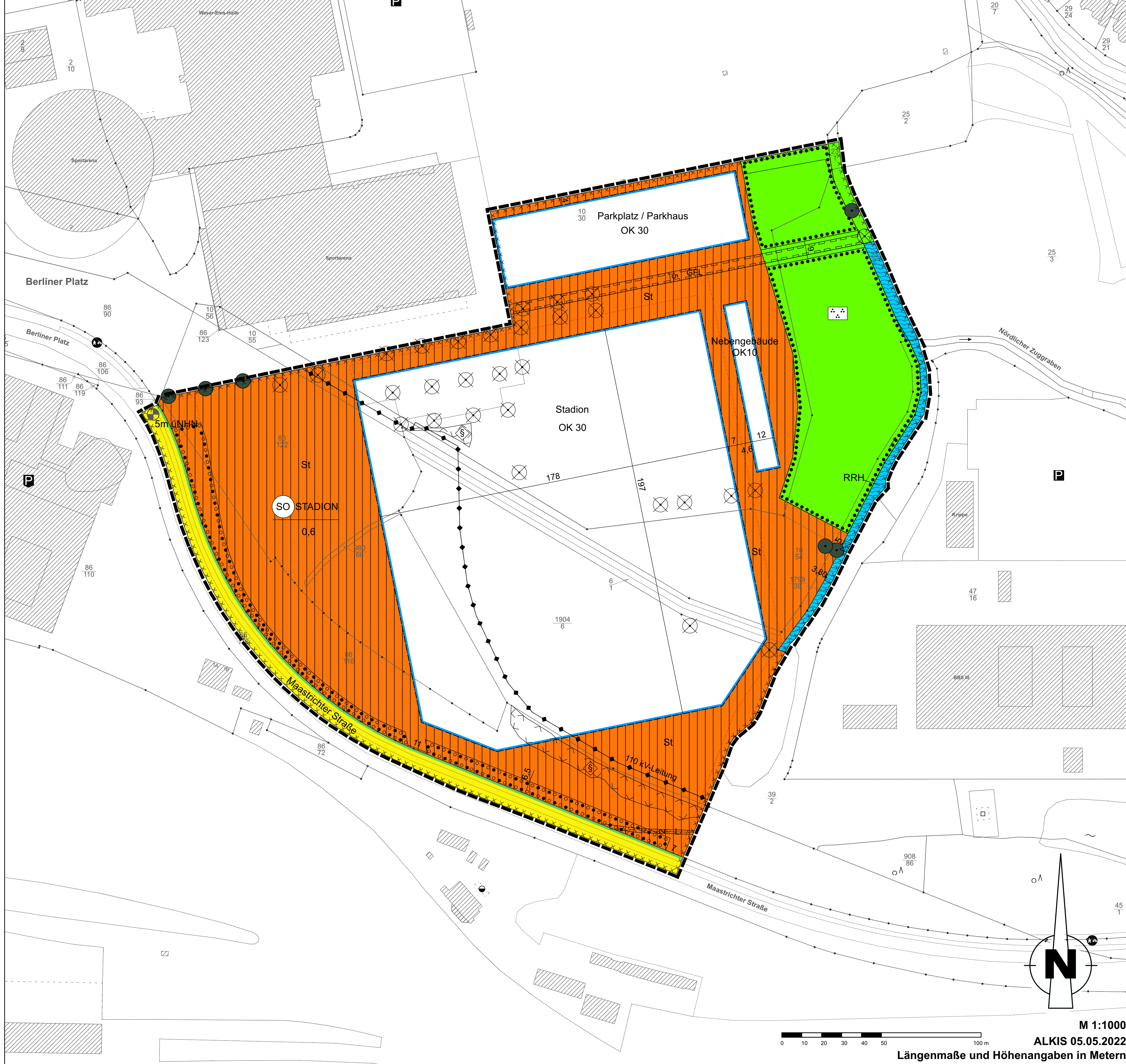




PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Sondergebiet "Stadion"
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksflächen
- nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Grundflächenzahl (GRZ)
- Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß bezogen auf NHN
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Geh- und Fahrrecht
- Leitungsrecht
- Öffentliche Grünfläche
- Parkanlage
- Umgrenzung der Fläche für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Erhaltung von Einzelbäumen
- Wasserfläche
- Regenrückhaltung

KENNZEICHNUNGEN

- Umgrenzung der Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Entfall gestricheltes, flächennahes Biotop
- Hauptversorgungsleitung unterirdisch 110 kV-Leitung (Bestand - Unterhaltung laut Machbarkeitsstudie S. 23)
- Brücke
- Bestandsgebäude
- Entfall von Einzelbäumen
- Straßenhöhe bezogen auf NHN

