind am Rand der Kronentraufbereiche zuzüglich eines Schutzabstandes von 1,5 Meter ortsfeste Baumschutzzäune aufzustellen.
- Abgängige, zu erhalten festgesetzte Bäume sind gemäß einer Berechnung nach dem Kronenvolumen durch die untere Naturschutzbehörde am Standort durch Neuanpflanzungen von standortgerechten Laubbäumen nach Vorgabe der unteren Naturschutzbehörde auszugleichen. Die unversiegelte, durchwurzelbare Fläche im Bereich der Baumscheibe muss mindestens 16 Quadratmeter betragen.

Verkehrsfläche

Im Bereich der Planstraße sind insgesamt mindestens 24 großkronige, heimische Laubbäume (Stammumfang mind. 20/25 Zentimeter, gemessen 1 Meter über dem Erdboden) zu pflanzen; davon im als Allee gekennzeichneten Bereich mindestens 11 Laubbäume (siehe Bebauungsplan § 5, Absatz 4; Gehölzliste (A.A) Straßenbäume). Die Planstraße ist im als Allee gekennzeichneten Bereich als Allee auszubilden.
Die durchwurzelbare, unbefestigte Fläche im Bereich der Baumscheibe muss mindestens 16 Quadratmeter betragen. Abgängige Bäume sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen. In die Kronentraufbereiche der Bäume darf nicht eingegriffen werden. Rückschnitte der Leittriebe der Bäume sind nicht zulässig.

Stellplätze

- Bei ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für je vier Stellplätze ein standortgerechter und klimaangepasster Laubbaum (Hochstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang mindestens 20/25 Zentimeter, gemessen in 1 Meter über Erdboden) in maximal 3 Meter Entfernung zur Stellplatzanlage anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Baumarten gemäß (siehe Bebauungsplan § 5, Absatz 5 Nummer 1; Gehölzliste (B) Hausbäume) zu verwenden. Die durchwurzelbare, unbefestigte Fläche im Bereich der Baumscheibe muss mindestens 16 Quadratmeter betragen. Abgängige Bäume sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen. In die Kronentraufbereiche der Bäume darf nicht eingegriffen werden. Rückschnitte der Leittriebe der Bäume sind nicht zulässig. (Örtliche Bauvorschrift gemäß § 84 Baunutzungsverordnung (NBauO))
- Private Flächen für das Abstellen von vier und mehr Kraftfahrzeugen und deren Zufahrten sind mit einer im ausgewachsenen Zustand mindestens 1 Meter hohen Heckenpflanzung zu umgeben (siehe Bebauungsplan § 5, Absatz 5 Nummer 2; Gehölzliste (B) Heckenpflanzen). Eine Unterbrechung der Hecke für eine Zufahrt in einer Breite von maximal 4,5 Meter und einen zusätzlichen Zugang in einer Breite von maximal 2 Metern ist zulässig. Die Breite der Heckenpflanzbeete muss mindestens 1 Meter betragen. Abgänge sind zu ersetzen.

Legende:

Planung

Öffentlicher Bereich

- Öffentliche Grünfläche
- Scherrasenfläche
- Extensive Wiesennutzung
- Verkehrsgrünfläche, nicht lagegenau
- Baumpflanzung im Verkehrsgrün, zum Beispiel Winterlinde 'Greenspire', Schneeballblättriger Ahorn, Säulenhainbuche, nicht lagegenau
- Strauchpflanzung als Verlängerung der Wallhecke, Artenauswahl wie bei Wallhecke
- flächige Gehölzpflanzung niedrige Weiden, zum Beispiel Ohrweide, Wollweide
- Baum-Strauch-Wallhecke, Ausführung gemäß § 6 (3) Bebauungsplan und Merkblatt der Stadt Oldenburg
- Schutzstreifen Wallhecke, Breite: 5 Meter, Ausführung gemäß § 6 (3) Bebauungsplan
- Fläche zum Erhalt und Anpflanzen von Gehölzen gemäß § 6 (7) Bebauungsplan
- Bolzplatz
- Findlinge zur Abgrenzung Spielplatz, Abstand 1,7 Meter
- Poller
- Verkehrsfläche
- Fuß- und Radweg, wassergebundene Wegedecke, Breite 3 Meter
- Unterhaltungsweg Regenrückhaltebecken (RRB), Schotterrasen, Breite 3 Meter
- Bankstellplatz
- Regenrückhaltebecken (RRB) / Wasserzüge
- Gewässerräumstreifen auf privater Grünfläche gemäß § 7(3) Bebauungsplan, Breite: 5 Meter
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Landschaftsschutzgebiet (LSG) gemäß § 26 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Naturdenkmal (ND) gemäß § 28 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Geltungsbereich Bebauungsplan

Privater Bereich

- Private Grünfläche auf ehemaliger Hofstelle gemäß Festsetzungen Bebauungsplan
- Hausgärten gemäß § 8 (6) Bebauungsplan
- Hausbaum, gemäß § 8 (4) Bebauungsplan Artenauswahl gemäß Gehölzliste, zum Beispiel Dreizahn-Ahorn, Eisenholzbaum, Blasenbaum oder Obstgehölze
- Stellplatzbaum gemäß Pflanzliste § 8 (3.2) Bebauungsplan, Artenauswahl gemäß Gehölzliste, zum Beispiel Echte Mehlbeere, Felsenbirne, Wolliger Apfel
- Nebenanlage mit Fassadenbegrünung, zum Beispiel Trompetenblume, Clematis, Klettertortensie, Heckenkirsche, Winterjasmin
- private Heckenpflanzungen gemäß § 8 (5) Bebauungsplan als Schnitt- oder freiwachsende Hecke, Artenauswahl gemäß Gehölzliste
- Schnitthecke gemäß § 7 (2) Bebauungsplan, Artenauswahl gemäß Gehölzliste, zum Beispiel Hainbuche, Kornelkirsche, Liguster
- private Zuwegung
- Schnitthecke an Stellplatzanlagen gemäß § 8 (3.2) Bebauungsplan, Artenauswahl gemäß Gehölzliste, zum Beispiel Hainbuche, Feldahorn, Weißdorn
- Gehölzpflanzung aus Bäumen und Sträuchern gemäß § 7 (1) Bebauungsplan, Artenauswahl gemäß Gehölzliste

Bestand

- Bestandsbäume mit Kronengröße
- zu erhaltender Baumbestand gemäß Festsetzungen Bebauungsplan
- Baum entfällt, muss kompensiert werden
- Traufkante Bäume
- Schutzstreifen Bestandsbäume: Traufkante zuzüglich 1,5 Meter
- Gehölzfläche / Baumreihe
- öffentlicher Fuß- und Radweg
- Öffentliche Grünfläche

b		
a		
Datum	Name	Art der Änderung

Stadt Oldenburg

nördlich Eßkamp / östlich Südbäke

Bebauungsplan 837

Oldenburg ; Flur: 20
Gemarkung Ohmstede; Flurstück 187/9

Städtebaulicher Entwurf (110 WE)
Freiflächengestaltungsplan

Auftraggeber

Projekt-Nr. 18 - 1200

Status

Blatt-Nr.

Maßstab 1 : 1000

KIR INGENIEURE
Gisela Rastedt
K & R Ingenieure
Ofener Straße 51
26121 Oldenburg
Tel. 0441/94988-0
FAX. 0441/94988-29

	Datum	Name
bearbeitet	16.08.24	Tieben
gezeichnet	16.08.24	Davis
geprüft	12.02.26	Rastedt