

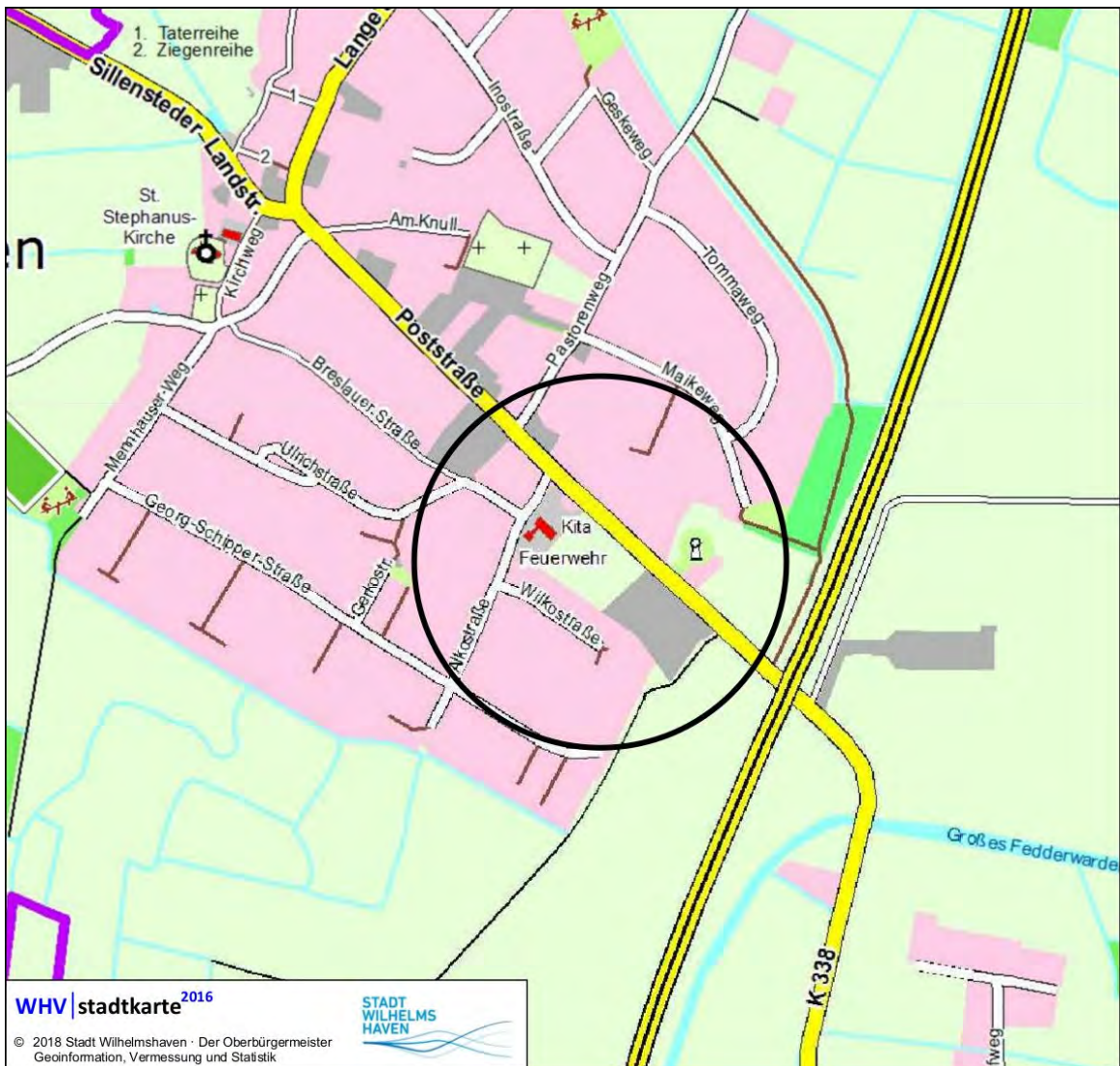


Bebauungsplan Nr. 108/2.Änderung FEDDERWARDEN SÜDOST / NEUBAU FEUERWACHE

Begründung gemäß § 9(8) Baugesetzbuch

E N D F A S S U N G

Stand: 21. Oktober 2019



INHALTSVERZEICHNIS :

BEGRÜNDUNG	5
1. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIEL.....	5
2. DAS PLANGEBIET	7
2.1. LAGE, GRÖSSE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES	8
2.2. STÄDTEBAULICHE SITUATION UND DERZEITIGE NUTZUNGEN	9
2.3. KARTENMATERIAL	10
2.4. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN	10
2.4.1. RAUMORDNUNG	10
2.4.2. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	11
2.4.3. BEBAUUNGSPLÄNE.....	12
2.4.4. DENKMALSCHUTZ.....	13
2.4.5. NATUR-, ARTEN- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ (LANDSCHAFTSRAHMENPLAN / LANDSCHAFTSPLAN	14
2.5. BAUMBESTAND POSTSTRASSE	15
2.6. GUTACHTEN	15
2.7. ENTWÄSSERUNG	16
2.8. ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETES / VERKEHR.....	16
2.9. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR.....	17
2.10. SOZIALE INFRASTRUKTUR	17
2.11. ALTLASTEN / KAMPFMITTEL / BODENSCHUTZ	17
2.11.1. KAMPFMITTEL	17
2.11.2. BODENSCHUTZ	18
3. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES.....	20
3.1. BAUFLÄCHEN	20
3.1.1. BESTAND	20
3.1.2. NEUBAU.....	20
3.1.3. ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	20
3.2. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF	21
3.2.1. FEUERWEHR	21
3.2.2. SOZIALEN ZWECKEN DIENENDE ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN: KINDERGARTEN.....	22
3.3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	22
3.3.1. GRUNDFLÄCHENZAHL GRUNDSTÜCKSGRÖSSE	22
3.3.2. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHEN.....	23
3.3.3. ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE / HÖHE.....	23
3.3.4. BAUWEISE	23

3.3.5.	GRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE	23
3.3.6.	HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN.....	24
3.3.7.	NEBENANLAGEN FÜR MÜLLENTSORGUNG	24
3.4.	VERKEHRSFLÄCHEN.....	24
3.4.1.	ERSCHLIESSUNG DER GRUNDSTÜCKE / PLANSTRASSE.....	24
3.4.2.	RAD- UND FUSSWEGE.....	24
3.5.	GRÜNFLÄCHEN	25
3.5.1.	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN.....	25
3.6.	LÄRMSCHUTZ	25
3.6.1.	VERKEHRLÄRM	25
3.6.2.	GEWERBELÄRM	27
3.6.3.	SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN	27
3.7.	VER- UND ENTSORGUNG	27
3.7.1.	VERSORGUNG.....	27
3.7.2.	SCHMUTZ- UND OBERFLÄCHENWASSER.....	28
3.8.	FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT	28
3.9.	GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	28
3.9.1.	FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT.....	28
3.9.2.	FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN.....	29
3.9.3.	PFLANZLISTE:.....	31
<u>4.</u>	<u>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....</u>	<u>31</u>
4.1.	DACHFORM	32
4.2.	DACHNEIGUNG	32
4.3.	DACHMATERIALIEN.....	32
4.4.	EINFRIEDIGUNGEN.....	33
4.5.	VORGARTENGESTALTUNG	33
4.6.	ORDNUNGSWIDRIGKEITEN.....	33
<u>5.</u>	<u>BELANG VON NATUR UND LANDSCHAFT / UMWELTPRÜFUNG</u>	<u>33</u>
5.1.	EINLEITUNG	33
5.2.	ARTENSCHUTZ	33
5.3.	GESCHÜTZTE TEILE VON NATUR UND LANDSCHAFT	34
5.4.	BESTAND UND BEWERTUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT.....	34
5.5.	EINGRIFFSBILANZIERUNG	35
5.6.	FAZIT	35
<u>6.</u>	<u>FLÄCHENBILANZIERUNG.....</u>	<u>36</u>

