

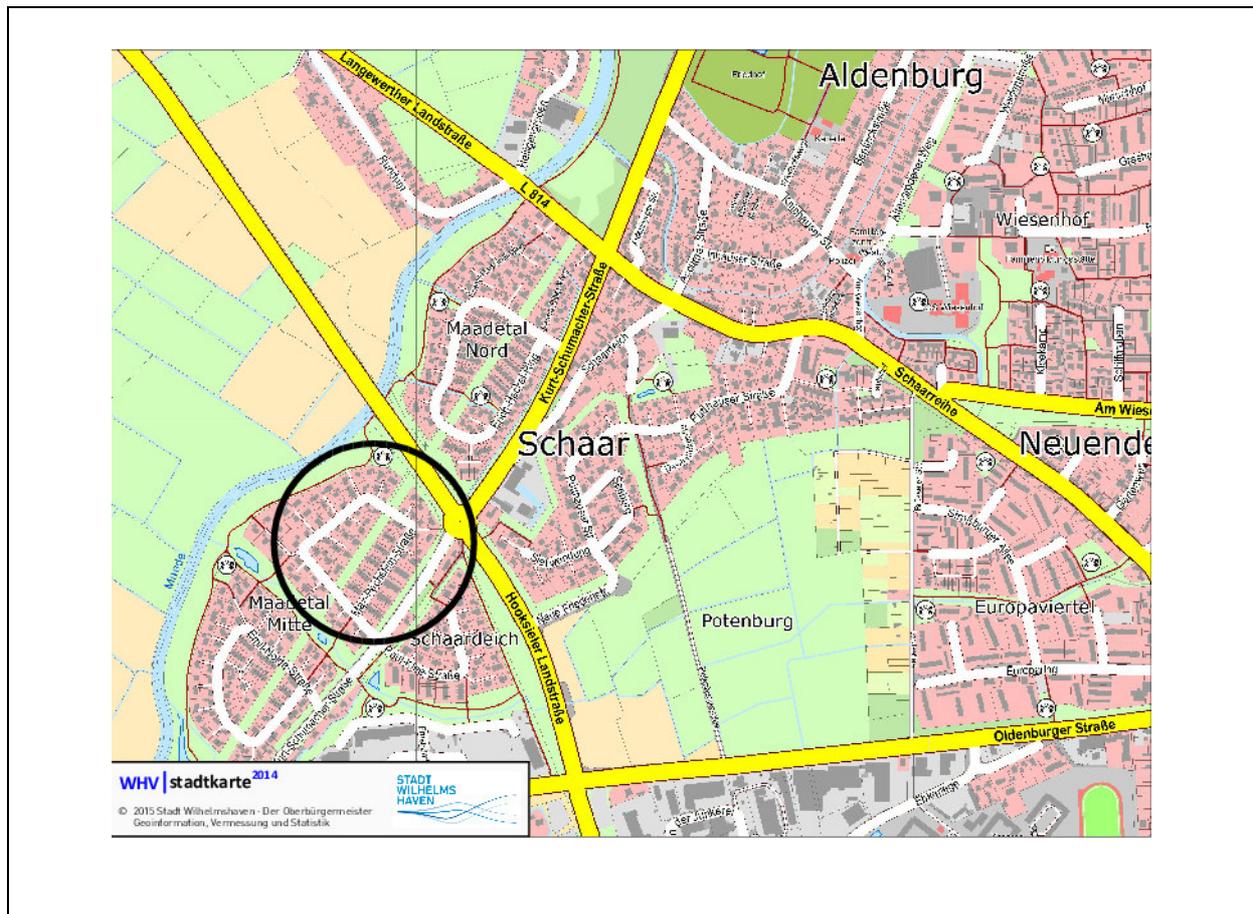


Bebauungsplan Nr. 181, 1. Änderung

-MAADETAL MITTE-

Begründung gemäß § 9 (8) BauGB (Baugesetzbuch)

Stand: 25. Juni 2019



INHALTSVERZEICHNIS :

<u>BEGRÜNDUNG</u>	<u>4</u>
<u>1. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIEL.....</u>	<u>4</u>
<u>2. DAS PLANGEBIET.....</u>	<u>4</u>
2.1. LAGE, GRÖÖE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES.....	4
2.2. STÄDTEBAULICHE SITUATION UND DERZEITIGE NUTZUNGEN	5
2.3. KARTENMATERIAL	7
2.4. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN.....	7
2.4.1. RAUMORDNUNG.....	8
2.4.2. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	8
2.4.3. DENKMALSCHUTZ	9
2.4.4. LANDSCHAFTSSCHUTZ	9
2.4.5. GUTACHTEN.....	10
2.4.6. SONSTIGE PLANUNGEN (PLANFESTSTELLUNGSVERFAHREN, ENTWICKLUNGSPLÄNE ...)	10
2.5. ENTWÄSSERUNG.....	10
2.6. ERSCHLIEÖUNG DES PLANGEBIETES / VERKEHR	10
2.7. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	10
2.8. ALTLASTEN.....	11
<u>3. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</u>	<u>11</u>
3.1. BAUFLÄCHEN.....	11
3.1.1. BESTAND	11
3.1.2. NEUBAU	11
3.1.3. ART DER BAULICHEN NUTZUNG	11
3.1.4. MAÖ DER BAULICHEN NUTZUNG, GRUNDSTÜCKSGRÖÖEN.....	12
3.1.5. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHEN.....	12
3.1.6. ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE / HÖHE.....	12
3.1.7. BAUWEISE	13
3.1.8. NEBENANLAGEN.....	13
3.2. VERKEHRSLÄCHEN.....	13
3.2.1. ERSCHLIEÖUNG DER GRUNDSTÜCKE	13
3.3. GRÜNFLÄCHEN	13
3.3.1. SPIELPLATZ	13
3.4. LÄRMSCHUTZ.....	13
3.4.1. VERKEHRSLÄRM.....	14
3.5. VER- UND ENTSORGUNG	14
3.5.1. VERSORGUNG.....	14
3.5.2. SCHMUTZ- UND OBERFLÄCHENWASSER.....	14
3.6. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	15
3.7. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT (ÖBV)	18
3.7.1. DACHFORM	18
3.7.2. DACHNEIGUNG.....	18
3.7.3. DACHMATERIALIEN	18

3.7.4.	DACHÜBERSTÄNDE	19
3.7.5.	DACHAUSBAUTEN / DACHEINSCHNITTE	19
3.7.6.	GARAGEN	19
3.7.7.	AUßENWÄNDE	19
3.7.8.	EINFRIEDUNGEN	20
4.	<u>BELANG VON NATUR UND LANDSCHAFT / UMWELTPRÜFUNG</u>	20
4.1.	EINLEITUNG	20
4.2.	UMWELTSCHUTZZIEL AUS ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZEN UND FACHPLANUNGEN UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG	20
4.2.1	ARTENSCHUTZ	20
4.2.2.	GESCHÜTZTE TEILE VON NATUR UND LANDSCHAFT	21
4.2.3.	LANDSCHAFTSRAHMENPLAN (LANDSCHAFTSRAHMENPLAN/ LANDSCHAFTSPLAN) DER STADT WILHELMSHAVEN (LRP/LP), ZUSAMMENFASSUNG DER WESENTLICHEN AUSSAGEN	21
4.2.4.	BESTAND UND BEWERTUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	21
4.3.	GRÜNPLANERISCHE ZIELSETZUNGEN IM RAHMEN DER BAULEITPLANUNG	22
4.4.	NATURSCHUTZFACHLICHE EINGRIFFSBILANZIERUNG	22
5.	<u>FLÄCHENBILANZIERUNG</u>	26
6.	<u>KOSTEN</u>	26
7.	<u>BODENORDNENDE MAßNAHMEN</u>	26
8.	<u>VERFAHRENSVERMERKE</u>	26
8.1.	RECHTSGRUNDLAGEN	26
8.2.	VERFAHRENSÜBERSICHT	27
8.3.	BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT	27
8.4.	BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN	27
9.	<u>UNTERSCHRIFTEN / VERFASSEN</u>	28
10.	<u>HINWEISE</u>	29

BEGRÜNDUNG

1. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIEL

Mit öffentlicher Bekanntmachung vom 20.12.1997 ist der Bebauungsplan Nr. 181 –Maadetal Mitte- in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan Nr. 181 – Maadetal Mitte - ist Teil des Gesamtkonzeptes Stadtteil Schaardeich (Wohnstadt West) und ist mit dem Ziel aufgestellt worden, ein durchgrüntes Wohngebiet mit Einzel-, Doppel- sowie Reihenhäusern und der entsprechenden Infrastruktur und Erholungsfunktion zu entwickeln.

Zum Schutz vor Verkehrslärm ist das Wohngebiet Maadetal Mitte durch Lärmschutzwälle von Hooksieder Landstraße und Kurt-Schumacher-Straße getrennt.

Zwischen dem Lärmschutzwall an der Hooksieder Landstraße und den Wohngrundstücken Max-Pechstein-Straße 69, 69A, 75 und 77 ist im Bebauungsplan Nr. 181 eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Dabei handelt es sich um eine Sammelkompensationsmaßnahme, durch die unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen im Plangebiet ausgeglichen werden sollen.

Diese Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Wilhelmshaven.

Im Laufe der Zeit sind Teilbereiche dieser Fläche in die angrenzenden Wohngrundstücke einbezogen und teilweise überbaut worden, weshalb von den Anliegern der o. g. Grundstücke das Interesse besteht, diese Fläche käuflich zu erwerben.