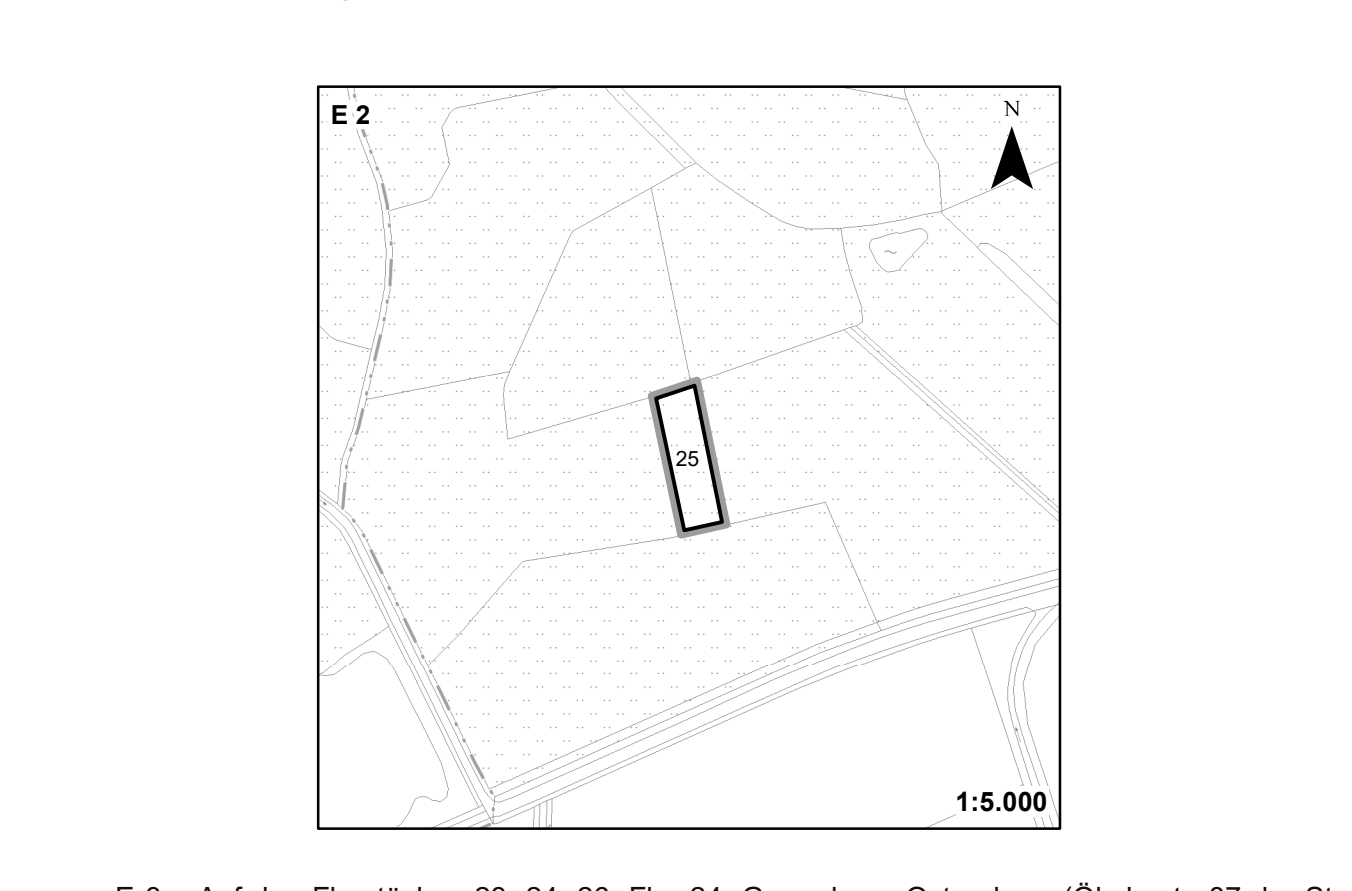
HINWEISE

- ### 1 Rechtsgrundlagen
- Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 vom 3.07.2023 (BGBl. I Nr. 176).
 - Dem Aufstellungsverfahren dieses Bebauungsplanes liegen die folgenden Rechtsvorschriften zugrunde:
 - Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. I Nr. 189 S. 1, 9)
 - Planzonenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
 - Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.01.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3).
 - Niedersächsisches Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3.04.2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.06.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 44).
- ### 2 DIN-Normen
- Die innerhalb der Begründung bzw. in der Planzeichnung benannten einschlägigen DIN-Normen können im Stadtplatzplan der Stadt Oldenburg während der Öffnungszeiten eingesehen werden.
- ### 3 Altlasten, Kampfmittel und Archaische Bodenfunde
- #### Altlasten
- Innerhalb der gekennzeichneten Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, ist mit einem erhöhten Untersuchungs- / Deklarationsaufwand sowie Entsorgungsaufwand, aufgrund von Material- und schadstoffbelastung von Bodenmaterial, zu rechnen. Die altlastenrechtlichen Pflichten zur Untersuchung und Entsorgung sowie die Anordnungsgepflicht für gefährliche Altlasten sind zu berücksichtigen. Der Gefährdungsgrad Boden-Mensch und Boden-Gewässer ist durch Sicherungsmaßnahmen (z.B. Vermeidung von Bodenabtrag, Wiederherstellung des Auffüllmaterials, Abdichtung von Planzonen) zu berücksichtigen. Bei Grundwasserhaltungen (grundsätzlich erlaubnisabhängig) sind die stofflichen Anforderungen an eine Entleitung zu beachten und Wasseraufbereitungsmaßnahmen (z.B. Filter, Fällflockung) erforderlich. Bei Bodenentgriffen gilt die Berücksichtigung der GGU-Regel 101-004 (sowohl hinsichtlich der Gefährdung als auch der Entsorgung). Die Gefährdung der Böden ist durch die Berücksichtigung der GGU-Regel 101-004 (sowohl hinsichtlich der Gefährdung als auch der Entsorgung) zu berücksichtigen. Die Gefährdung der Böden ist durch die Berücksichtigung der GGU-Regel 101-004 (sowohl hinsichtlich der Gefährdung als auch der Entsorgung) zu berücksichtigen.
- #### Kampfmittel
- Die Luft- und Bodenschadstoffbelastung des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) ist im Bereich des geplanten Stadions mit Kampfmitteln zu rechnen. Daher sind aus Sicherheitsgründen und aus Gründen der allgemeinen Gefahrenabwehr Kampfmittelprüfungen erforderlich. In der Ergebnisliste der Kampfmittelprüfung vom 24.10.2024 für das Plangebiet sind zahlreiche Bombenrichter (77 BT) und einige Blindlegensensoren (5 BVF) angegeben. Diese Verdachtsbereiche müssen bevor Erarbeiten durchgeführt werden in enger Absprache mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Hannover, Dorfler 19, 30519 Hannover durch eine Kampfmittelräumfirma bedürftig werden. Darüber hinaus befindet sich ein großer Teil des Plangebietes I. Luftabwehrbereich des LGLN innerhalb einer bombardierten Fläche. In diesem Verdachtsbereich ist im Boden mit verbliebenen Kampfmitteln (Granaten, Munition oder anderen Kriegsmittelresten) zu rechnen. Die bombardierten Flächen sind vor Bodenentgriffen durch eine Kampfmittelräumfirma zu untersuchen, d. h. sämtliche Erdarbeiten in diesem Bereich sind durch eine Räumfirma baubegleitend zu überwachen. Da in größeren Tiefen (> 5m) unter Geländeoberfläche Blindlegern im Boden nicht ausgeschlossen sind, ist eine Schichtenanalyse (z.B. durch Bohrungen) sind grundsätzlich durch eine Kampfmittelräumfirma kampfmitteltechnische Freimessungen der Bohrpunkte zu veranlassen, um in tieferen Bereichen ein gefahrloses Arbeiten zu gewährleisten.
- #### Archaische Bodenfunde
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkarleinsammlungen, Scherben sowie auffällige Bodenverfärbungen und -strukturen, auch geringfügige Funde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unter Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archaische - Stützpunkt Oldenburg, Otter Straße 15, Tel. 0441/205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind die Finder, die Leiter der Arbeiten oder die Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Niedersächsischen Gesetzes bis zum Ablauf von 4 Wochen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