<u>7.</u>	<u>KOSTEN.....</u>	<u>37</u>
7.1.	KOSTENVERURSACHENDE MASSNAHMEN	37
7.2.	KOSTENBERECHNUNG	37
7.2.1.	KOSTEN FÜR DEN GRUNDERWERB.....	37
7.2.2.	KOSTEN FÜR DIE HERSTELLUNG DER ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN (BELEUCHTUNG U. ENTWÄSSERUNG).....	37
7.2.3.	KOSTEN FÜR DIE HERSTELLUNG DER ENTWÄSSERUNG	37
7.2.4.	KOSTEN FÜR DIE HERSTELLUNG DER GRÜNANLAGEN	37
7.2.5.	KOSTEN FÜR DIE KOMPENSATION	37
7.2.6.	FOLGEKOSTEN - PFLEGE VON GRÜNANLAGEN, WEGE UND BAUMPFLANZUNGEN /JAHR.....	37
7.2.7.	GESAMTKOSTEN AUS 7.2.1.BIS 7.2.4	37
7.3.	FINANZIERUNG	37
<u>8.</u>	<u>BODENORDNENDE MASSNAHMEN</u>	<u>38</u>
<u>9.</u>	<u>VERFAHRENSVERMERKE.....</u>	<u>38</u>
9.1.	RECHTSGRUNDLAGEN	38
9.2.	VERFAHRENSÜBERSICHT	38
9.3.	BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT	39
9.4.	BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN	39
<u>10.</u>	<u>UNTERSCHRIFTEN / VERFASSER.....</u>	<u>39</u>
<u>11.</u>	<u>HINWEISE.....</u>	<u>40</u>
11.1.	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:.....	40
11.2.	NACHRICHTLICHE HINWEISE:.....	40
11.3.	SONSTIGE HINWEISE	42
11.4.	BERECHNUNGSVERFAHREN SCHALLEMISSIONEN	44
11.4.1.	GEWERBELÄRM	44
11.4.2.	STRASSENVERKEHRSLÄRM	45
<u>12.</u>	<u>ANHANG.....</u>	<u>46</u>

BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS NR. 26

BEGRÜNDUNG

1. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIEL

Im Ortsteil Fedderwarden soll für die Ortsfeuerwache Fedderwarden (OFW) ein neues Gebäude errichtet werden. Um den aktuellen Raumbedarf zu decken, müssen Container genutzt werden, da das bestehende Gebäude viel zu klein ist. Zudem entspricht das Gebäude nicht den bestehenden Vorschriften der FUK (Feuerwehr-Unfallkasse).

Mit dem neuen Standort ist ein Neubau zur besseren Nutzung geplant:

- Fahrzeughallen zur regelkonformen Unterbringung der Fahrzeuge,
- Umkleidebereich und Nebenräume (Forderung FUK)
- Außenbereich (Stellplätze).

Das Grundstück, die „Kälberweide“ (Gem. Fedderwarden, Flur 4 Flst. 129/32) befindet sich am Ortseingang südlich der Poststraße in unmittelbarer Nähe zur bestehenden Wache. Zurzeit wird das Grundstück als Weidefläche genutzt und ist im Eigentum der Stadt. Angrenzend befindet sich nordwestlich eine Kita und südöstlich eine Landwirtschaft. Im Süden grenzen die (allgemeinen) Wohngebiete Alkostraße / Wilkostraße an. Für das geplante Vorhaben wird nur eine Teilfläche dieses Grundstücks benötigt. Zur Finanzierung der neuen Feuerwache soll die Restfläche des Grundstücks für eine Wohnbebauung entwickelt werden (ca. 4-6 Grundstücke).

Die Flächen liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 108. Festgesetzt ist auf dem geplanten Flurstück eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz. Angrenzend sind Flächen für eine Entwicklung für Wohnbebauung sowie Gemeinbedarfsflächen Kindergarten und Schule festgesetzt. Das geplante Vorhaben ist mit dem bestehenden Planungsrecht nicht zulässig. Um das Vorhaben realisieren zu können, ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 108 erforderlich.

Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB (Baugesetzbuch) aufgestellt, da die Voraussetzungen hierzu vorliegen. Gem. § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn Flächen wieder nutzbar gemacht werden, diese Flächen im Innenbereich liegen und die zulässige Grundfläche von 20.000 m² unterschritten wird. Außerdem darf in Verbindung mit §13 BauGB keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vorliegen und es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. §1 (6) Nr.7 Buchstabe b (Natura 2000 Gebiete) geben.

Schon durch den Ursprungsbebauungsplan Nr. 108 sind Bauvorhaben zulässig. Die zusätzliche zulässige Grundfläche betrifft allein die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz in einer Größe von ca. 2.100 m² und liegt damit deutlich unter der Grenze. Eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nicht und es liegen keine Anhaltspunkte vor, die eine Beeinträchtigung der o.g. Schutzgüter vermuten lassen.

Ziel der Planung:

Aufgrund der bestehenden „Nutzungsmischung“ (Landwirtschaft, Feuerwehr, Kita, angrenzende Wohnbebauung) soll ein Dorfgebiet sowie Flächen für den Gemeinbedarf entwickelt werden. Damit ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung vollziehbar.

Allgemeine Planungsziele sind auch die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt. Sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung, eine menschenwürdige Umwelt sowie der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz.

Insbesondere hat sich die Stadt für diesen Bebauungsplan folgende wesentliche Ziele gesetzt:

- Beordnung von Flächen im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung gem. §1 Abs.3 BauGB
- Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung: Feuerwehr
- Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung: sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindergarten)
- Entwicklung eines Dorfgebietes (Wohnen und Landwirtschaft)

2. DAS PLANGEBIET

Fedderwarden ist auf einer Wurt mit dem Kern eines Gestügels entstanden und wurde 1420 zum ersten Mal als „Fedderwurden in Frisia“ erwähnt. Seit dem 1. Juli 1972 wurde Fedderwarden nach Wilhelmshaven eingemeindet. Fedderwarden ist ein Ortsteil Wilhelmshavens und liegt am westlichen Rand des Stadtgebietes nördlich der Autobahn.

Fedderwarden hat sich trotz vieler Veränderungen seinen dörflichen Charakter bewahrt. Die Siedlungsstruktur ist durch dörfliche Betriebe - Hofstellen, Betriebe für Landwirtschaftsmaschinen und andere Gewerbebetriebe- sowie einer Wohnbebauung mit eingeschossigen Einfamilienhäusern geprägt. Der Dorfkern ist umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Der Stadtteil hat eine Fläche von 768 Hektar und ca. 1.719 Einwohner (Stand Dez. 2018). Der Anteil der Haushalte mit Zwei-Personen Haushalte beträgt 40,8 %, gefolgt von 32,2 % Ein-Personen Haushalte.