Unter der Voraussetzung, dass ein damit einhergehender Verlust der Kompensationsfläche bzw. der –maßnahmen durch die Zuordnung neuer Kompensationsflächen an anderer Stelle ersetzt wird, ist aus Sicht der Stadt Wilhelmshaven ein Verkauf der Fläche an die anliegenden Grundstückseigentümer möglich.

Allerdings ist hierfür eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Ziel und Zweck der Planung:

- Aufhebung der Kompensationsmaßnahmen auf der o. g. Fläche und Zuordnung neuer externer Kompensationsflächen,
- Erweiterung der Wohngrundstücke in Form nicht überbaubarer Grundstücksflächen, auf welchen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zugelassen werden können (§ 23 (5) BauNVO),
- Vergrößerung des Bauteppichs um die bisher nicht überbaubare Grundstücksfläche .

2. DAS PLANGEBIET

2.1. LAGE, GRÖÖE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 181 -Maadetal-Mitte- befindet sich im Stadtteil Schaar im Südwesten der Stadt Wilhelmshaven und wird im Westen vom westlichen Maadeufer, im Süden von der Bundesstraße 210 (Oldenburger Straße), im Osten von der Kurt-Schumacher-Straße und im Norden von der Landesstraße 810 (Hooksieder Landstraße) definiert.

Der ca. 2.700 m² große Änderungsbereich liegt im nordöstlichen Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 181 und grenzt im Nordwesten an einen Grünzug, im Südwesten und Süden an Wohngrundstücke der Max-Pechstein-Straße und im Nordosten an einen Lärmschutzwall (siehe Abbildung 1). Die nordöstliche Grenze des Änderungsbereiches entspricht im Wesentlichen der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 181.

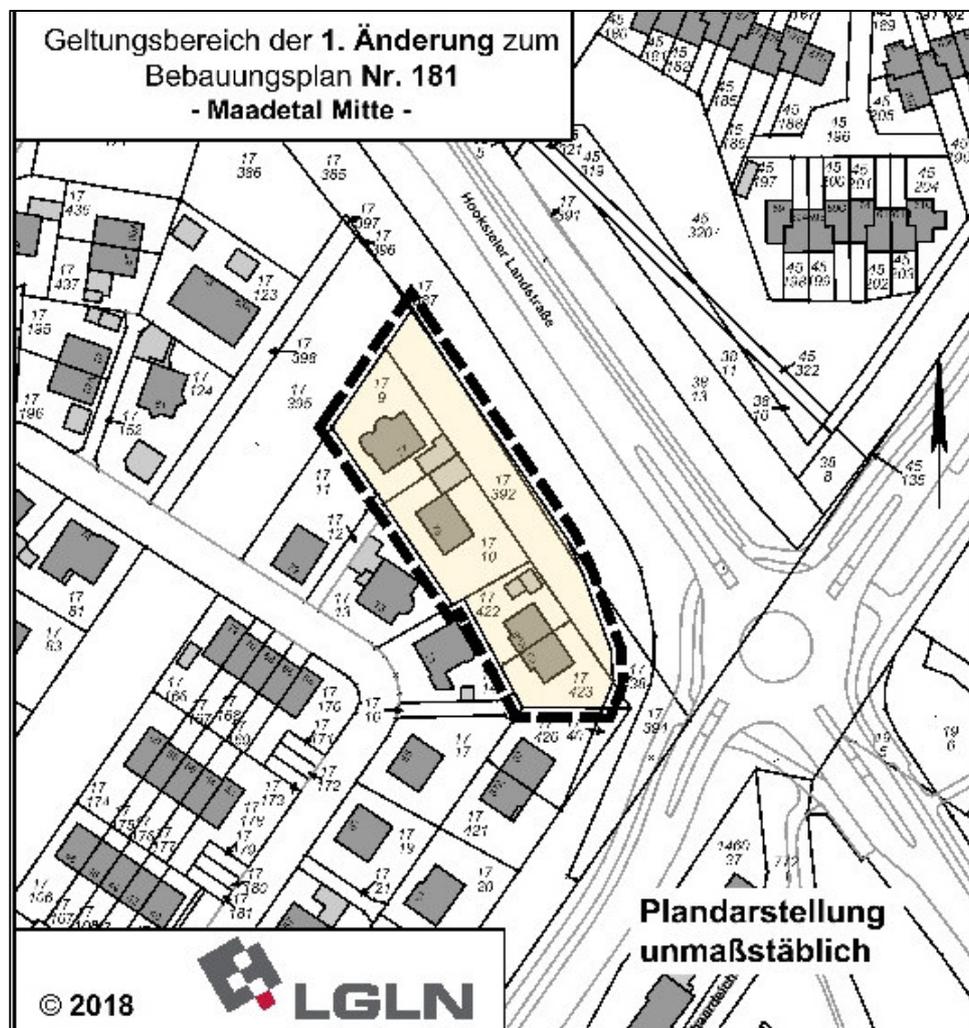


Abbildung 1: Geltungsbereich

2.2. STÄDTEBAULICHE SITUATION UND DERZEITIGE NUTZUNGEN

Nutzungen im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 181:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 181 ist ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit offener Bauweise festgesetzt. Um die Wohngebiete zu gliedern, wurde die Festsetzung auf Einzel- und Doppelhäuser bzw. Hausgruppen beschränkt.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 181 ist mit Grünanlagen bzw. -flächen ausgestattet. Neben Einzelmaßnahmen wie Baumpflanzungen in Straßen usw. sind insbesondere der ca. 50 m breite Grünzug entlang der Maade (mit integriertem Spielplatz im Norden), der sich im Süden aufweitet und einen Puffer zwischen der Wohnbebauung und der Bundesstraße 210 bildet sowie der von Nordwest nach Südost verlaufende parkartige Grünzug zwischen den Baugebieten zu erwähnen.

Eine weitere optische Unterteilung erfolgt durch einen von Nordost nach Südwest durch das Stadtviertel verlaufenden 20 m breiten Grünzug, in welchem zwei unterirdische Ölleitungsrohre der Nord-West-Oelleitung verlaufen (siehe Abbildung 2).



Abbildung 2: Luftbild

Nach Norden und Osten ist die Wohnbebauung des Stadtviertels im Allgemeinen durch Lärmschutzwälle von den angrenzenden Straßenverkehrsstraßen (Hooksieler Landstraße und Kurt-Schumacher-Straße) abgeschirmt. Die Lärmschutzanlagen befinden sich im Plangebiet (entlang Kurt-Schumacher-Straße) oder direkt angrenzend (Hooksieler Landstraße).

Angrenzende Nutzungen:

Von den nach Norden und Osten angrenzenden Wohngebieten der Stadtviertel Maadetal Nord (Bebauungsplan Nr. 182) bzw. Schaar (Bebauungsplan Nr. 178) und Schaardeich (Bebauungsplan Nr. 180) ist das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 181 durch die Straßenzüge Hooksieler Landstraße und Kurt-Schumacher-Straße getrennt.

Südöstlich und ebenfalls durch die Kurt-Schumacher-Straße getrennt befindet sich ein Gewerbegebiet (Bebauungsplan Nr. 180), das über die Bundesstraße 210 erschlossen wird (siehe Abbildung 2).

Änderungsbereich:

Der Änderungsbereich umfasst vier Wohngrundstücke mit Eigenheimen in zweiter Baureihe, die über zwei private Wohnwege erschlossen werden sowie einer im Bebauungsplan Nr. 181 festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Teilbereiche dieser Fläche sind als Rasenflächen in die angrenzenden Wohngrundstücke einbezogen und teilweise überbaut worden (siehe Abbildung 3).

Entlang dieser Fläche verläuft die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 181.

insbesondere solche Planungen erfasst, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2.700 m². Die durch die festgesetzten Grundflächenzahlen zulässige Grundfläche beträgt ca. 1.080 m².

Etwas mehr als zwei Drittel des Änderungsbereiches waren bereits bislang als Wohngebietsfläche zum Teil bebaut.

Durch die planungsrechtliche Anpassung an bereits vorhandene Nutzungen auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen erfolgt eine Abrundung der Wohnbebauung.

Nach § 13a Abs. 1 und 2 BauGB ist für Bebauungspläne der Innenentwicklung, die eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² aufweisen, eine Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich, sofern auch ein konkretes UVP-pflichtiges Vorhaben nicht vorbereitet wird und wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von Natura 2000-Gebieten vorliegen. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Eine förmliche Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht sind daher im Rahmen der vorliegenden Planung nicht erforderlich. Mögliche Umweltkonflikte, sind jedoch unabhängig von einer förmlichen Umweltprüfung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu untersuchen.

2.4.1. RAUMORDNUNG

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP, Stand 17.02.2017) wird der Stadt Wilhelmshaven die Funktion eines Oberzentrums zugewiesen.

Die Entwicklung von Wohnstätten soll nach dem LROP vorrangig auf die Entwicklung zentraler Orte ausgerichtet werden. Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen dabei Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben (LROP 2.1 Pkt. 05 und 06).

Regionales Raumordnungsprogramm:

Gem. §5 (1) NROG haben die Träger der Regionalplanung für ihren jeweiligen Planungsraum ein Regionales Raumordnungsprogramm aufzustellen. Abweichend hiervon wird in Absatz 2 festgelegt, dass kreisfreie Städte hiervon abweichen können.

2.4.2. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wilhelmshaven 1973 (einschließlich seiner Änderungen) stellt den Änderungsbereich im Wesentlichen als Wohnbaufläche dar (siehe Abbildung 4).

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 181 ist somit aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wilhelmshaven entwickelt.