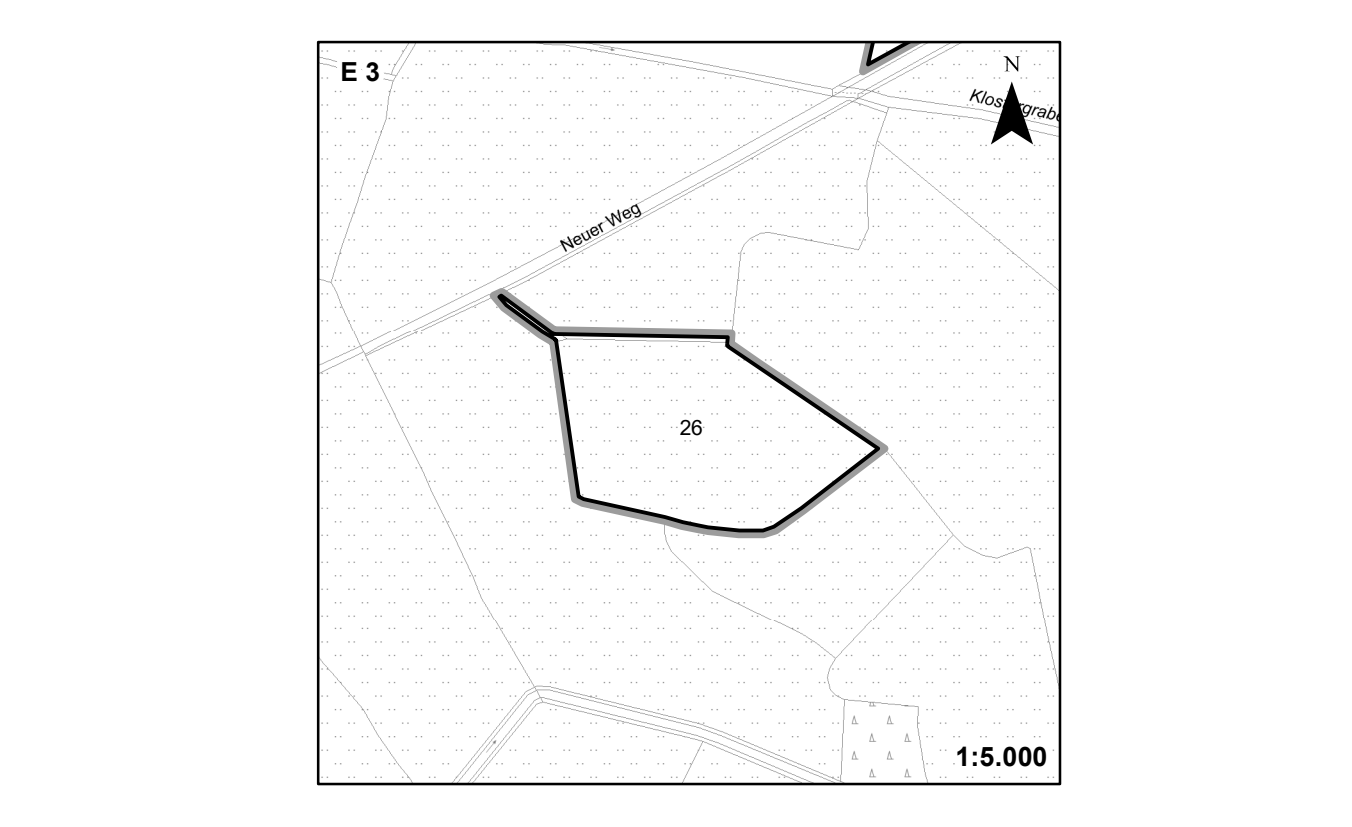
4 Artenschutz

- Zur Vermeidung einer Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln und Fledermäusen ist die Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb der Brut- und Setzzeit, das heißt in der Zeit zwischen dem 01. Oktober eines Jahres bis zum 28./29. Februar des darauffolgenden Jahres, zulässig. In der Brut- und Aufzuchtzeit ist eine Beseitigung von Gehölzen zulässig, sofern die zu beseitigenden Gehölze vor Beginn der Arbeiten durch eine fachkundige Person auf Höhlen, Risse und Nester untersucht werden. Werden dabei Fortpflanzungs- oder Ruhestätten festgestellt, sind die Arbeiten in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde so durchzuführen, dass die Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht beschädigt oder zerstört werden und die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten in räumlicher Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
 - Zu Beginn der Bauarbeiten ist der Baustellenbereich amphibienfrei zu halten. Dazu sind temporäre Amphibienschutzeinrichtungen in den relevanten Bereichen zu stellen und Amphibien regelmäßig umzusetzen (Standzeit - eine Wanderperiode). Die genaue Lokalisierung der nur in den Wanderperioden notwendigen Schutzzone und die fachgerechte Ausführung ist durch eine Umweltaufbegleitung vorzunehmen und zu kontrollieren. Der genaue Zeitpunkt des Aufstellens des Zaunes wird durch die Umweltaufbegleitung in Abstimmung mit der zuständigen Behörde festgelegt.
 - Bei der Unterhaltung von Gräben und Flächen für die Regenrückhaltung sind die Anforderungen des gesetzlichen Artenschutzes nach § 39 und § 44 BNatSchG zu beachten und umzusetzen. Zum Schutz von Lebensraumstrukturen sind grabenbegleitende Gehölze soweit wie möglich zu erhalten. Die vollständige Entfernung von Gehölzen und Schilf soll nur dann erfolgen, wenn der ordnungsgemäße Ablauf behindert wird oder von den Gehölzen eine Gefährdung ausgeht. Die Uferlinie von Regenrückhaltebecken ist möglichst langgezogen, unregelmäßig und vielfältig gegliedert anzulegen. Oberflächliche sowie im Sinne des Artenschutzes nicht genutzt werden. Notwendige Entschämlungen von Gräben, Regenrückhaltebecken und anderen Gewässern sind grundsätzlich außerhalb der Brutzeit sowie außerhalb der Überwinterungszeit von Amphibien durchzuführen.