Abbildung 1 ©2018 Bildflug 03-2017 Stadt Wilhelmshaven, FB 61- Geoinformation, Vermessung und Statistik

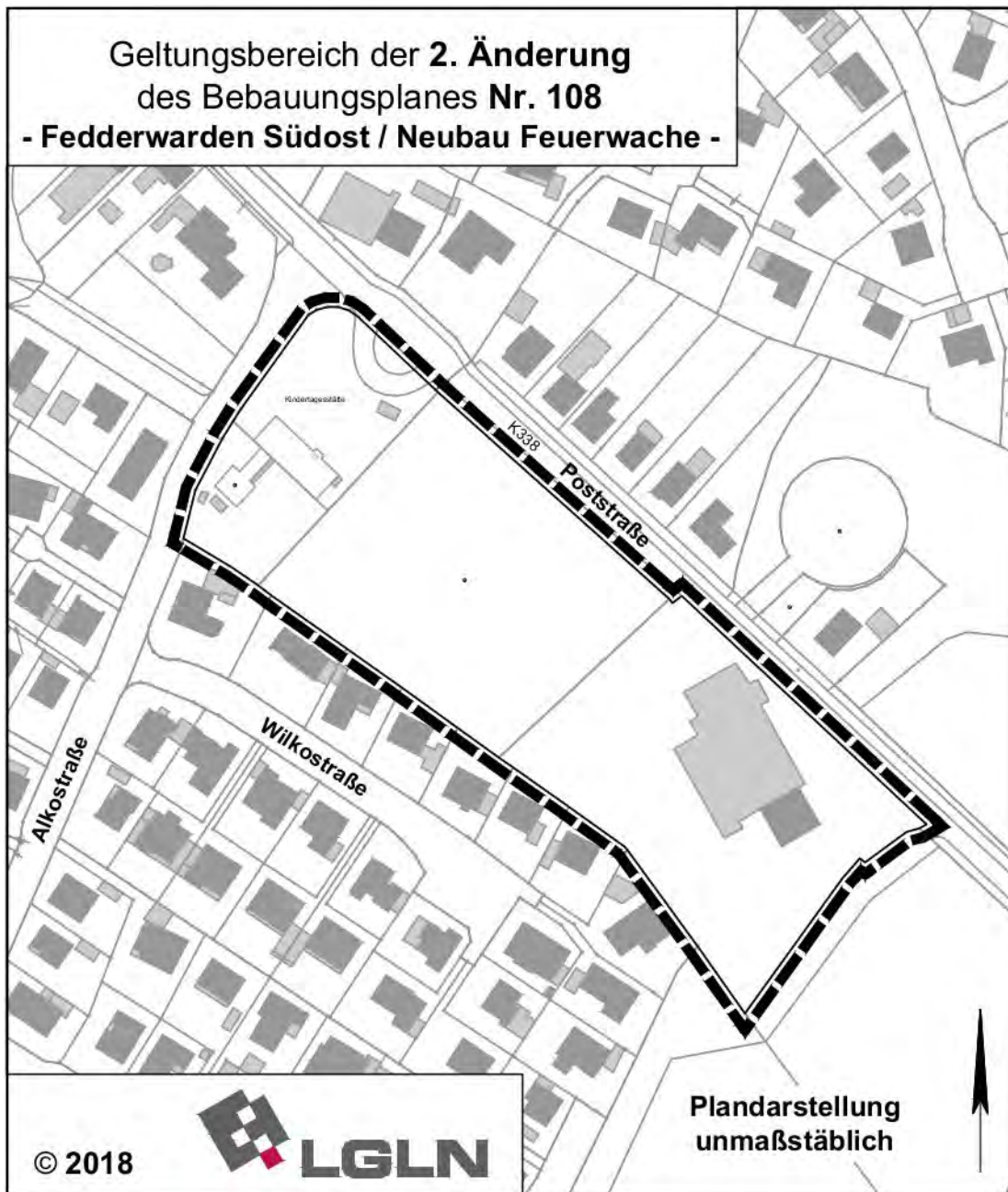


2.1. LAGE, GRÖSSE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Eingangsbereich des Ortsteils Fedderwarden. Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 108/2. Änderung „FEDDERWARDEN SÜDOST / NEUBAU FEUERWACHE“ liegen auf der Südseite der Poststraße. Die nordwestliche Grenze des Plangebiets wird durch die Alkostraße gebildet. Im Südwesten grenzen an das Plangebiet die Wohnbebauung der Wilkostraße und im Südosten landwirtschaftliche Flächen an.

Das Plangebiet ist ca. 18.700 m² groß. Die exakte Abgrenzung ergibt sich anhand der Flurstücksgrenzen auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Liegenschaftskarte wie folgt:

Abbildung 2 Geltungsbereich



2.2. STÄDTEBAULICHE SITUATION UND DERZEITIGE NUTZUNGEN

Der Geltungsbereich ist durch eine ca. 7.400 m² große Weidefläche die „Kälberweide“ geprägt, mit einer im Südosten gelegenen angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Hofstelle. Die Hofstelle mit einer ähnlichen Größe (ca. 7.900 m²) ist von einer Gracht umgeben, die mit Bäumen gesäumt ist. Zu der Hofstelle gehört ein Paddock, welches zum Teil auf dem Grundstück der Kälberweide (dem zukünftigen Feuerwehrgrundstück) liegt und muss zurückgebaut werden.

Auf der Nordwestseite der Weidefläche grenzt eine ca. 3.500 m² große Gemeinbedarfsfläche an. Auf dieser Fläche befinden sich eine Kindertagesstätte in einem ehemaligen Schulgebäude und die derzeitige Feuerwache der „Freiwilligen Feuerwehr Fedderwarden“. Ergänzt werden diese Nutzungen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche durch eine Anlage für die Versorgung mit Strom (Trafohäuschen). In diesem Bereich der Poststraße ist außerdem eine Bushaltestelle mit Wendeanlage vorhanden.

Außerhalb des Plangebietes befinden sich auf der Nordseite der Poststraße Wohngebäude, Grün- und Landwirtschaftsflächen, sowie Gewerbebetriebe. Im Bereich der im Nordwesten gelegenen Alkostraße und im Süden angrenzenden Wilkostraße schließt sich ein allgemeines Wohngebiet an. Die Flächen im Südosten des Plangebietes werden landwirtschaftlich genutzt.

Abbildung 3: ©Bildflug 2017 Stadt Wilhelmshaven, Geoinformation, Vermessung und Statistik 03-2017, ©Geobasisdaten LGLN 2018 Stand: 09.09.2018



2.3. KARTENMATERIAL

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 108/2. Änderung „FEDDERWARDEN SÜDOST / NEUBAU FEUERWACHE“ wurde unter Verwendung der amtlichen Liegenschaftskarte der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung – des LGLN Landesamtes für Geoinformationen und Landentwicklung Niedersachsen, Katasteramt Wilhelmshaven im Maßstab 1:1000 erstellt. Die Daten sind georeferenziert gemäß ETRS 89_UTM.