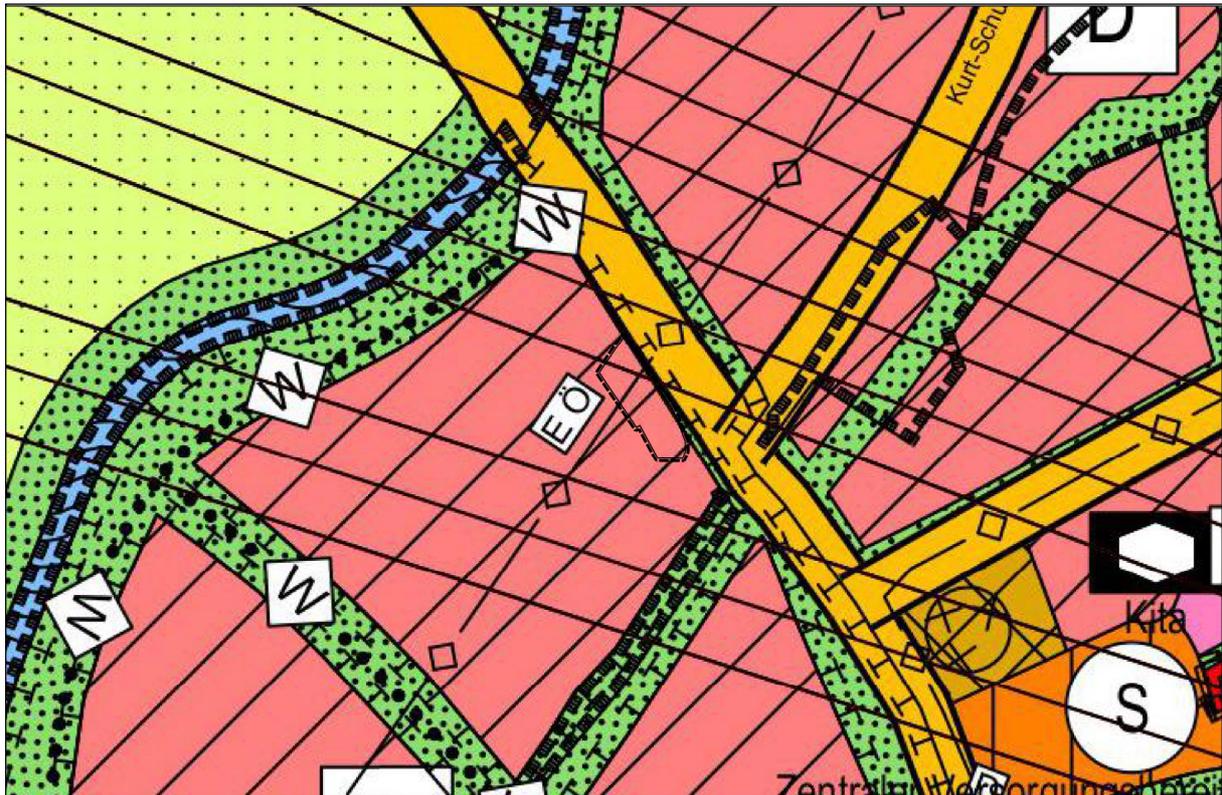


Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wilhelmshaven mit Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 181

2.4.3. DENKMALSCHUTZ

Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine Baudenkmale, Bodendenkmale oder denkmalgeschützte Anlagen bekannt.

2.4.4. LANDSCHAFTSSCHUTZ

Zum Landschaftsschutz liegt der Landschaftsrahmenplan 2018 vor.

Im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 181 befinden sich keine naturschutzrechtlich geschützten Teile von Natur und Landschaft gem. §§ 23-30 und § 32 BNatSchG sowie § 22 NAGBNatSchG.

In der näheren Umgebung ist das den Bebauungsplan Nr. 181 nach Westen begrenzende größte Fließgewässer der Stadt Wilhelmshaven, die Maade, als Landschaftsschutzgebiet (Datum: 02.11.1938) ausgewiesen. Es ist zugleich ein Teil des FFH-Gebietes 2312-331 „Teichfledermaus-Habitate im Raum Wilhelmshaven“.

Von der vorliegenden Planung sind keine Auswirkungen auf das FFH-Gebiet und das Landschaftsschutzgebiet zu erwarten.

Innerhalb des Plangebietes gelten die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Wilhelmshaven.

2.4.5. GUTACHTEN

Für die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 181 war die Erstellung von Untersuchungen oder Gutachten nicht erforderlich.

Auswirkungen des Verkehrslärms sind bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 181 im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens untersucht worden. In diesem Gutachten wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen ermittelt und geeignete Maßnahmen zu deren Reduzierung aufgezeigt.

2.4.6. SONSTIGE PLANUNGEN (PLANFESTSTELLUNGSVERFAHREN, ENTWICKLUNGSPÄNE...)

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 181 - Maadetal-Mitte - wird von zwei Pipelines, einer 28-Zoll-Pipeline und einer 40-Zoll-Pipeline der Nord-West Oelleitung GmbH (NWO) in nordöst-/südwestlicher Richtung durchzogen.

Beide Leitungen liegen im Abstand von ca. 3,50 m parallel im Boden. Der einzuhaltende seitliche Schutzstreifen beträgt 5,00 m. Die derzeitige Trassenbreite beträgt einschließlich der vorzusehenden Schutzstreifen insgesamt 13,50 m. Neben den bestehenden zwei Pipelines sind zudem die Leitungstrassen für zwei weitere Pipelines optional berücksichtigt. Der hierfür erforderliche Geländestreifen verläuft parallel zu den zwei bestehenden Leitungen in südöstliche Richtung (Richtung Kurt-Schumacher-Straße). Die vorzusehende Trassenbreite einschließlich der Schutzstreifen beträgt demnach insgesamt 20,50 m.

Im Bebauungsplan Nr. 181 ist die Ölfernleitungstrasse als Grünfläche festgesetzt.

Der Änderungsbereich grenzt im Westen an die Ölfernleitungstrasse.

2.5. ENTWÄSSERUNG

Die Wohngrundstücke des Änderungsbereiches sind an das Netz der städtischen Entwässerung angebunden. Dafür vorgesehene Leitungen verlaufen in der Max-Pechstein-Straße.

Bedingt durch das Trennsystem der Abwasserentsorgung wird das Oberflächenwasser über Gräben und die Kanalisation in den Hauptvorfluter Maade geleitet.

2.6. ERSCHLIEßUNG DES PLANGEBIETES / VERKEHR

Die Anbindung des Stadtviertels Maadetal Mitte an das städtische Hauptstraßennetz erfolgt über die Kurt-Schumacher-Straße. Die innere Erschließung des zweigeteilten Stadtviertels erfolgt für den südlichen Bereich über die Emil-Nolde-Straße und für den nördlichen Bereich über die Max-Pechstein-Straße.

Der vorliegende Änderungsbereich (Hinterliegergrundstücke) wird über zwei private Wohnwege erschlossen.

2.7. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein technisch erschlossenes Baugebiet (Gas, Wasser, Strom und Telekommunikation).

2.8. ATTLASTEN

Die Überprüfung nach Altlasten und Kampfmittel erfolgte bereits im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 181.

Von der unteren Bodenbehörde wurde mitgeteilt, dass es nach den vorliegenden Unterlagen im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 181 keine Altlastverdachtsflächen gibt.

Die Überprüfung von Bombenblindgängern durch Luftaufnahmen sind vom Kampfmittelbeseitigungsdienst Hannover im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 181 bereits im Aufstellungsverfahren abgeschlossen worden, so dass bereits in die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 181 aufgenommen werden konnte, dass bei zukünftigen Baumaßnahmen keine Sondierungen mehr erforderlich sind.

3. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

3.1. BAUFLÄCHEN

Wie in den Kapiteln 1 und 2.2 bereits beschrieben, soll im vorliegenden Änderungsbereich eine Erweiterung der Wohngrundstücke um die angrenzende Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen erfolgen.

3.1.1. BESTAND

Der Änderungsbereich umfasst vier Wohngrundstücke mit Eigenheimen in zweiter Baureihe, die über zwei private Wohnwege erschlossen werden sowie einer im Bebauungsplan Nr. 181 festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Teilbereiche dieser Fläche sind als Rasenflächen in die angrenzenden Wohngrundstücke einbezogen und teilweise überbaut worden.

3.1.2. NEUBAU

Die Erweiterung der Wohngrundstücke erfolgt in Form nicht überbaubarer Grundstücksflächen, auf welchen nur Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zugelassen werden können (§ 23 (5) BauNVO).

3.1.3. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Im Geltungsbereich der 1. Änderung wird für die bereits bestehenden Wohngrundstücke die Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO aus dem Ursprungsplan übernommen und um den bisher als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Bereich zwischen den Wohngrundstücken und der Geltungsbereichsgrenze ergänzt.

Aus dem Ursprungsplan wird übernommen, dass die gemäß § 4 (3) 1, 3, 4, 5 Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Beherbergungsbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen und Gartenbaubetriebe) ausgeschlossen werden, um die Bewohner nicht durch Betriebe mit hohem Besucherverkehr und flächenintensiver Nutzung unnötig zu belasten.

3.1.4. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, GRUNDSTÜCKSGRÖßEN

Analog zum Ursprungsplan werden eine Grundflächenzahl (GRZ) und eine Geschossflächenzahl (GFZ) im Änderungsbereich für das WA festgesetzt. Mit einer GRZ = 0,4 und einer GFZ = 0,5 entsprechen die Werte den Festsetzungen im Ursprungsplan, da sich durch die vorliegende Änderung nichts an der Gesamtkonzeption für das Stadtviertel Maadetal Mitte ändert.

Aus dem Ursprungsplan übernommen wird auch die Festsetzung, dass bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl die Flächen von Aufenthaltsräumen und Treppen mitgerechnet werden. Durch diese Festsetzung bewahrt die Geschossflächenzahl ihre Bedeutung als Kriterium für die städtebauliche Dichte.