- ### 5 Externe Kompensationsflächen
- Zur Kompensation der durch die Planung verursachten Eingriffe in die Biototypen sind Maßnahmen auf externen Flächen durchzuführen. Die teilweise bereits umgesetzten sind im folgenden kurz und knapp die Ziele der Maßnahmen (E 1 bis E 7) eingangs.
 - E 1 – Auf dem Flurstück 727/180, Flur 22, Gemarkung Osterburg (Okokonto 39 der Stadt Oldenburg) ist zur Kompensation der durch die Planung verursachten Eingriffe in Gehölze ein naturnahes Feldgehölz durch freie Sukzession einzulassen. Die Maßnahme wurde von der Stadt Oldenburg im Vorgriff auf zukünftige Eingriffe bereits durchgeführt.

- E 2 – Auf dem Flurstück 27, Flur 75, Gemarkung Oldenburg (Okokonto 09b der Stadt Oldenburg) ist zur Kompensation der durch die Planung verursachten Eingriffe in offene Biototypen artenreiches Grünland durch Bewirtschaftungsauflagen einzulassen. Das Flurstück befindet sich im Besitz der Stadt Oldenburg. Die Maßnahme wurde von der Stadt Oldenburg im Vorgriff auf zukünftige Eingriffe bereits durchgeführt. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hude wird der Bereich der Fläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft dargestellt.

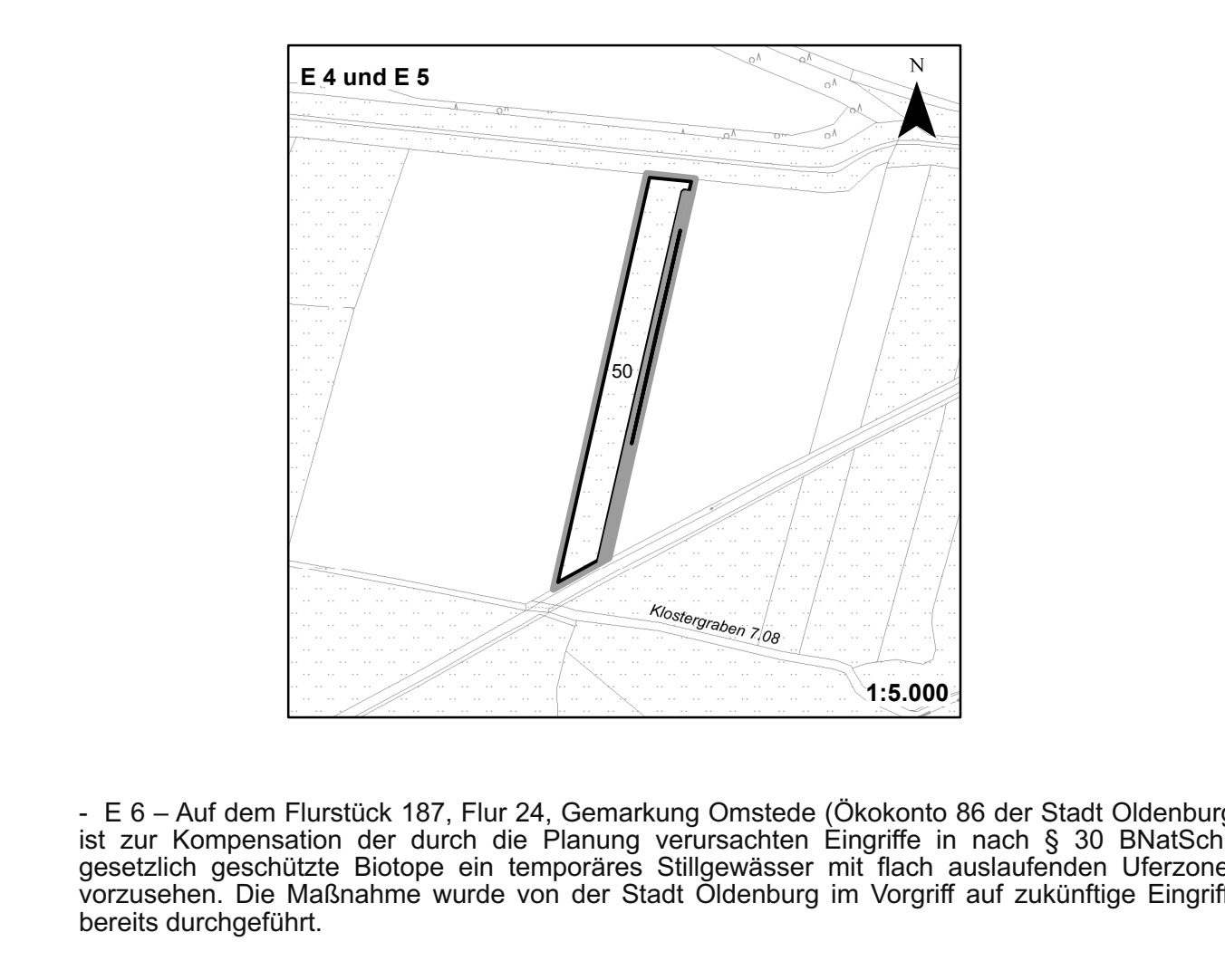


- E 3 – Auf den Flurstücken 23, 24, 26, Flur 24, Gemarkung Osterburg (Okokonto 87 der Stadt Oldenburg) ist zur Kompensation der durch die Planung verursachten Eingriffe in offene Biototypen artenreiches Grünland durch Bewirtschaftungsauflagen einzulassen. Es handelt sich um eine bevorzugte Fläche (Status geplant). Die Fläche ist in der Bestandsbewertung zum Zeitpunkt der Einbindung in das Okokonto-Projekt erfasst. Die abschließende Umsetzung der Maßnahme wird zeitnah nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes durchgeführt.