2.4. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

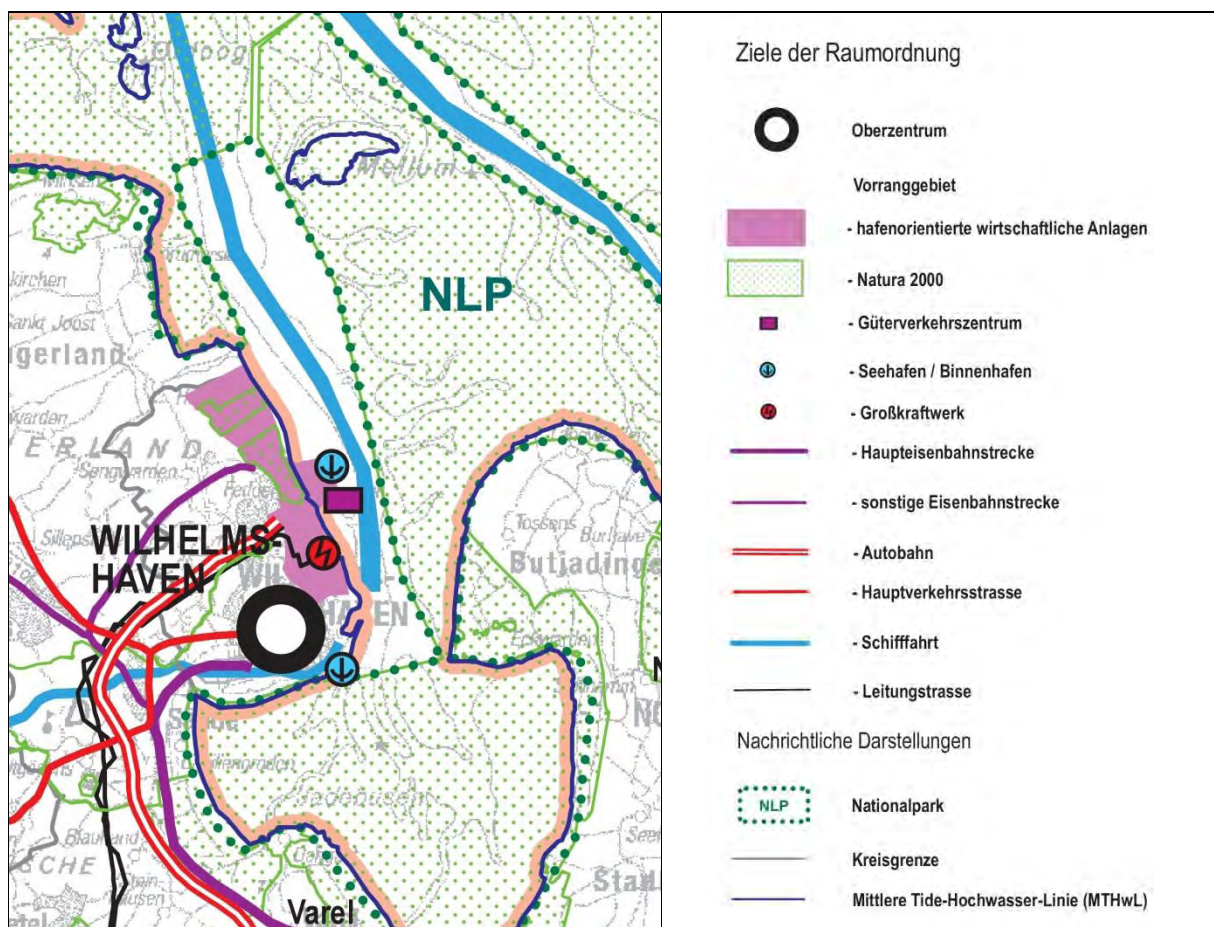
In diesem Kapitel wird darüber informiert, welche planungsrechtlichen Vorgaben bei der vorliegenden Planung zu berücksichtigen sind.

2.4.1. RAUMORDNUNG

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) wird der Stadt Wilhelmshaven die Funktion eines Oberzentrums zugewiesen. Oberzentren haben die Aufgabe, (z.B. zentrale Einrichtungen und Angebote zur Deckung des spezialisierten Bedarfs bereitzustellen. Entsprechend der zeichnerischen Darstellung des Landesraumordnungsprogramms liegt das Plangebiet der Bebauungsplanänderung innerhalb des Ordnungsraumes Wilhelmshaven, in dem Maßnahmen durchzuführen sind, die dazu beitragen, diese Räume in ihrer Leistungsfähigkeit zu erhalten.)

Regionales Raumordnungsprogramm: als kreisfreie Stadt besteht für Wilhelmshaven gem. §5 (2) NROG die Option, von der Aufstellung eines Regionalen Raumordnungsprogrammes abzusehen.

Abbildung 4: Auszug aus dem LROP 2012



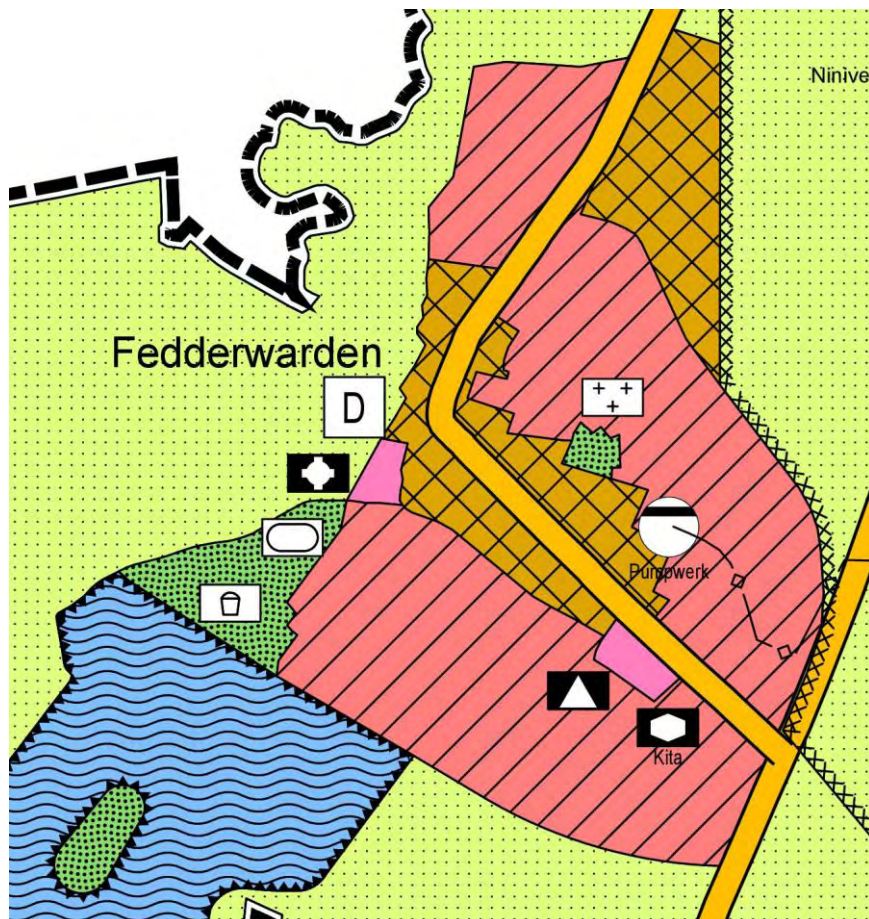
Vollumfänglich kann das LROP im Raumordnungsportal Niedersachsen eingesehen werden:
<https://sla.niedersachsen.de/raumordnung/FIS-RO/>

2.4.2. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der geltende Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wilhelmshaven von 1973 stellt mit seinen Änderungen im Geltungsbereich „die Poststraße als Verkehrsfläche“ mit angrenzenden Wohnbauflächen sowie eine Gemeinbedarfsfläche dar. Dem Bereich der Gemeinbedarfsfläche sind die Zweckbestimmungen „Schule“ und „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen-Kita“ zugeordnet.

Der Bebauungsplan Nr. 108/2. Änderung „FEDDERWARDEN SÜDOST / NEUBAU FEUERWACHE“ mit der Entwicklung eines Dorfgebietes und der Fläche für den Neubau der Feuerwache kann nicht aus der derzeitigen Darstellung des Flächennutzungsplans entwickelt werden. Daher wird mit der Berichtigung Nr. 26 die Darstellung des FNP angepasst.