3.1.5. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHEN

Die bebaubare Fläche wird mittels Baugrenzen gebildet.

Aus dem Ursprungsplan übernommen wird ein 3 m breiter Streifen nicht überbaubarer Grundstücksflächen entlang der angrenzenden Grünfläche (Leitungstrasse).

Mit der Einbeziehung der bisher zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Fläche in das WA wird der im Ursprungsplan 5 m breite Streifen nicht überbaubarer Grundstücksfläche entlang der bisherigen Grundstücksgrenze in das Baufenster einbezogen.

Wie in Kapitel 1 bereits erwähnt, sind Teilbereiche der Erweiterungsfläche des WA bereits in die angrenzenden Wohngrundstücke einbezogen und teilweise überbaut worden. Die Erweiterung des WA soll vor allem der Beordnung der so entstandenen städtebaulichen Missstände dienen.

Als Puffer zu den angrenzenden Lärmschutzeinrichtungen wird die Erweiterungsfläche als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Damit werden sowohl die schon stattfindende Gartennutzung als auch die bereits errichteten Nebenanlagen, die gemäß § 23 (5) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden können, planungsrechtlich ausreichend berücksichtigt.

3.1.6. ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE / HÖHE

Da die Wohngrundstücke im Änderungsbereich bereits bebaut sind und die Erweiterungsfläche als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt wird, besteht kein Bedarf die im Ursprungsplan getroffenen Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse (I) und der Höhe der baulichen Anlagen zu ändern. Somit werden diese für die 1. Änderung übernommen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 181 unterliegen Gebäude einer Beschränkung der maximalen Trauf- und Firsthöhe (s. § 2 Textliche Festsetzungen). Die Traufe ist als Schnittpunkt von Dachhaut und Außenkante Mauerwerk definiert (OVG Münster U. v. 28.08.1985 - XIA 1081/74).

Ziel dieser Festsetzung ist es, eine harmonische Höhenentwicklung der Gebäude zu gewährleisten.

Für ökologische Maßnahmen, wie die Nutzung von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen oder die Herstellung eines begrünten Daches, werden Ausnahmen von den Festsetzungen vorgesehen.

3.1.7. BAUWEISE

Um die Wohngebiete zu gliedern, wurde für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 181 die Festsetzung auf Einzel- und Doppelhäuser bzw. Hausgruppen beschränkt.

Im Änderungsbereich sind nach dem Ursprungsplan nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Dies entspricht dem Gebäudebestand und wird entsprechend für den Änderungsbereich übernommen.

3.1.8. NEBENANLAGEN

Wie in Kapitel 3.1.5 bereits ausgeführt, findet § 23 (5) BauNVO im Änderungsbereich Anwendung. Damit können Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Somit wird die teilweise Überbauung der bisher zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Fläche durch Nebenanlagen planungsrechtlich beordnet und verhindert, dass Gebäude und Gebäudeteile unkontrolliert in der WA-Erweiterungsfläche errichtet werden können.

3.2. VERKEHRSFLÄCHEN

Im vorliegenden Änderungsbereich werden keine Verkehrsflächen festgesetzt.

3.2.1. ERSCHLIEßUNG DER GRUNDSTÜCKE

Der vorliegende Änderungsbereich (Hinterliegergrundstücke) wird über zwei private Wohnwege erschlossen, die zum Großteil außerhalb des Änderungsbereichs liegen und Bestandteile eines WA sind. Die privaten Wohnwege münden in die Max-Pechstein-Straße, die im Bebauungsplan Nr. 181 als Straßenverkehrsfläche festgesetzt ist.

3.3. GRÜNFLÄCHEN

Im Änderungsbereich sind keine Grünflächen festgesetzt. Aber das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 181 ist mit Grünanlagen bzw. -flächen angemessen ausgestattet.

Nach Nordwesten grenzt der Änderungsbereich an eine öffentliche Grünfläche.

3.3.1. SPIELPLATZ

Im Änderungsbereich gibt es keinen Spielplatz.

Ein öffentlicher Spielplatz ist jedoch im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 181 gut und sicher erreichbar.

3.4. LÄRMSCHUTZ

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 181 wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet, welche die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen ermittelt und geeignete Maßnahmen zu deren Reduzierung aufgezeigt hatte.

Die schalltechnische Untersuchung hatte ergeben, dass keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 181 unter Beachtung von Lärmschutzmaßnahmen bestehen.

3.4.1. VERKEHRSLÄRM

Die schalltechnische Untersuchung hatte ergeben, dass entlang der Verkehrswege die Anlage von Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen ist.

Mit Ausnahme im äußersten Südosten sind deshalb im Bebauungsplan Nr. 181 westlich der Kurt-Schumacher-Straße 11,50 m – 13,00 m breite Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes festgesetzt worden. Innerhalb dieser Flächen sind 2,00 m bis 2,50 m hohe Lärmschutzwälle errichtet worden.

Die Lärmschutzmaßnahmen im Norden des Geltungsbereiches, südlich der Landesstraße 810 (L 810), sind rechtsverbindlich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 182 - Maadetal-Nord - geregelt.

Für den Bereich mit erhöhten Immissionen am Knotenpunkt L 810/ Kurt-Schumacher-Straße wurden zusätzlich passive Maßnahmen in Form von Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 3 festgesetzt. Diese Festsetzung gilt für Aufenthaltsräume im Dachgeschoss, die zu den o. g. Straßen hin orientiert sind.

Mit Ausnahme des Grundstückes Max-Pechstein-Straße 77 befindet sich der Änderungsbereich innerhalb der Fläche für die zusätzlich passive Maßnahmen in Form von Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 3 festgesetzt wurden.

Im Änderungsbereich wird diese Festsetzung für die überbaubare Grundstücksflächen der Grundstücke Max-Pechstein-Straße 69, 69A und 75 übernommen.

Für das Grundstück Max-Pechstein-Straße 77 gilt, wie für das restliche Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 181, dass Fenster der Schallschutzklasse 2 ausreichend sind.

Auf eine Einbeziehung der WA-Erweiterungsfläche in die Fläche für die zusätzlich passive Maßnahmen in Form von Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 3 festgesetzt sind, kann verzichtet werden, da diese Festsetzung für Aufenthaltsräume im Dachgeschoss gilt. Da in der Erweiterungsfläche nur nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt sind, sind in ihr Aufenthaltsräume im Dachgeschoss unwahrscheinlich.

3.5. VER- UND ENTSORGUNG

3.5.1. VERSORGUNG

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein technisch erschlossenes Baugebiet (Gas, Wasser, Strom und Telekommunikation).

3.5.2. SCHMUTZ- UND OBERFLÄCHENWASSER

Die Wohngrundstücke des Änderungsbereiches sind an das Netz der städtischen Entwässerung angebunden. Dafür vorgesehene Leitungen verlaufen in der Max-Pechstein-Straße.

Bedingt durch das Trennsystem der Abwasserentsorgung wird das Oberflächenwasser über Gräben und die Kanalisation in den Hauptvorfluter Maade geleitet.

Zu diesem Zweck ist im Änderungsbereich für die Entwässerung des angrenzenden Lärmschutzwalles eine Entwässerungsmulde vorzuhalten und ihre Unterhaltung sicherzustellen, um einen entsprechenden Abfluss des Oberflächenwassers zu gewährleisten.¹

3.6. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 181 wurden die zu erwartenden Beeinträchtigungen in einem Gutachten „Ökologischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 181 -Maadetal-Mitte-“ untersucht und die Eingriffsregelung angewandt.

Auf der Grundlage einer Bestandsaufnahme, der Bewertung und Konfliktanalyse wurde ein umfangreicher Maßnahmenkatalog zur Kompensation der geplanten Eingriffe erarbeitet. Diese Maßnahmen sind im Wesentlichen in den Bebauungsplan eingearbeitet worden.

Die ermittelten Konflikte und Beeinträchtigungen

- zusätzlicher Verkehr mit seinen entsprechenden Auswirkungen (Zerschneidung der Landschaft und von Lebensräumen, diverse Emissionen durch KFZ),
- Versiegelung von Boden und damit Verringerung der Versickerungsfläche für Oberflächenwasser sowie Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche,
- Verhinderung von Bodenbildungsprozessen,
- Zerstörung bzw. Änderung von Lebensraum für Pflanzen und Tiere,
- Beeinträchtigung des Lokalklimas durch die Entstehung einer Wärmeinsel,
- Negative Auswirkungen auf die Luftqualität durch Emissionen (KFZ/Hausbrand) und
- Veränderung des Landschaftsbildes

sind mit den Festsetzungen eines Maßnahmenkatalogs kompensiert worden.

Ausgleich von Beeinträchtigungen

Unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind im Ursprungsplan durch die Festsetzungen der Maßnahmen A-J (§ 5) und § 6 der textlichen Festsetzungen ausgeglichen worden.

Die Festsetzungen gewährleisten die Entwicklung von Gehölzen, Grünstreifen, Rasen-Kraut-Säumen, parkartigen Grünzügen und naturnahen Garten- und Grünflächenstrukturen.

Die Kompensationsmaßnahmen bestehen aus Sammelkompensation (öffentliche Maßnahmen) und privaten Maßnahmen.

Im Rahmen der öffentlichen Maßnahmen konnten großflächige Maßnahmen realisiert werden.

Da die privaten Bauvorhaben (Wohnungsbau) jedoch Auslöser dieser Planung waren, sollten mit privaten Maßnahmen auch am direkten Eingriffsort eine Kompensation erreicht werden, auch wenn die Festsetzungen auf den privaten Flächen nur einen geringen Anteil ausmachen und sich z. B. auf lediglich 10 % der unbebauten Flächen beziehen und außerdem Spielraum für individuelle Gestaltung lassen.