- E 4 – Auf dem Flurstück 50, Flur 24, Gemarkung Osterburg (Okokonto 11 der Stadt Oldenburg) ist zur Kompensation der durch die Planung verursachten Eingriffe in offene Biototypen artenreiches Grünland durch Bewirtschaftungsauflagen einzulassen. Es handelt sich um eine bevorzugte Fläche (Status geplant). Die Fläche ist in der Bestandsbewertung zum Zeitpunkt der Einbindung in das Okokonto-Projekt erfasst. Die abschließende Umsetzung der Maßnahme wird zeitnah nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes durchgeführt.

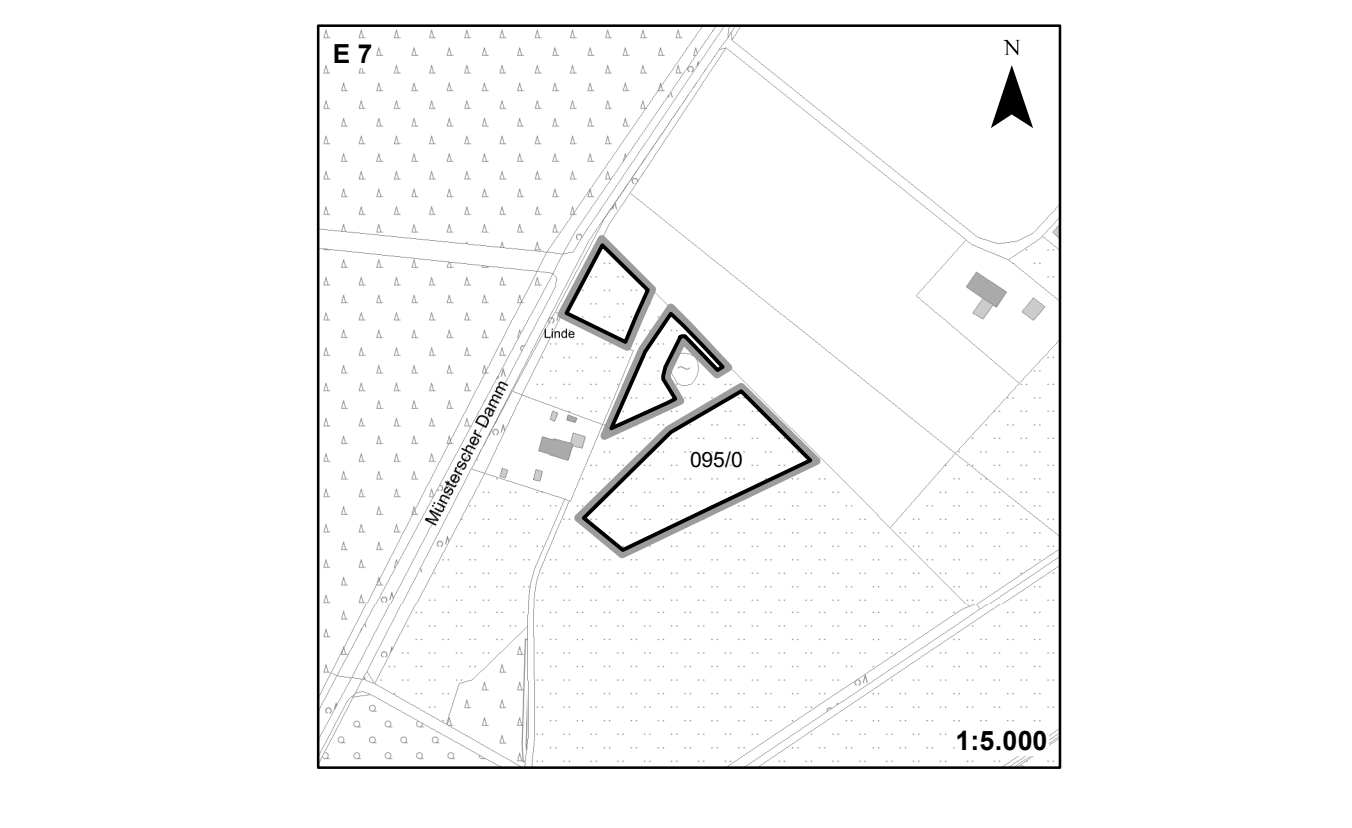
- E 5 – Auf dem Flurstück 50, Flur 24, Gemarkung Osterburg (Okokonto 11 der Stadt Oldenburg) ist zur Kompensation der durch die Planung verursachten Eingriffe in offene Biototypen artenreiches Grünland durch Bewirtschaftungsauflagen einzulassen. Es handelt sich um eine bevorzugte Fläche (Status geplant). Die Fläche ist in der Bestandsbewertung zum Zeitpunkt der Einbindung in das Okokonto-Projekt erfasst. Die abschließende Umsetzung der Maßnahme wird zeitnah nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes durchgeführt.



- E 6 – Auf dem Flurstück 187, Flur 24, Gemarkung Osterburg (Okokonto 86 der Stadt Oldenburg) ist zur Kompensation der durch die Planung verursachten Eingriffe in nach § 30 BNatSchG unterirdisch geschützte Biotope mit flach auslaufenden Uferzonen vorzusehen. Die Maßnahme wurde von der Stadt Oldenburg im Vorgriff auf zukünftige Eingriffe bereits durchgeführt.