Abbildung 5 Auszug aus dem Flächennutzungsplan 1973 einschließlich seiner Änderungen

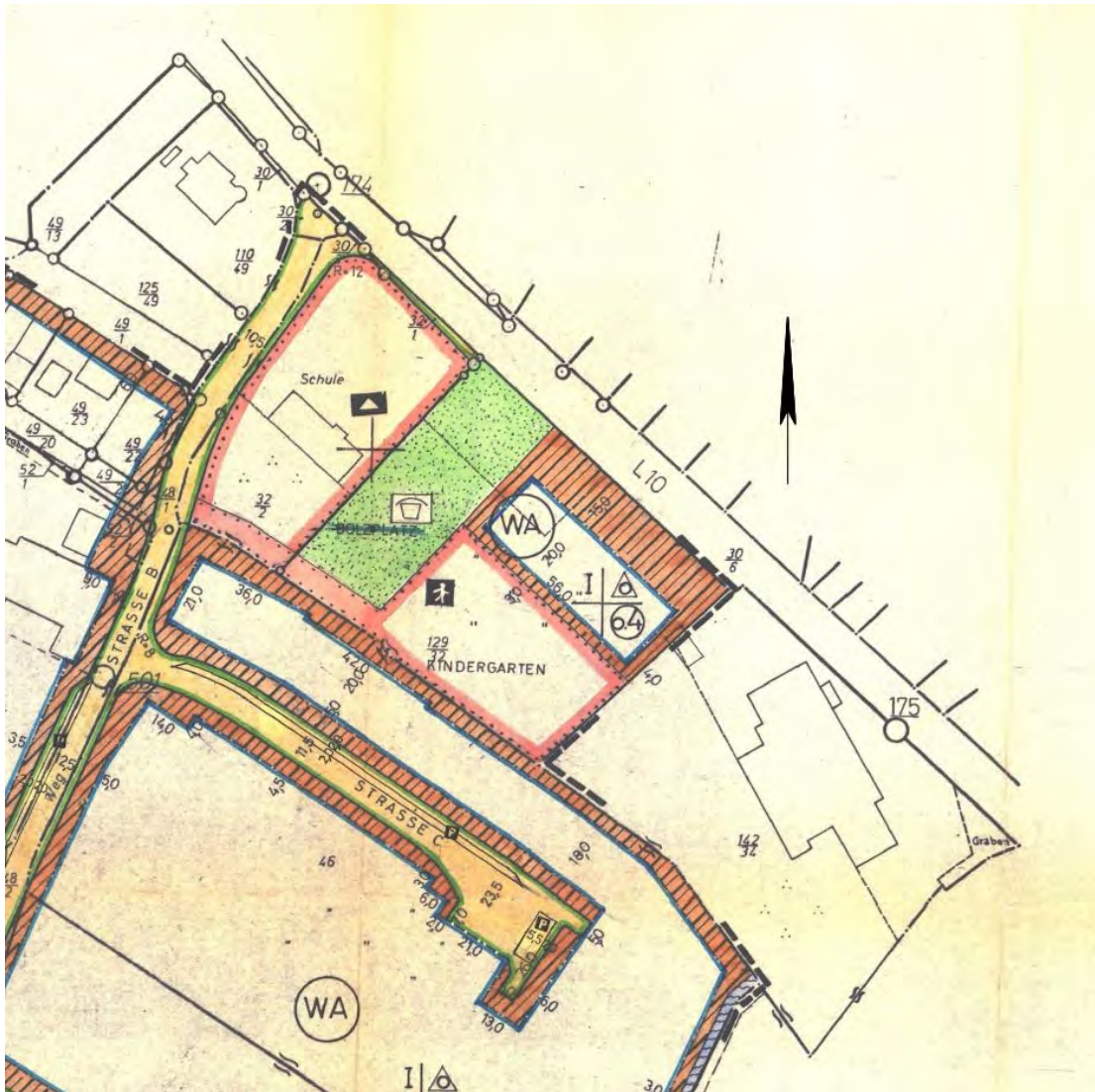


2.4.3. BEBAUUNGSPLÄNE

Mit der vorliegenden 2. Änderung wird der Bebauungsplan Nr. 108 „FEDDERWARDEN SÜDOST / NEUBAU FEUERWACHE“ überarbeitet. Der Bebauungsplan Nr. 108 wurde am 25.10.1974 rechtskräftig.

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um die Wohngebiete der Alko-, Wilko- und Gerkostraße sowie den östlichen Teil der Georg – Schipper-Straße (bis zur Gerkostraße) zu entwickeln, die als „allgemeine Wohngebiete“ festgesetzt sind. Die allgemeinen Wohngebiete entsprechen mit der offenen Bauweise und den eingeschossigen Gebäuden einer lockeren Einfamilienhausbebauung. Südwestlich der Poststraße ist eine Gemeinbedarfsfläche für eine Schule und eine zweite Gemeinbedarfsfläche für einen Kindergarten festgesetzt. Die Erschließung des Kindergartens wurde über die Alkostraße von Westen her geplant. Zwischen der Schule und dem Kindergarten ist eine öffentliche Grünfläche für einen Spielplatz festgesetzt. Außerdem war die Entwicklung einer weiteren Wohnbaufläche nördlich des Kindergartens entlang der Poststraße beabsichtigt. Die Grünfläche, der Kindergarten und die davor liegende Wohnbaufläche wurden nicht realisiert. Auf diesem Grundstück (Kälberweide) sollen jetzt die Feuerwache und eine dörfliche Bebauung entstehen.

Abbildung 6: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 108 „Fedderwarden Südost / Neubau Feuerwache“



2.4.4. DENKMALSCHUTZ

Die Hofstelle innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 108/2. Änderung „FEDDERWARDEN SÜDOST / NEUBAU FEUERWACHE“ ist als archäologisches Denkmal geschützt. Es handelt sich um eine Wurt.¹