Innerhalb der Grenzen des Änderungsbereiches setzt der Ursprungsplan für das festgesetzte WA die Maßnahmen F, H, I und J (§ 5 der textlichen Festsetzungen) und für die zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Fläche die Maßnahme C (§ 5 der textlichen Festsetzungen) fest.

¹ Ergänzt nach § 4 (2) BauGB; Hinweis TBW

Die Maßnahmen auf privaten Grundstücken, die für den Änderungsbereich zutreffen, sehen wie folgt aus:

- Maßnahme F: Stellplätze mit ihren Zufahrten sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung (z. B. Rasengittersteine, Schotterrassen o. ä.) zulässig.
Da im Änderungsbereich keine Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt sind, sind die Maßnahmen für Gemeinschaftsstellplätze nicht von Relevanz.
- Maßnahme H: Pflanzung von Schnitthecken oder einreihigen Hecken (Strauchreihen) auf 2,00 m breitem den privaten nicht überbaubaren Grundstücksflächen, welche (...) an die Leitungstrasse der Nord-West-Oelleitung GmbH angrenzen (Artenauswahl, Pflanzqualität und Pflanzschema siehe § 6 der textlichen Festsetzungen).
Ausnahmsweise kann in begründeten Einzelfällen die Hecke entlang der Ölleitungstrasse für untergeordnete Nebenanlagen und Garagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO auf 1 m reduziert werden, wenn die in Anspruch genommene Fläche durch Heckenpflanzungen an anderer Stelle auf dem Grundstück selbst ersetzt wird. Der festgesetzte 2 m Pflanzstreifen ist bis an die Nebenanlage heran zu pflanzen.
- Maßnahme I: Carports sind mit Rankgerüsten einzufassen und zu überdecken. Die Rankgerüste sind dauerhaft mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Garagen sind mit Dach- oder Wandbegrünung zu versehen. Im Falle der Wandbegrünung sind die von öffentlichen Straßen aus zu sehenden Garagenwände zu mindestens 30 % dauerhaft mit heimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Laubbäumen sowie Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen (Artenauswahl, Pflanzqualität und Pflanzschema sind § 6 der textlichen Festsetzungen zu entnehmen).
- Maßnahme J: Im Allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 10 % der privaten Grundstücksfläche mit einheimischen standortgerechten Laubsträuchern zu bepflanzen. Die Anlage eines naturnahen Gartenteiches (im Falle der Bepflanzung sind heimische und standortgerechte Sumpf- und Wasserpflanzen zu verwenden) wird anteilig auf die Fläche für die o. g. Gehölzpflanzungen angerechnet.
Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen (Artenauswahl, Pflanzqualität und Pflanzschema siehe § 6 der textlichen Festsetzungen).

Mit Ausnahme der Maßnahme F, die in der Bauphase so gut wie nicht umgesetzt wurde sowie der Regelung hinsichtlich der Anlage eines naturnahen Gartenteiches in Maßnahme J, die aus heutiger Sicht in dieser Form nicht mehr festgesetzt werden würden, werden die o. g. Maßnahmen auch für den Änderungsbereich als textliche Festsetzungen übernommen. Die Maßnahme H wird auf die ergänzte Wohnbaufläche erweitert.

Pflanzliste:

Bäume			Sträucher		
<i>Acer campestre</i>	m	Feld-Ahorn	<i>Amelanchier lamarckii</i>	n	Kanadische Felsenbirne
<i>Acer platanoides</i>	g	Spitz-Ahorn	<i>Cornus sanguinea</i>	n	Roter Hartriegel
<i>Acer pseudoplatanus</i>	g	Berg-Ahorn	<i>Corylus avellana</i>	n	Hasel
<i>Alnus glutinosa</i>	m	Schwarz-Erle	<i>Crataegus laevigata</i>	n	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Betula pendula</i>	m	Sand-Birke	<i>Crataegus monogyna</i>	n	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Betula pubescens</i>	m	Moor-Birke	<i>Euonymus europaeus</i>	n	Pfaffenhütchen
<i>Carpinus betulus</i>	m	Hainbuche	<i>Frangula alnus</i>	n	Faulbaum
<i>Fagus sylvatica</i>	g	Rotbuche	<i>Ilex aquifolium</i>	n	Stechpalme
<i>Fraxinus excelsior</i>	g	Esche	<i>Ligustrum vulgare</i>	n	Gewöhnlicher Liguster
<i>Malus sylvestris</i>	m	Wild-Apfel	<i>Lonicera xylosteum</i>	k	Rote Heckenkirsche
<i>Populus alba</i>	g	Silber-Pappel	<i>Prunus spinosa</i>	n	Schlehe
<i>Populus nigra</i>	g	Schwarz-Pappel	<i>Rhamnus catharticus</i>	n	Kreuzdorn
<i>Populus tremula</i>	g	Zitter-Pappel	<i>Ribes nigrum</i>	k	Schwarze Johannisbeere
<i>Prunus avium</i>	m	Vogel-Kirsche	<i>Ribes rubrum</i>	k	Rote Johannisbeere
<i>Pyrus pyraster</i>	m	Wild-Birne	<i>Ribes uva-crispa</i>	k	Stachelbeere
<i>Quercus petraea</i>	g	Trauben-Eiche	<i>Rosa canina</i>	k	Hecken-Rose
<i>Quercus robur</i>	g	Stiel-Eiche	<i>Rosa corymbifera</i>	k	Busch-Rose
<i>Salix alba</i>	g	Silber-Weide	<i>Rosa rubiginosa</i>	k	Wein-Rose
<i>Sorbus aucuparia</i>	m	Eberesche	<i>Salix aurita</i>	n	Ohrweide
<i>Tilia cordata</i>	g	Winterlinde	<i>Salix caprea</i>	n	Salweide
<i>Tilia platyphyllos</i>	g	Sommerlinde	<i>Salix cinerea</i>	n	Grauweide
<i>Ulmus glabra</i>	g	Berg-Ulme	<i>Salix fragilis</i>	n	Bruchweide
<i>Ulmus laevis</i>	g	Flatter-Ulme	<i>Salix pentandra</i>	n	Lorbeerweide
<i>Ulmus minor</i>	g	Feld-Ulme	<i>Salix purpurea</i>	n	Purpurweide
Obstbäume (Hochstämme); alte lokale Sorten			<i>Salix triandra</i>	n	Mandelweide
Abkürzungen: g = großkronige/hochwüchsige Bäume; m = klein- mittelkronige/kleinwüchsige Bäume; n = mittel- bis großwüchsige Sträucher; k = kleinwüchsige Sträucher			<i>Salix viminalis</i>	n	Korbweide
			<i>Sambucus nigra</i>	n	Schwarzer Holunder
			<i>Viburnum opulus</i>	n	Schneeball
			Obststräucher; alte lokale Sorten		

Sammelkompensationsmaßnahmen:

Für die im Ursprungsplan zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzte Fläche war die Maßnahme C festgesetzt worden. Diese sieht dichte Gehölzpflanzungen (Pflanz- und Reihenabstände von 1,50 bis 2,00 m bei Sträuchern und von mindestens 10,00 m bei Bäumen) in einer Breite von 10,00 bis 25,00 m vor.

Durch die Erweiterung der WA-Flächen in Form nicht überbaubarer Grundstücksflächen im Änderungsbereich werden diese auf der o. g. Fläche festgesetzten Kompensationsmaßnahmen aufgehoben und an anderer Stelle, außerhalb des Änderungs- und auch des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 181, neu zugeordnet.

Zu diesem Zweck wird, in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde, ein städtebaulicher Vertrag nach §11 BauGB hinsichtlich der Kostenübernahme für die Ersatzkompensationsmaßnahmen zwischen dem Plangeber und den Eigentümern der Grundstücke Max-Pechstein-Straße 69, 69A, 75 und 77 abgeschlossen.

3.7. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT (ÖBV)

Gemäß § 56 NBauO in Verbindung mit § 98 NBauO und § 9 (4) BauGB wurden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 181 – Maadetal Mitte - eine Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung - als Satzung erlassen, die Inhalt des Bebauungsplanes wurde und als integrierte Festsetzung zu bewerten ist.

Ziel und Inhalt der Örtlichen Bauvorschrift ist die Verwirklichung von städtebaulichen und baugestalterischen Absichten.

Da das Plangebiet zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ursprungsplanes so gut wie keine baulichen Bestandsstrukturen aufwies, leitet sich die Begründung der Örtlichen Bauvorschrift nicht vorrangig aus den in der Örtlichkeit erkennbaren Strukturen ab, sondern basiert auf städtebaulichen und baugestalterischen Absichten zur Verwirklichung eines einheitlichen harmonischen Stadtbildes und einer ablesbaren Stadtsilhouette.

Um auch weiterhin eine harmonische Einheit mit individuell gestalteten Einzelbauten zu gewährleisten, sollen die für den Ursprungsplan gewählten Bauvorschriften im Wesentlichen auch für den Änderungsbereich zukünftig weiter gelten, weshalb gemäß § 84 NBauO i. V. m. § 9 (4) BauGB für den Geltungsbereich der 1. Änderung ebenfalls eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung als Satzung erlassen wird.

3.7.1. DACHFORM

Die festgesetzten Dachformen Sattel- und Walmdach sind ortstypisch und stadtbildverträglich. Mischformen, wie z. B. Krüppelwalmdach, sind ebenfalls ausführbar.

3.7.2. DACHNEIGUNG

Gebäude mit asymmetrischen Dachneigungen sind oftmals als stadtteiltypische Solitärbauten mit hohem Ablehnungsverhalten gekennzeichnet. Aufgrund dieser negativen Wirkungen von asymmetrischen Dachflächen auf die gesamtheitliche Gestaltung eines Baugebietes sind neigungssymmetrische Dachflächen festgesetzt.