- E 7 – Auf dem Flurstück 095/0, Flur 49, Gemarkung Wardenburg (Walddentwicklung bei Littel - NFL-OL-1a) ist zur Kompensation der durch die Planung verursachten Eingriffe in Gehölze und Einzelbäume eine Aufforstung als Laubmischwald mit naturnaher Waldgestaltung einzulassen. Die entsprechende Kompensationsfläche wird durch Entlassung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (§ 1092 BGB) zu Gunsten der Stadt Oldenburg im Grundbuch gesichert.



6 Pflanzlisten

- Planzliste (a) für Stellplatzbäume: Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Feld-Ahorn (*Acer campestre* 'Erlrijk'), Französischer Ahorn (*Acer monspeliense*), Schneebalblättriger Ahorn (*Acer opalus*), Zoescher Ahorn (*Acer x zoescherense* 'Annap'), Purpur-Erle (*Alnus x spessartii*), Pyramiden-Hainbuche (*Carpinus betulus* 'Fastigiata'), Baum-Hasel (*Corylus colurna*), Hufeisenbuche (*Ostrya carpinifolia*), Zier-Eiche (*Quercus cerris*), Ungarische Eiche (*Quercus frainetii*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Silber-Linde (*Tilia tomentosa* 'Brabant').
- Planzliste (b) für Parkanlage und Alleepflanzung: Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Französischer Ahorn (*Acer monspeliense*), Schneebalblättriger Ahorn (*Acer opalus*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides* 'Cleveland' oder 'Columnare'), Zoescher Ahorn (*Acer x zoescherense* 'Annap'), Pyramiden-Hainbuche (*Carpinus betulus* 'Fastigiata'), Säulen-Hainbuche (*Carpinus betulus* 'Trans Fontaine'), Korallenkirsche (*Cornus meae*), Apfel-Dorn (*Crataegus laevigata* 'Carmen'), Schneebalblättrige Eiche (*Fraxinus angustifolia* 'Raywood'), Zier-Apfel (*Malus Everwoudi*), Hufeisenbuche (*Ostrya carpinifolia*), Spanische Eiche (*Quercus x hispanica* 'Wageningen'), Eiche-Mehlbäume (*Quercus ilex* 'Magnaolia'), Speierling (*Sorbus domestica*), Schwarzer Kirschen (*Sorbus intermedia* 'Brouwers'), Elsbeere (*Sorbus torminalis*), Winter-Linde (*Tilia cordata* 'Greengrön' oder 'Ranch'), Kaiser-Linde (*Tilia europaea* 'Palais'), Silber-Linde (*Tilia tomentosa*), Kirm-Linde (*Tilia x euchlora*), Säulen-Linde (*Ulmus hollandica* 'Columna'), Stadt-Ulm (*Ulmus hollandica* 'Lobel').

- Planzliste (c) für Dachbegrünung: Bergenie (*Bergenia spec.*), Blaugras (*Sestertia cœrulea*), Federmelke (*Dianthus plumarius*), Frauenmantel (*Achillea spec.*), Japan-Setge (*Carex morrowii*), Katzenminze (*Nepeta spec.*), Lampenputzerglanz (*Luzula nivea*), Mauerpfeffer (*Sedum spec.*), Purpur-Fettnesse (*Sedum album*), Purpurglöckchen (*Heuchera spec.*), Schafgarbe (*Achillea spec.*), Schaf-Schwingel (*Festuca gussafolia*), Schiefenblume (*Utricularia spec.*), Sibirische Fettnesse (*Sedum hybridum*), Storchschnabel (*Geranium spec.*), Weidenstängeln (*Salix repens*), Weidenstängel (*Salix repens*), Weiße Fettnesse (*Sedum album*).
 - Planzliste (d) für Fassadenbegrünung: Althea (*Althea quana*), Aymonien-Waldrebe (*Clematis montana*), Echte Weinrebe (*Vitis vinifera*), Elfen (*Hedera helix*), Gewöhnliche Waldrebe (*Clematis vitalba*), Hopfen (*Humulus lupulus*), Jägerliebhaber (*Lonicera arholium*), Kiwi (*Actinidia chinensis*), Kletterhortensie (*Hydrangea petiolaris*), Kletter-Rose (*Rosa spec.*), Trompetenblume (*Campanula spec.*), Waldgeißblatt (*Lonicera periclymenum*). Werden Klimaschutzassessmentsysteme verwendet ist ein wesentlich breiteres Spektrum an Arten möglich. Zudem müssen bei Klimaschutzassessments keine selbstbestimmten, rankenden oder schlingenden Pflanzen verwendet werden.
 - Planzliste (e) für Strauchpflanzungen: Eingrifflicher Weidbaum (*Crataegus monogyna*), Roter Hartiegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Pfaffenröhrlchen (*Euronymus europæus*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), Weidenarten (*Salix spec.*).
- ### 7 Starkregen
- Die Entwässerungsanlagen sind entsprechend dem jeweiligen Stand der Technik und dem gültigen Regelwerk zu dimensionieren. Im Falle seltener Regenereignisse können Überlastungen der Entwässerungsanlagen mit einem verbundenen Überbau nicht ausgeschlossen werden. Gemäß DIN 1986-10:2016-12 (Abschnitt 5.1.4) ist eine Entwässerungsanlage so zu bemessen, dass ein ausreichender Schutz vor unplanmäßiger Überflutung gegeben ist. Einer solchen Überflutung durch:
 - Wasseraustritt im Gebäude
 - Wassereintritt von außen wegen ungenügender Einbindung des Gebäudes in das Gelände
 - nicht ausreichend bemessene Entwässerungsanlagen oder
 - von Flächen, auf denen z.B. wassergefährdende Stoffe oder andere Schutzgüter lagernist entgegenzuwirken.
 - Wasser, welches von der Entwässerungsanlage nicht abgeleitet werden kann, muss auf dem Grundstück zurückgehalten werden und darf planmäßig nicht auf öffentliche Verkehrs- bzw. Wegeflächen oder Nachbargrundstücke überfließen. Die Sicherheit gegen Überflutung bzw. einer kontrollierten schädlichen Überflutung des eigenen Grundstücks muss nachrechnerisch nachgewiesen werden (DIN 1986-10:2016-12, Abschnitt 5.3.1). Auf der Verantwortlichkeit gemäß § 5 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wird hingewiesen.