Name: FStNr. 13 Wurt

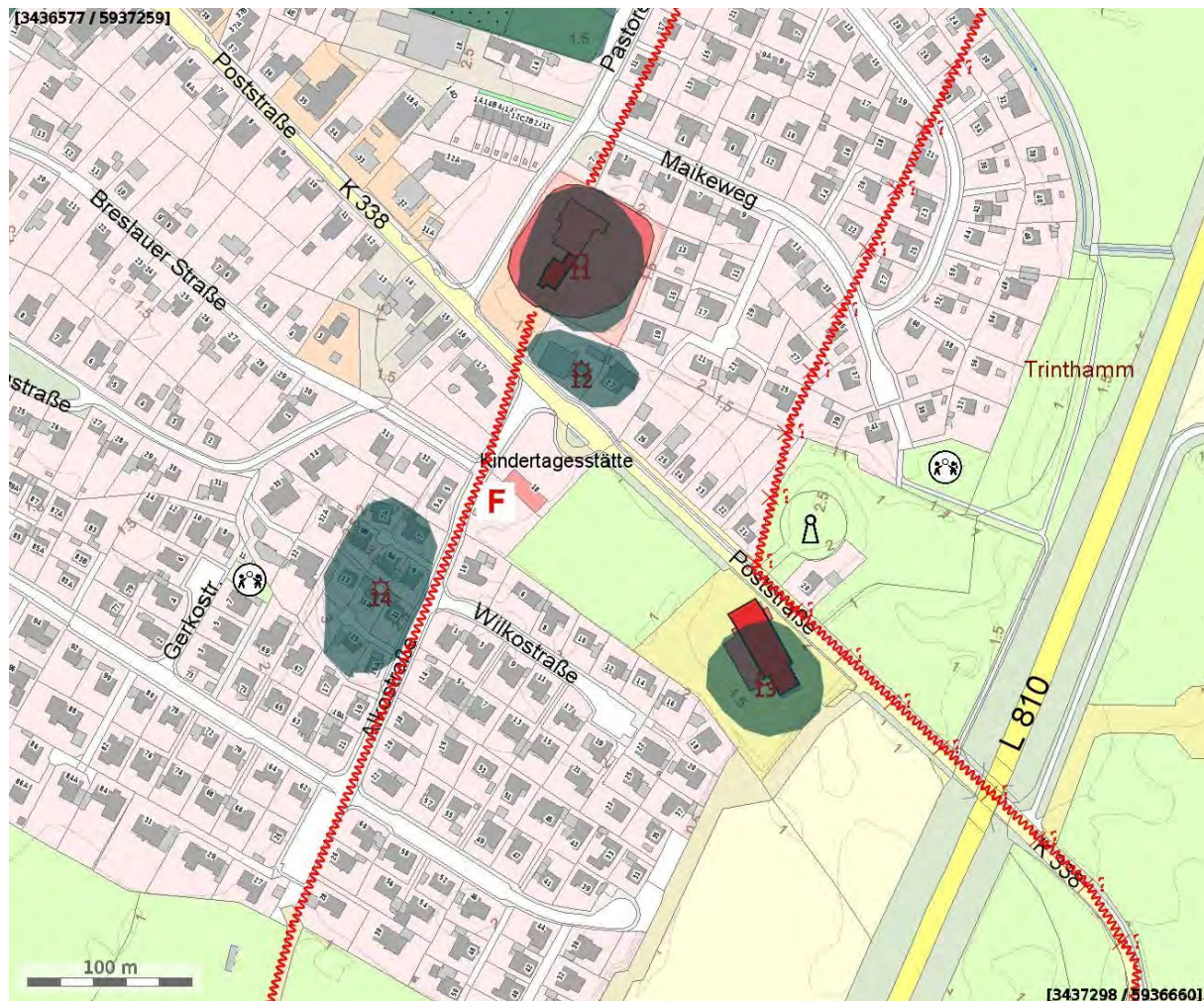
Lage: Direkt südlich der Straße Fedderwarden-Kniphausen (Poststraße)

Beschreibung: Es handelt sich um eine ovale Gehöftwurt mit einer Länge von 60 m und Breite von ca. 50 m. Die Wurt hat eine Höhe von + 2,45 NN und liegt ca. 0,5 m über dem umgebenden Gelände.

Historie: Laut Urkataster war die Wurt 1849 mit einer Hofstelle bebaut. Aktuell wird die Hofstelle landwirtschaftlich betrieben.

Abbildung 7: © Auszug adabweb 2019, Hofwurt Denkmal

¹ Quelle u.a. Friedrich-Wilhelm Wulf, Archäologische Denkmale in der kreisfreien Stadt Wilhelmshaven- Niedersächsisches Landesverwaltungsamt – Institut für Denkmalpflege- 1996) und Landesamt für Denkmalschutz



Legende: Kartendarstellung in ADABweb.

dunkelgrüne Fläche:
gezackte rote Linie:

Baudenkmal – geschützter Bereich z.B. ehem. Wurt/Deich
ehemaliger Deichzug

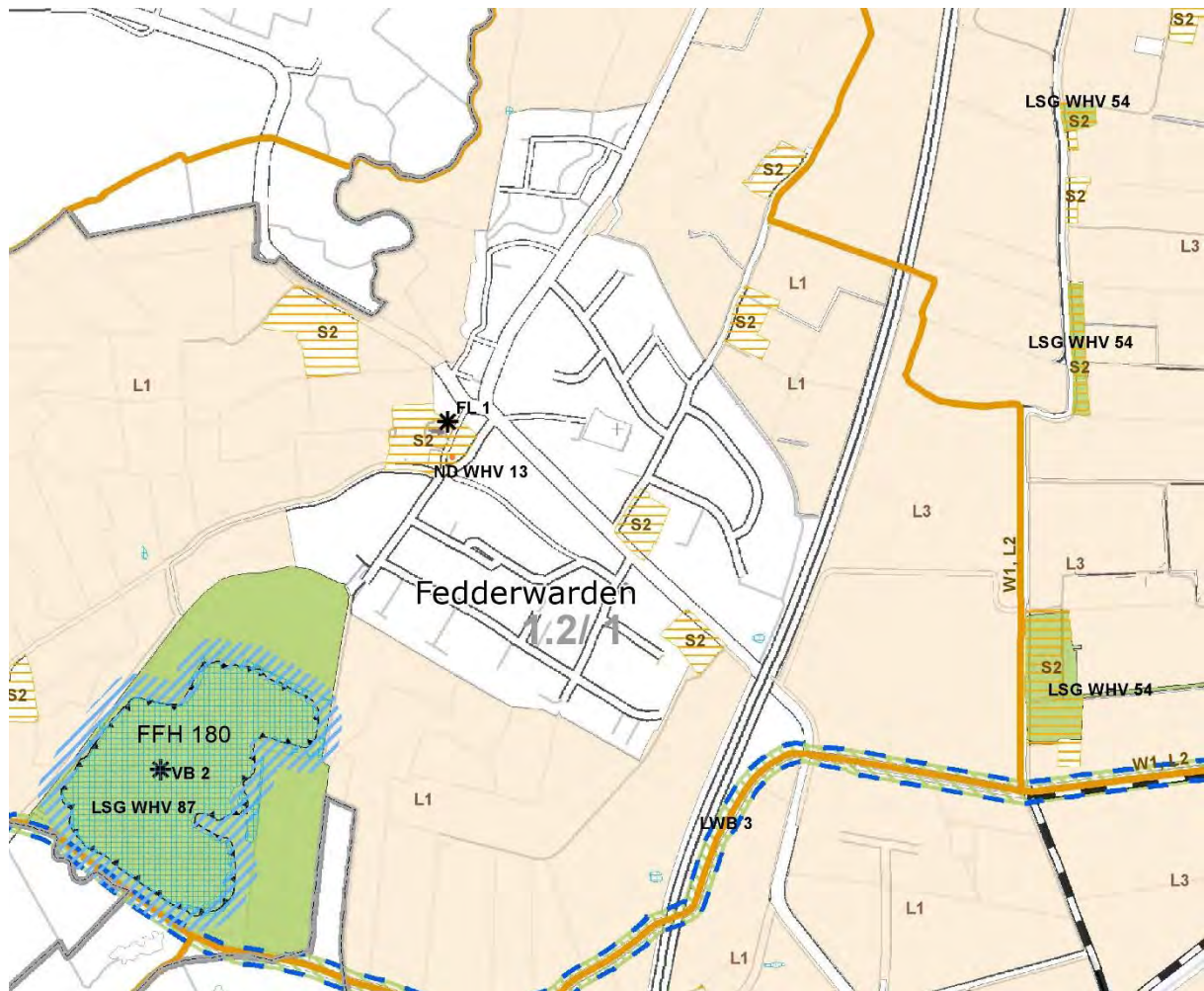
2.4.5. NATUR-, ARTEN- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ **(LANDSCHAFTSRAHMENPLAN / LANDSCHAFTSPLAN)**

Im Landschaftsrahmenplan wird Fedderwarden dem landwirtschaftlich genutzten Marschland zugeordnet. Bestimmend für diese Marschgebiete ist überwiegend reine Gründlandnutzung mit der für alte Marschgebiete charakteristischen unregelmäßigen Flurstruktur, dem engmaschigen unregelmäßigen Grabennetz und der Beet-Gruppen-Struktur. Traditionelle Siedlungsstruktur sind hier die verstreut liegenden Einzelhöfe, die in der Regel Ensembles aus Wurt, Graft und Hofgehölz bilden, sowie Dorfwurten (Sengwarden, Fedderwarden, Wehlens, Breddewarden). Charakteristisch ist eine hohe landwirtschaftliche Nutzungsintensität bei einem gleichzeitig geringen Anteil natürlich wirkender Biotoptypen.