Die festgesetzte Neigung der Dachflächen beträgt 38° bis 45° (Altgrad) und orientiert sich somit an ortsüblichen Neigungsverhältnissen von Dächern.

Bei Verwendung von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen im Dachbereich sowie bei der Herstellung begrünter Dachflächen sind Ausnahmen von der festgesetzten Dachneigung zulässig.

3.7.3. DACHMATERIALIEN

Außergewöhnliche Formen und Farben von Dachmaterialien würden aufgrund ihrer augenscheinlich hervorgehobenen Wirkung auf den Betrachter als eigenständige, herausgestellte Gebäude wirken. Daher sind Dachmaterialien für die Dacheindeckungen in Form, Farbe und Material festgesetzt, die für die Siedlungen der Marschenlandschaft gebietstypisch und weitgehend verbreitet sind und mit dem zu verwirklichenden Ziel eines harmonischen und einheitlichen Siedlungsbildes einhergehen.

Die Festsetzung der Materialfarben orientiert sich hierbei an orts- und landschaftstypischen, in der Regel weitgehend verbreiteten Ziegeln. Die in der Festsetzung angegebenen RAL-Farben sind dem allgemein gültigen Farbfächer entsprechend der Branchen (z. B. Dachdecker- und Malerbetriebe) entnommen.

3.7.4. DACHÜBERSTÄNDE

Die Festsetzungen für Dachüberstände beruhen auf Vergleichen mit ortstypischen Bauformen in der Marschenlandschaft. Hinsichtlich der Dachüberstände gelten die gleichen städtebaulichen und baugestalterischen Absichten zur Verwirklichung eines geschlossenen und harmonisch wirkenden Baugebietes.

Insbesondere von weit überragenden bzw. heruntergezogenen Dachüberständen gehen, zumal wenn diese sich entlang der Verkehrsflächen befinden, erheblich störende Einflüsse auf eine beabsichtigte einheitliche Gesamtwirkung aus.

3.7.5. DACHAUSBAUTEN / DACHEINSCHNITTE

Neben den Festsetzungen über die Dachform und die Dachmaterialien sind die Dachausbauten wichtiger Bestandteil einer Festsetzung, um die Dachlandschaft eines neuen Baugebietes in einem harmonischen Gesamteindruck einzubetten.

Die Festsetzungen für die Ausgestaltung von Dachausbauten orientieren sich an den Dachausbauten, die sowohl in der Marschenlandschaft häufig verwandt werden als auch aus Erfahrungswerten bereits bestehender Baugebiete (z. B. Maadebogen). Insbesondere wenn Gebäude traufständig zum öffentlichen Straßenraum ausgerichtet sind, werden unmaßstäbliche bzw. außergewöhnlich ausgebildete Dachausbauten als besonders negativ prägend auf angrenzende Gebäude empfunden.

3.7.6. GARAGEN

Garagen sind mit einem begrüntem Pult- oder Flachdach zu versehen. Sofern sie ein geneigtes Dach erhalten sollen, sind diese der Einheitlichkeit der in Erscheinung tretenden Dachflächen entsprechend ebenfalls in der Dachform des Hauptwohngebäudes auszugestalten.

Die Dachflächen bei Garagen sind analog der Festsetzung über die Dachform wie die des Hauptwohngebäudes auszugestalten.

3.7.7. AUßENWÄNDE

Als Material für die Außenwände ist rotes bis braunes oder weißes bis hellgraues Mauerwerk oder Holz zu verwenden. Unter „Holz“ ist eine Holzverkleidung/-verschalung ebenso wie die Holzskelettbauweise (Fachwerkbau) zu verstehen. Die Blockbauweise, ein Verbund aus Rundhölzern (Stämmen), ist ausgeschlossen.

Die in der Festsetzung angegebenen RAL-Farben sind dem allgemein gültigen Farbfächer entsprechender Branchen (z. B. Malerbetriebe) entnommen.

Im Zuge der Gesamtgestaltung des neuen Wohngebietes sind außergewöhnliche oder farbmusterbildende Farbgestaltungen und Strukturputze für die Außenwände nur im Rahmen der Festsetzungen erlaubt.

Grundlage und Ziel der Festsetzung ist die Vorgabe eines Rahmens, welcher der Orientierung dienen soll. Die Farbgestaltung in dem Wohngebiet erhält einen gemeinsamen Nenner und bekommt somit Gestaltkonsens innerhalb eines großen Gestaltungsrahmens, der viel Freiraum für die individuelle Farbauswahl lässt.

3.7.8. EINFRIEDUNGEN

Die im Ursprungsplan getroffene Festsetzung zu Einfriedigungen bezieht sich auf Einfriedigungen, welche an Straßenverkehrsflächen grenzen. Da im Änderungsbereich keine Grundstücke an Straßenverkehrsflächen grenzen, kann auf die Übernahme dieser Festsetzung verzichtet werden.

4. BELANG VON NATUR UND LANDSCHAFT / UMWELTPRÜFUNG

4.1. EINLEITUNG

Bei dem Bebauungsplanverfahren handelt es sich um eine Änderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB. Bei Verfahren nach § 13a BauGB kann gem. § 13 Abs. 3 BauGB auf eine Umweltprüfung und den Umweltbericht sowie von der Angabe, welche Arten umweltbezogene Informationen verfügbar sind, abgesehen werden.

Unabhängig davon sind die Belange des Immissionsschutzes und die Belange von Natur und Landschaft bei der Planung zu beachten (siehe Kapitel 3.4, 3.6 und 4.2).

Es wird nachfolgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

Es sind die gesetzlichen Regelungen zum allgemeinen und besonderen Artenschutz (§§ 39 ff. BNatSchG) sowie die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Wilhelmshaven zu beachten und verbindlich umzusetzen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass auch der Wurzelbereich der Bäume (die Bodenfläche unterhalb der Baumkrone + mindestens 1,5 m) vor Schädigungen, Gefährdungen und Veränderungen, z.B. durch Befestigungen und Bodenverdichtungen, zu bewahren ist. Es wird auf die Pflicht zur Einhaltung der Richtlinie für die Anlage von Straßen RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“, der DIN 18300 (Erdarbeiten), der DIN 18915 (Schutz des Oberbodens), der DIN 18916 (Tiefgründige Bodenlockerungen von durch Baumaßnahmen entstandenen Bodenverdichtungen im Bereich von vorgesehenen Gehölzpflanzungen) sowie der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) hingewiesen.

4.2. UMWELTSCHUTZZIEL AUS ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZEN UND FACHPLANUNGEN UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG

4.2.1 ARTENSCHUTZ

§ 44 BNatSchG in Verbindung mit Art. 12 und 13 der 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 - 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 BArtSchV).

Zwar ist die planende Gemeinde nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit dem Bebauungsplan 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 ist.

Nach Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde kann für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 181 auf die Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung (SAP) verzichtet werden, da aufgrund der bestehenden Nutzungen im Änderungsbereich keine Verstöße gegen die Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten sind.

Eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 ist nicht erforderlich, sofern dafür Sorge getragen wird, dass die entsprechenden Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan berücksichtigt werden.

4.2.2. GESCHÜTZTE TEILE VON NATUR UND LANDSCHAFT

Im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 181 befinden sich keine naturschutzrechtlich geschützten Teile von Natur und Landschaft gem. §§ 23-30 und § 32 BNatSchG sowie § 22 NAGBNatSchG.²

4.2.3. LANDSCHAFTSRAHMENPLAN _____ (LANDSCHAFTSRAHMENPLAN/ LANDSCHAFTSPLAN) DER STADT WILHELMSHAVEN (LRP/LP), ZUSAMMENFASSUNG DER WESENTLICHEN AUSSAGEN

Der Landschaftsrahmenplan der Stadt Wilhelmshaven aus dem Jahre 2018 (LRP Stadt WHV 2018) stellt in seinem Zielkonzept (Karte 5a des Landschaftsrahmenplans) für den Änderungsbereich Flächen dar, für die eine umweltverträgliche Nutzung angedacht sind.

Nach Nordwesten (Leitungstrasse) und Nordosten (bepflanzter Lärmschutzwall) grenzt der Änderungsbereich an Flächen, die der Erhaltung und Entwicklung des innerörtlichen Freiflächenverbundes dienen sollen.

Der Landschaftsrahmenplan der Stadt Wilhelmshaven weist das Plangebiet als Bereich

- mit sehr geringer Bedeutung für Arten und Biotope,
- mit geringer Bedeutung für das Landschaftsbild,
- mit potenziell hohem direktabflussbedingtem Wasser- und Stoffaustrag ohne den Abfluss mindernde Strukturen/Vegetation

aus.

4.2.4. BESTAND UND BEWERTUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Das Plangebiet ist dem Biotoptyp verdichtetes Einzel- und Reihenhausegebiet (*OED*) gemäß Drachenfels 2016³ zuzuordnen. Das Plangebiet besteht aus versiegelten Flächen (Gebäude und sonstige bauliche Anlagen) und begrünte Flächen in Form von Scherrasen (GR), Beeten (ER), Ziergebüsch und -hecken (BZ).

Im Plangebiet der 1. Änderung finden sich nennenswerten Gehölze nur auf einer ca. 100 m² großen Teilfläche im nördlichen Bereich, der als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt wird.

Ein Teil des vorhandenen Baumbestandes fällt unter den Schutz der Baumschutzsatzung der Stadt Wilhelmshaven. Bei Betroffenheit von Bäumen, welche unter die Schutzbestimmungen

² NLWKN (2016): <http://www.umwelt.niedersachsen.de>

³ DRACHENFELS, O. v. (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand Juli 2016.

der städtischen Baumschutzsatzung fallen, ist ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Wilhelmshaven zu stellen.