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- ### § 1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Das Sondergebiet „Stadion“ dient der Unterbringung eines Stadions für Sport- und Veranstaltungs-zwecke sowie der Unterbringung von sonstigen mit diesem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen (Gebäude, Spielplätze, Tribünen, Stellplätze und Nebenanlagen). (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
 - Im Sondergebiet „Stadion“ sind allgemein zulässig:
 - ein Stadion mit einer Zuschauerkapazität von maximal 15.000 Personen,
 - sonstige Anlagen für sportliche Zwecke wie Sportplätze, Spielplätze, Trainingsplätze
 - Stellplätze und Parkhäuser für Kraftfahrzeuge und Fahrräder
- Die folgenden Nutzungen sind nur unter der Voraussetzung zulässig, dass sie den unter Nr. 1 und Nr. 2 genannten Nutzungen dienen und ihnen räumlich untergeordnet sind:
- Verwaltungen, Geschäfte und Büromöbel,
 - Räume für freie Berufe,
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - Verkaufsstellen für Feinkost an der Stätte der Leistung,
 - Veranstaltungsbüro,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle und soziale Zwecke,
 - sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.
- ### § 2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Im Sondergebiet „Stadion“ ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 der BauNVO bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)
- ### § 3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Im Sondergebiet „Stadion“ sind Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge mit ihren Einfahrten nur innerhalb der mit „Parkplatz/Parkhaus“ bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen und der für Stellplätze festgesetzten Bereiche zulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
 - Im Sondergebiet „Stadion“ sind Nebenanlagen gemäß § 12 BauNVO, insbesondere offene oder überdachte Fahrradabstellanlagen sowie Nebenanlagen für die Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser allgemein zulässig. Zu den untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des Satzes 1 gehören auch Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien. (§ 14 Abs. 1 BauNVO)
- ### § 4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht umfasst die Befugnis der Stadt Oldenburg, einen allgemein zugänglichen Geh- und Fahrradweg herzustellen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von der Lage können zugelassen werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Die festgesetzten Leitungsrechte umfassen die Befugnis der Ver- und Entsorgungsbetriebe, unterirdische Leitungen zu verlegen, zu unterhalten und zu erneuern. Nutzungen, welche die Unterhaltung und Erneuerung beeinträchtigen können, sind unzulässig. Geringfügige Abweichungen von der Lage können zugelassen werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- ### § 5 Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)
- Die zum Erhalt festgesetzten Bäume inklusive Wurzelbereich (Kronentraufe zzgl. 1,5 m), Sträucher und sonstigen Bepflanzungen dürfen nicht beeinträchtigt, beschädigt oder beseitigt werden. Nicht fachgerechte Kronenschnittmaßnahmen wie Kappungen sowie Aufschüttungen, Abgrabungen, Bodenverdrichtungen und -versiegelungen, Leitungsverlegungen, Installation von Leuchtmitteln, Veränderungen des Grundwasserspiegels und sonstige baumschädliche Handlungen im geschützten Wurzelbereich sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
 - Ausgenommen sind notwendige Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht, fachgerechte Pflegemaßnahmen und erforderliche 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 Baumbestand durch baubegleitende, fachgerechte Schutz- und Pflegemaßnahmen sicherzustellen. Dies muss durch eine ökologische Baubegleitung unter Hinzuziehung eines anerkannten Baumsachverständigen gewährleistet werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
 - Abgähne, als zu erhalten festgesetzte Bäume sind am Standort durch Neuanpflanzungen von standortgerechten Laubbäumen nach Vorgabe der unteren Naturschutzbehörde auszugleichen. Die zu pflanzenden Laubbäume gem. Planzliste (b) sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 20 - 25 cm, gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen. Die unverlegte durchwurzelbare Fläche im Bereich der Baumscheibe muss mindestens 16 m² betragen. Abgähne Gehölze auf Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind gleichwertig im Verhältnis 1 zu 1 am Standort zu ersetzen.
 - Auf der festgesetzten öffentlichen Grünfläche „Parkanlage“ außerhalb der Umgrenzung der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind min. 3 standortgerechte Laubbäume gem. Planzliste (b) anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgähne Gehölze sind durch gleichwertige Neuanpflanzungen zu ersetzen. Die zu pflanzenden Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 20 - 25 cm, gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen. Die durchwurzelbare, unbefestigte Fläche im Bereich der Baumscheibe muss mindestens 16 m² betragen. In den Kronenwuchs der Bäume darf nicht eingegriffen werden. Rückschnitte der Leittriebe der Bäume sind nicht zulässig. Abgähne sind durch gleichwertige Neuanpflanzungen von standortgerechten Laubbäumen am Standort zu ersetzen.
 - Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stadions- und ihre Zufahrten ist für je fünf Stellplätze ein standortgerechter Laubbau anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind in Reihe zu pflanzen, um ein einheitliches und gestalterisch wirksames Erscheinungsbild zu gewährleisten. Es sind mindestens 3 x verpflanzte Hochstämmle der Planzliste (a) mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen. Die durchwurzelbare, unbefestigte Fläche im Bereich der Baumscheibe muss mindestens 16 m² betragen. Sofern eine durchwurzelbare, unbefestigte Fläche von 16 m² für die Einzelbäume nicht erreicht werden kann, können im Einzelfall in Abstimmung mit der Stadt Oldenburg (Fachdienst Stadtrg - Planung und Neubau) zusätzliche technische Lösungen eingesetzt werden. Das Planzblatt ist so herzustellen und zu erhalten, dass dauerhaft eine ausreichende Wasser- und Nährstoffversorgung gewährleistet ist. In den Wurzelbereich der Bäume (Kronentraufe zzgl. 1,5 m) darf nicht eingegriffen werden. In den Kronenwuchs der Bäume darf nicht eingegriffen werden. Rückschnitte der Leittriebe der Bäume sind nicht zulässig. Abgähne sind durch gleichwertige Neuanpflanzungen von standortgerechten Laubbäumen am Standort zu ersetzen.