Die südlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen haben eine hohe Bedeutung für folgende Arten: Brutvögel und Gastvögel.

Der vorliegende LRP von 2018 enthält u.a. folgende plangebietsbezogene Aussagen:

[Abbildung 8 LRP 2018; Auszug Karte 6: Schutz-Pflege-Entwicklung](#)



Fachübergreifende Anforderungen

-  Erhaltung und Entwicklung des innerörtlichen Freiflächenverbunds
-  Erhaltung traditioneller Siedlungsstrukturen

2.5. BAUMBESTAND POSTSTRASSE

Entlang der Poststraße befindet sich auf der südlichen Seite ein ca. 5m breiter Gehölzstreifen mit Bäumen. Das Grundstück ist der Verkehrsfläche zugeordnet und liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 108/2. Änderung „FEDDERWARDEN SÜDOST / NEUBAU FEUERWACHE“. Im Bebauungsplan werden daher auch keine Festsetzungen diesbezüglich getroffen.

Im Stadtgebiet Wilhelmshavens regelt die Baumschutzsatzung vom 07.10.2016 den Umgang mit Bäumen. Die Bäume an der Poststraße sollen weitgehend erhalten werden. Wenn eine Entfernung erforderlich ist, so gelten die Bestimmungen der Baumschutzsatzung.

2.6. GUTACHTEN

Für die Grundlagenermittlung wurden nachfolgend aufgeführte Untersuchungen durchgeführt und Gutachten erstellt:

- „Schalltechnischer Bericht Nr. LL14219.1/02“ vom 12.04.2019 – Ingenieurgesellschaft Zech mbH Lingen
- Bestandserhebungen zum Bebauungsplan Nr. 108/2. Änderung „FEDDERWARDEN SÜDOST / NEUBAU FEUERWACHE“ – Biotoptypen, Habitatbäume und alle geschützten Bäume nach Baumschutzsatzung, Zufallsfunde Tiergruppen

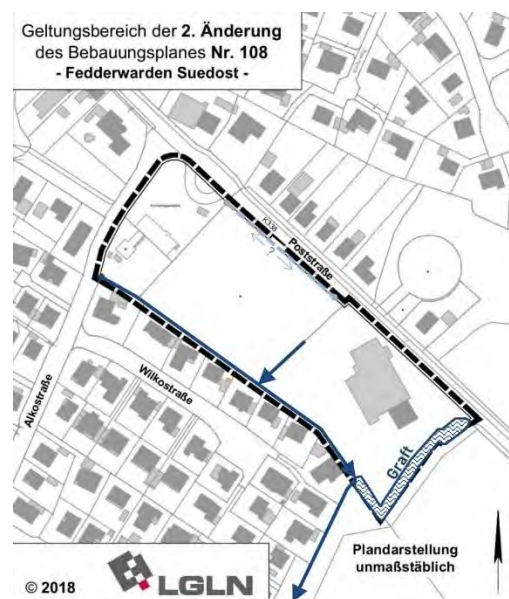
2.7. ENTWÄSSERUNG

Im Plangebiet befindet sich ein Gewässer II. Ordnung. Das Gewässer ist Teil einer Graft der südöstlichen Flurstücksgrenze des landwirtschaftlichen Hofes und verläuft dann an der südlichen Grenze des Plangebiets. Die Gewässer II. Ordnung sind zur Entwässerung erforderlich und gem. Wasser- und Naturschutzrecht zu erhalten. Für die Einleitung von Oberflächenwasser von befestigten Flächen des Plangebiets können abhängig von der Flächengröße und Versiegelungsanteil Rückhaltmaßnahmen erforderlich werden (Drosselabflußspende von 2l/s*ha). Die Fließrichtung ergibt sich aus der Gewässerkarte s. u. (Dunkelblaue Einträge).

Entlang der Poststraße befindet sich ein Straßenseitengraben, der nur zur Entwässerung des Grundstücks dient.

Fließrichtung und Vorflut konnten nicht festgestellt werden (Gewässerkarte: Hellblau gestrichelt). Dieser Graben wird aufgegeben.

Abbildung 9 Gewässerübersicht



2.8. ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETES / VERKEHR

Das Plangebiet wird durch die Poststraße und die Alkostraße erschlossen. Die Poststraße ist eine überörtliche Verbindungsstraße (Kreisstraße) zwischen den Siedlungsgebieten der Stadt Wilhelmshaven, Fedderwarden und dem angrenzenden Ortsteil Sillenstede. Sillenstede ist ein Ortsteil der Stadt Schortens, Landkreis Friesland.

Öffentlicher Personen Nahverkehr (ÖPNV):

Der Ortsteil Fedderwarden wird durch die Linie 121 (WHV ZOB - Schillig) der Weser-Ems-Bus GmbH (als Regionalbus) bedient. An drei Haltestellen in der Ortschaft erfolgen pro Richtung folgende Abfahrten:

- Montags – Freitags zwischen 06.30 Uhr und 17.00 Uhr 11 Abfahrten im Stundentakt, danach nur noch 3 weitere Abfahrten zwischen 18.30 Uhr und 23.00 Uhr als Ruf-mich-Bus, der 2 Stunden vor Abfahrt telefonisch bestellt werden muss;
- Samstags und sonntags lediglich 3 Abfahrten zwischen 10.30 Uhr und 18.30 Uhr, wobei sonntags ausschließlich Ruf-mich-Busse verkehren (siehe oben).

Der Landkreis Friesland und die Stadt Wilhelmshaven als zuständige Aufgabenträger für den straßengebundenen öffentlichen Personennahverkehr sind sich in der Bewertung einig, dass

auf dieser Linie eine bedarfsgerechte Bedienung mit öffentlichen Personenverkehrsleistungen nicht gewährleistet ist.

Abhilfe soll hier geschaffen werden im Rahmen der Aktualisierung der Nahverkehrspläne zum 31.12.2019, in denen dann konkrete soziale, qualitative und ökologische Standards auch bezüglich der Bedienungsqualität formuliert werden.

Diese Standards würden dann spätestens mit der Neukonzessionierung der Linie auch für die Regionalbusunternehmen verbindlich werden.

2.9. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Im Plangebiet befindet sich an der Alkostraße ein Trafogebäude für die Stromversorgung der GEW Wilhelmshaven. Es ist eine Verlegung dieser Station an die südliche Grundstücksgrenze vorgesehen. Der geplante Fuß- und Radweg ist hierbei zu berücksichtigen.

2.10. SOZIALE INFRASTRUKTUR

Im Plangebiet befindet sich der Kindergarten „Hummelhus“ in Trägerschaft der AWO Kreisverband Wilhelmshaven / Friesland e. V. Der Kindergarten ist Wochentags von 7:30 bis 15 Uhr geöffnet.