Die im Plangebiet zu erwartende Artenausstattung besteht aus allgemein weit verbreiteten Tier- und Pflanzenarten, wie sie im vergleichbar ausgestatteten Siedlungsbereich regelmäßig anzutreffen sind.

4.3. GRÜNPLANERISCHE ZIELSETZUNGEN IM RAHMEN DER BAULEITPLANUNG

Im bisherigen Bebauungsplan Nr. 181 waren für den Änderungsbereich diverse Maßnahmen (F, H, I und J) auf privaten Wohngrundstücken festgesetzt (im Detail siehe Kapitel 3.6).

Mit diesen privaten Maßnahmen sollte eine Kompensation auch am direkten Eingriffsort erreicht werden, auch wenn die Festsetzungen auf den privaten Flächen nur einen geringen Anteil ausmachen.

Mit Ausnahme der Maßnahme F, die in der Bauphase so gut wie nicht umgesetzt wurde sowie der Regelung hinsichtlich der Anlage eines naturnahen Gartenteiches in Maßnahme J, die aus heutiger Sicht in dieser Form nicht mehr festgesetzt werden würden, werden die o. g. Maßnahmen auch für den Änderungsbereich als textliche Festsetzungen übernommen.

Die Maßnahme H wird auf die ergänzte Wohnbaufläche erweitert.

Für die im bisherigen Bebauungsplan Nr. 181 zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzte Fläche war die Maßnahme C festgesetzt worden. Diese sieht dichte Gehölzpflanzungen (Pflanz- und Reihenabstände von 1,50 bis 2,00 m bei Sträuchern und von mindestens 10,00 m bei Bäumen) in einer Breite von 10,00 bis 25,00 m vor.

Durch die Erweiterung der WA-Flächen in Form nicht überbaubarer Grundstücksflächen im Änderungsbereich werden die auf der o. g. Fläche festgesetzten Kompensationsmaßnahmen aufgehoben und an anderer Stelle, außerhalb des Änderungs- und auch des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 181, neu zugeordnet.

Zu diesem Zweck wird, in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde, ein städtebaulicher Vertrag nach §11 BauGB hinsichtlich der Kostenübernahme für die Ersatzkompensationsmaßnahmen zwischen dem Plangeber und den Eigentümern der Grundstücke Max-Pechstein-Straße 69, 69A, 75 und 77 abgeschlossen.

4.4. NATURSCHUTZFACHLICHE EINGRIFFSBILANZIERUNG

Der § 18 BNatSchG regelt die Eingriffe in Natur und Landschaft im Verhältnis zum Baurecht. Sind nach § 18 Abs. 1 BNatSchG aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. § 1a BauGB regelt das Verhältnis von Belangen des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur Bauleitplanung im Hinblick auf die Abwägung. Dabei ist nach § 1a Abs. 3 die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft entsprechend der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 14 BNatSchG) zu berücksichtigen. Dieses wird durch § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB modifiziert, wonach ein Ausgleich nicht erforderlich ist, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Bei dem vorliegenden Plangebiet handelt es sich bisher um zum Teil bereits bestehende Bauflächen sowie um zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen

Bepflanzungen festgesetzte Flächen. Die Eingriffsbilanzierung wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 181 abgehandelt.

Nach den bisher im Bebauungsplan Nr. 181 bestehenden Festsetzungen ergaben sich für den Bereich der 1. Änderung damit folgende versiegelbare Bodenflächen.

Tabelle 1: versiegelbare Flächen nach den bisher bestehenden Festsetzungen:

Teilflächen	Flächengröße ca.	versiegelbarer Flächenanteil	versiegelbare Fläche ca.	unversiegelte/ begrünte Fläche
WA-Gebiet	1.858 m ²	60 %*	1.115 m ²	743 m ²
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	841 m ²	0 %	0 m ²	841 m ²
Gesamtfläche	2.699 m²		1.115 m²	1.584 m²

(*)GRZ = 0,4 plus Überschreitung bis zu 50% nach § 19 (4) BauNVO

Tabelle 2: versiegelbare Flächen nach den geplanten Festsetzungen

Teilflächen	Flächengröße ca.	versiegelbarer Flächenanteil	versiegelbare Fläche in m ² ca.	unversiegelte/ begrünte Fläche
WA-Gebiet	2.699 m ²	60 %*	1.619 m ²	1.080 m ²
Gesamtfläche	2.699 m²		1.619 m²	1.080m²

(*)GRZ = 0,4 plus Überschreitung bis zu 50% nach § 19 (4) BauNVO

Die zulässige Bodenversiegelung wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 181 um ca. 500 m² erhöht.

Nach § 13 a Abs. 4 i. V. m. Abs. 2 Nr. 4 und Abs.1 Nr. 1 BauGB gelten für die Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sofern die Größe der Grundfläche oder die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird, weniger als 20.000 m² beträgt. Somit gilt in diesem Fall die Eingriffsbilanzierung mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 181 als abgehandelt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes sieht allerdings die gärtnerische Nutzung anstelle einer dichten Gehölzpflanzung (Maßnahme C) auf der bisher zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Fläche vor. Da es sich bei dieser

Fläche um eine Fläche für Sammelkompensationen handelt ist diese Fläche (841 m²) neu zu bilanzieren und Kompensation an anderer Stelle vorzunehmen (siehe auch Kapitel 3.6).

Der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ist die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetags (2013) zugrunde gelegt. Entsprechend dem Biotopwertverfahren werden die Flächenwerte der Ursprungsplanung (Ausgangs-Flächenwert) den Flächenwerten entsprechend dem Planungsziel (Planungs-Flächenwert; hier: 1. Änderung) gegenübergestellt und der verbleibende Kompensationsumfang hiernach ermittelt.

Ausgangsflächenwert			
Nutzungs-/ Biototyp	m²	WF	WE
Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten (HSE)	841	3	2.523
Wertverlust WE			2.523
Planungsflächenwert			
Nutzungs-/ Biototyp	m²	WF	WE
Locker bebautes Einzelhausgebiet (OEL) gem.	841	1	841
Wertzuwachs WE			841
Bilanz			WE
Wertverlust (Siedlungsgehölz)			- 2.523
Wertzuwachs (Hausgarten)			+ 841
Bilanz (Wertverlust WE)			- 1.682

Unter Berücksichtigung der bebauungsplaninternen Kompensationsmaßnahmen wird durch die vorliegende Planung gemäß der vorangegangenen Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ein Wertverlust von etwa 1.682 Werteinheiten verursacht.

Allerdings sind gem. der städtischen Baumschutzsatzung Ersatzpflanzungen für die Entfernung von gem. Baumschutzsatzung geschützten Bäumen erforderlich. Vor deren Entfernung ist ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung von den Bestimmungen der städtischen Baumschutzsatzung beim Amt für Umweltschutz und Bauordnung zu stellen.

Kompensation außerhalb des Plangebietes:

Für den im Rahmen der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ermittelten Verlust von 1.682 Werteinheiten durch die vorliegende Planung stehen externe Kompensationsflächen im Bereich des städtischen Kompensationsflächenareals „Ollacker See“ in einer Größe von insgesamt 673 m² zur Verfügung, welche um mehrere Werteinheiten aufgewertet werden. Die entsprechende Fläche (Gemarkung Sengwarden, Flur 13, Flurstück 36/1 teilw.) ist im Eigentum der Stadt Wilhelmshaven.

Anstelle einer Festsetzung nach Maßgabe des § 1a (3) Satz 3 BauGB werden im vorliegenden Fall gem. § 1a (3) Satz 4 BauGB vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen.

Es erfolgt ein nachrichtlicher Hinweis auf die Zuordnung der stadteigenen Kompensationsfläche in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 181.

Die Lage des Kompensationsflächenareals „Ollacker See“ im Stadtgebiet Wilhelmshavens kann der Abbildung 5 entnommen werden.