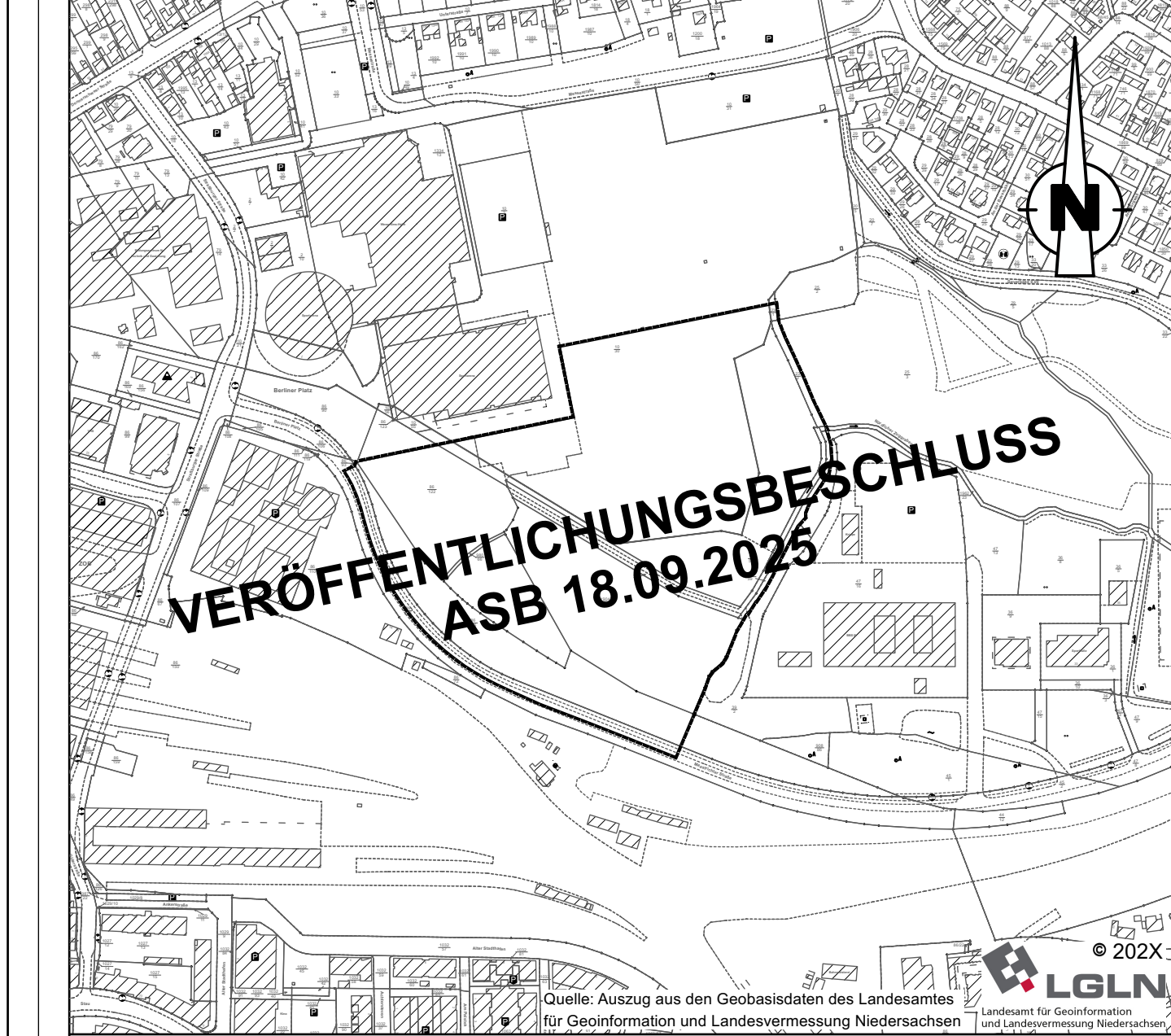
Verfahrensvermerke

1. Verwaltungsvermerk	Gemarkung, Flur
Erfaubvermerk:	Die Verwertung für nichtlegale oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe sind nur mit Erlaubnis der zuständigen Verwaltungsver- und Katasterbehörde zulässig (§ 5 des Nds. Gesetzes über amtliche Vermessungen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, Seite 5). am: 12.08.2025, 17: 20:05, ASB 18.09.2025
2. Planunterlagen	Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen © GeoBasis-DE/LGL 2022 Oldenburg (Oldb.) den Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regierungspräsidium Oldenburg/Cioppenburg, Dietrich 3, 1. Kabinettstr. Oldenburg
Siegel	Unterschrift
3. Die Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:	Geprüft durch die Stadt Oldenburg (oldb): Lieselstraße 1 20057 Hamburg Fachdienstleiter Amtsleiter
4. Der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 30.05.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 831 „Stadion Maastrichter Straße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.08.2022 ersichtlich bekannt gemacht worden.	
5. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 30.05.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 831 sowie der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung sowie die wesentlichen Änderungen sind von der Stadt Oldenburg im Internet veröffentlicht worden. Die Öffentlichkeit der Aufstellung zur Verfügung gestellt worden. Die Interessierte, die Daten der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Begründung des Bebauungsplanes zur Verfügung gestellt werden.	
Oldenburg (Oldb.) den	
6. Der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.05.2025 beschlossen. Der Bebauungsplan ist dem Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) zur Verfügung gestellt worden.	
7. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgestellt.	
Oldenburg (Oldb.) den	
8. Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am 30.05.2025 in der Amtsblatt für die Stadt Oldenburg (Oldb) bekannt gemacht worden.	
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.	
Oldenburg (Oldb.) den	
Unterschrift	

VERÖFFENTLICHUNGSBESCHLUS
ASB 18.09.2025

STADT OLDENBURG (Oldb) DER OBERBÜRGERMEISTER Amt 40 - Fachdienst Bebauungsplanung

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5000



Stand: 16.09.2025
RECHTSVERBINDLICH AB: ENTWURF

BEBAUUNGSPLAN 831 (Stadion Maastrichter Straße) mit örtlichen Bauvorschriften

- mit städtebaulichem Vertrag
 - ja
 - nein
- M. 1:1000
841 x 1189