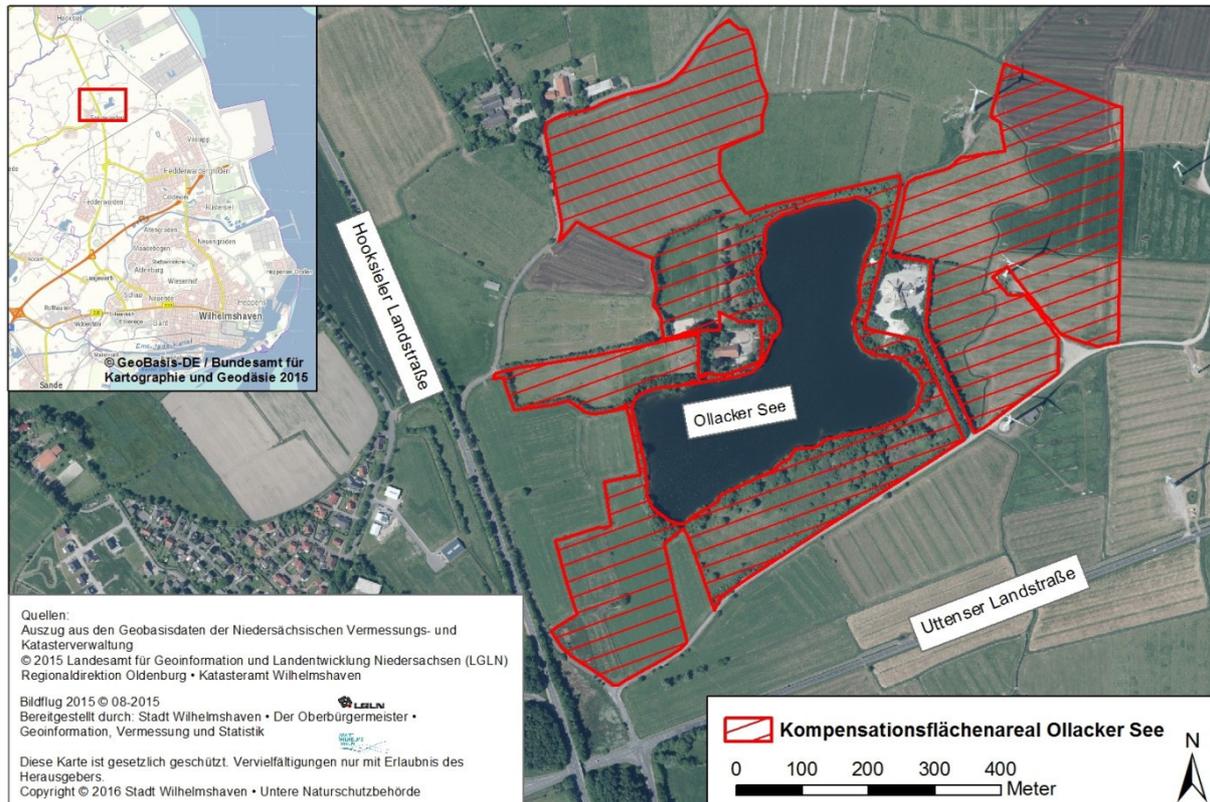


Abbildung 5: Lage des Kompensationsflächenareals Ollacker See. Eigene Darstellung auf Grundlage des Kompensationsflächenkatasters der Stadt Wilhelmshaven

Innerhalb des städtischen Kompensationsflächenareals Ollacker See werden im Wesentlichen Intensivgrünland- und Brachflächen zu Sumpf- und Röhrichtlebensräumen, Feuchtgebüschsen sowie mesophilem Grünland umgestaltet.

Folgender Tabelle können die der vorliegenden Planung zugeordneten Kompensationsflächen innerhalb des Kompensationsflächenareals „Ollacker See“ entnommen werden.

Kompensationsflächenareal Ollacker See					
Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe m ²	Aufwertung um WF	Aufwertung um WE
Sengwarden	13	36/1 (teilw)	673	2,5	1.682

Insgesamt steht einem Verlust von 1.682 Werteinheiten ein Zuwachs innerhalb des Kompensationsflächenareals von 1.682 Werteinheiten gegenüber. Die flächigen Eingriffe gem. der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung sind damit für die entfallende Sammelkompensationsfläche vollständig kompensiert.

5. FLÄCHENBILANZIERUNG

Art der baulichen Nutzung	Flächengröße in m ²	Anteil an Gesamtfläche in %
Allgemeines Wohngebiet	2.699	100
Gesamtfläche	2.699	100
Zum Vergleich: Stadtgebiet Wilhelmshaven	107,05 km ² (Stand April 2016)	

6. KOSTEN

Die Planungskosten sowie die Kosten für den Ersatz der wegfallenden Sammelkompensationsmaßnahmen werden auf Grundlage eines städtebaulichen Vertrages von den Eigentümern der betroffenen Grundstücke getragen.

7. BODENORDNENDE MAßNAHMEN

Die Grundstücksverhältnisse sind durch folgende Maßnahmen neu zu ordnen:

- Erwerb der Erweiterungsfläche durch die Eigentümer der betroffenen Wohngrundstücke von der Stadt
- Parzellierung der Erweiterungsfläche

8. VERFAHRENSVERMERKE

8.1. RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB	(Baugesetzbuch),
BauNVO	(Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
BBodSchG	(Bundesbodenschutzgesetz)
PlanzV	(Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
NBauO	(Niedersächsische Bauordnung),
NAGBNatSchG	(Niedersächsisches Naturschutzgesetz),
BNatSchG	(Bundesnaturschutzgesetz),
NKomVG	(Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

8.2. VERFAHRENSÜBERSICHT

Verfahrensschritt	Datum	Beteiligte / Ausführende
Aufstellungsbeschluss	19.12.2018	Rat
Entwurfsbeschluss / Beschluss über die öffentliche Auslegung	08.05.2019	Rat
Veröffentlichung der öffentlichen Auslegung	11.05.2019	Wilhelmshavener Zeitung
Öffentliche Auslegung gem.§3(2) BauGB	21.05.2019-20.06.2019	Öffentlichkeit / FB 61
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. §4(2) BauGB	21.05.2019-20.06.2019	20 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange / FB 61
Satzungsbeschluss und Behandlung der Stellungnahmen	28.08.2019	Rat
Veröffentlichung der Satzung am	21.09.2019	Wilhelmshavener Zeitung
Rechtskraft des Bebauungsplanes	21.09.2019	Stadt Wilhelmshaven

8.3. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. §3(2) BauGB) fand im Zeitraum vom 21.05.2019 bis 20.06.2019 statt.

Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung (gem. § 3(2) BauGB) sind keine Stellungnahmen eingegangen.

8.4. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. §4(2) BauGB) fand im Zeitraum vom 21.05.2019 bis 20.06.2019 statt.

Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung

Bei der Behördenbeteiligung (gem. § 4(2) BauGB; 20 Beteiligte) haben 7 Behörden und Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen abgegeben.

Während 5 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange keine Anregungen vorgetragen haben, sind 2 Stellungnahmen mit Informationen und Anregungen eingegangen. Vorgetragene Hinweise, sofern sie nicht bereits im Entwurf berücksichtigt worden sind oder nachgelagerte Genehmigungsverfahren betreffen, wurden ergänzt und können in der Begründung anhand der Fußnoten nachvollzogen werden.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. §4(2) BauGB wurden Stellungnahmen zu den Themen Kampfmittel (LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst) sowie Ersatz für eine Kompensationsfläche (UNB) vorgetragen. In Bezug auf den Umgang mit diesen Stellungnahmen ist die Behandlung der Stellungnahmen zum Satzungsbeschluss heranzuziehen.

9. UNTERSCHRIFTEN / VERFASSER

Wilhelmshaven, den 10.09.2019
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Im Auftrage

gez. Amerkamp
Städt. Baudirektor

gez. Bauer
Dipl.-Geogr.

Baudezernat

gez. Leinert
Stadtrat

STADT WILHELMSHAVEN

gez. Wagner
Oberbürgermeister

10.HINWEISE

Kampfmittel

Die Überprüfung von Bombenblindgängern durch Luftaufnahmen vom Kampfmittelbeseitigungsdienst Hannover sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 181 bereits im Aufstellungsverfahren abgeschlossen worden. Bei zukünftigen Baumaßnahmen sind keine Sondierungen mehr erforderlich.

Freiflächen-, Vegetations-, Biotop- und Artenschutz

Es sind die gesetzlichen Regelungen zum allgemeinen und besonderen Artenschutz (§§39 ff. BNatSchG) sowie die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Wilhelmshaven zu beachten und verbindlich umzusetzen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass auch der Wurzelbereich der Bäume (die Bodenfläche unterhalb der Baumkrone + mindestens 1,5 m) vor Schädigungen, Gefährdungen und Veränderungen, z. B. durch Befestigungen und Bodenverdichtungen, zu bewahren ist.

Es wird auf die Pflicht zur Einhaltung der Richtlinie für die Anlage von Straßen RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“, der DIN 18300 (Erdarbeiten), der DIN 18915 (Schutz des Oberbodens), der DIN 18916 (Tiefgründige Bodenlockerungen von durch Baumaßnahmen entstandenen Bodenverdichtungen im Bereich von vorgesehenen Gehölzpflanzungen) sowie der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) hingewiesen.

Bodenschutz

Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 BBodSchG); es ist Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen (§ 7 BBodSchG). Die Anforderungen für das Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden gemäß § 12 BBodSchV sind zu beachten. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Bei Bodenarbeiten sind die DIN Normen 18915:2018-06 und 19731:1998-05 zu beachten.

Kompensation

Zur Kompensation von 1.682 Werteinheiten (gemäß Städtetagsmodell 2013) durch den Verlust einer bebauungsplaninternen Kompensationsfläche stehen externe Kompensationsflächen im Bereich des städtischen Kompensationsflächenareals „Ollacker See“ in einer Größe von insgesamt 673 m² zur Verfügung, welche um mehrere Werteinheiten aufgewertet werden.

Die entsprechende Fläche (Gemarkung Sengwarden, Flur 13, Flurstück 36/1 teilw.) ist im Eigentum der Stadt Wilhelmshaven.

Innerhalb des städtischen Kompensationsflächenareals Ollacker See werden im Wesentlichen Intensivgrünland- und Brachflächen zu Sumpf- und Röhrichtlebensräumen, Feuchtgebüschchen sowie mesophilem Grünland umgestaltet.

Zur Gewährleistung der Umsetzung sind anstelle einer Festsetzung nach Maßgabe des § 1a (3) Satz 3 BauGB vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen worden (gem. § 1a (3) Satz 4 BauGB).

Oberflächenentwässerung

Für die Entwässerung des angrenzenden Lärmschutzwalles ist eine Entwässerungsmulde vorzuhalten und ihre Unterhaltung sicherzustellen, um einen entsprechenden Abfluss des Oberflächenwassers zu gewährleisten.

Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien

Die den Regelungen zugrunde liegenden Vorschriften (Verordnungen, Erlasse, Normen oder Richtlinien), dazu zählen in diesem Fall zum Beispiel:

DIN 18915, DIN 18916, DIN 18920, DIN 18300, RAS-LP4 „Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“, RAL können bei der Stadt Wilhelmshaven (Technisches Rathaus, Fachbereich Stadtplanung, 7.Etage) eingesehen werden.