2.11. ALTLASTEN / KAMPFMITTEL / BODENSCHUTZ

2.11.1. KAMPFMITTEL

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 108/2. Änderung „FEDDERWARDEN SÜDOST / NEUBAU FEUERWACHE“ wurde eine Luftbilddauswertung hinsichtlich von Kampfmitteln durch das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (Kampfmittelbeseitigungsdienst Hannover) durchgeführt. Mit Schreiben vom 14.02.2019 wurde mitgeteilt, dass die vorliegenden Luftbilder vollständig ausgewertet wurden und keine Kampfmittelbelastung vermutet wird. Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt. Die Auswertung der Luftbilder bezieht sich nur auf Abwurfkampfmittel. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan eingefügt.

Abbildung 10 Luftbilddauswertung Kampfmittel v. 14.02.2019 LGLN



2.11.2. BODENSCHUTZ²

Sulfatsaure Böden

² Ergänzt nach §4(2) BauGB, Stellungnahme Amt für Umweltschutz und Bauordnung, Untere Bodenschutzbehörde v. 19.07.2019

Nach bodenkundlichen Karten können im Plangebiet potenziell und aktuell sulfatsaure Böden vorkommen. Sulfatsaure Böden können zu bedeutenden Problemen bei Bauvorhaben führen. Ursache dieser Probleme sind hohe, geogen bedingte Gehalte an reduzierten anorganischen Schwefelverbindungen in den Böden. Probleme treten dann auf, wenn diese z.B. im Rahmen von Bauvorhaben entwässert und/oder das Material aus dem natürlichen Verbund herausgenommen wird [Bodenaushub!]. Bei der daraus resultierenden Belüftung des Bodens bzw. des Bodenmaterials werden erhebliche Mengen an Sulfat und Säure freigesetzt. Folgende Gefährdungspotenziale durch die Entwässerung und Umlagerung sulfatsaurer Böden ergeben sich für Boden, Wasser, Flora, Fauna und Bauwerke:

- extreme Versauerung [pH < 4,0! des Bodens, die Pflanzenschäden verursacht bzw. Pflanzenwachstum verhindert,
- deutlich erhöhte Sulfatkonzentrationen im Bodenwasser bzw. im Sickerwasser,
- erhöhte Schwermetallverfügbarkeit bzw. -löslichkeit und erhöhte Schwermetallkonzentrationen im Sickerwasser, die Fischsterben in Gewässern verursachen können,
- hohe Gehalte an betonschädlichen Stoffen [Sulfat, Säuren!.
- hohe Korrosionsgefahr für Stahlkonstruktionen.

Im Kartenwerk sind für das Plangebiet in Abhängigkeit des Tiefenbereichs folgende Maßnahmen (vor Aushub/Entwässerung! angegeben:

- 0 - 2 m: Erkundung bei begründeten Hinweisen im Bodenprofil [Feststellung durch bodenkundlich es Fachpersonal oder bei gehemtem Pflanzenwachstum.
- 0 - 4 m: Flächige Erkundung mit engem Raster und tiefenorientiert.

In Abhängigkeit der vor Aushub- /Entwässerungsmaßnahmen zu ermittelnden Erkundungsergebnisse sind ggl. weitere Maßnahmen erforderlich. Es wird hierzu eine frühzeitige Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde empfohlen. Es wird im Weiteren auf die LBEG-Veröffentlichungen „Sulfatsaure Böden in niedersächsischen Küstengebieten: Entstehung, Vorerkundung und Auswertungskarten“ IGeofakten 241 und „Handlungsempfehlungen zur Bewertung und zum Umgang mit Bodenaushub aus [potenziell] sulfatsauren Sedimenten“ (Geofakten 25) hingewiesen. Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan eingefügt.

Verdichtungsanfälligkeit der Böden

Die natürlich anstehenden Böden weisen eine sehr hohe Verdichtungsanfälligkeit aus, im Falle der Verdichtung ist die Erfüllung der natürlichen Bodenfunktionen gefährdet. Zur Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen sind daher alle Maßnahmen, die auf den Boden einwirken, bodenschonend durchzuführen. DIN 18915:2018-06 und DIN 19731:1998-05 sind bei Bodenarbeiten zu beachten. Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan eingefügt.

Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Materialien in den Boden

Beim Auf- und Einbringen von Materialien in den Boden außerhalb technischer Bauwerke ergeben sich die Anforderungen aus § 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchVI) sowie der Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Bund/ Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz. In bzw. unterhalb von technischen Bauwerken ergeben sich die Anforderungen aus der Mitteilung 20 (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen) der Bund/Länder Arbeitsgemeinschaft Abfall. Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan eingefügt.

3. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

In dem Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich in deren äußeren Flächen ein Kindergarten und eine landwirtschaftliche Hofstelle. Dazwischen liegt eine Weidefläche- die sogenannte „Kälberweide“. Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um das Planungsrecht für den Neubau einer Feuerwache auf der Kälberweide zu schaffen. Hierzu wird eine Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ festgesetzt. Die weitere Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ soll die bereits bestehende Nutzung sichern. Die verbleibenden Flächen sollen als „Dorfgebiet“ für die Sicherung der bestehenden landwirtschaftlichen Hofstelle sowie die Entwicklung einer Baufläche vorzugsweise für dörfliche Wohnbebauung auf dem anderen Teil der Kälberweide dienen.

3.1. BAUFLÄCHEN

3.1.1.BESTAND

Im Nordwesten des Plangebietes im Eingangsbereich der Alkostraße befindet sich ein altes Schulgebäude. Die ursprüngliche Nutzung als Schule wurde inzwischen aufgrund der sinkenden Schülerzahlen aufgegeben und das Gebäude wird heute für einen Kindergarten genutzt. Ebenfalls ist auf diesem Grundstück die bestehende Feuerwache angesiedelt, die viel zu klein ist und nicht den heutigen Vorschriften für derartige Nutzungen entspricht. Das bestehende Feuerwehrhaus soll zukünftig aufgegeben werden

Im Südosten liegt eine Hofstelle, die aus einer Gehöftwurt entstanden ist und durch das Denkmalschutzgesetz als archäologisches Bodendenkmal geschützt ist.

3.1.2.NEUBAU

Als Standort für den Feuerwehr-Neubau wurde die Ostseite der in Nachbarschaft befindlichen Kälberweide ausgewählt. Ursprüngliche Überlegungen das neue Feuerwehrgebäude direkt neben den alten Standort (Grundstück Ecke Alkostraße / Poststraße) zu platzieren, wurden verworfen. U. a. ist aus schalltechnischen Belangen der Standort in direkter Nähe zur benachbarten Landwirtschaft auf der Ostseite des Grundstücks besser geeignet. Es sind die erhöhten Anforderungen an den Schallschutz dann nur für die angrenzende Wohnbebauung vorzusehen und ist somit nicht auch noch zusätzlich auf der Seite der Hofstelle erforderlich. Weitere Alternativstandorte wurden im Vorfeld geprüft, aber für ungeeignet erachtet. Es wird ein Neubau in einer Größe von ca. 800 m² für 3 Löschfahrzeuge entstehen Ein Teilbereich des Gebäudes ist zweigeschossig geplant, um notwendige Räume für Jugendfeuerwehr und Schulung unterzubringen.

Zwischen den Gemeinbedarfsflächen „Feuerwehr“ und „Kindergarten“ liegt eine weitere Fläche, die für eine dörfliche Bebauung zu Wohnzwecken entwickelt werden kann. Damit wird die Konzeption des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 108, der ebenfalls eine Baufläche vorsah -allerdings als „allgemeines Wohngebiet“- in modifizierter Form aufgegriffen.

3.1.3.ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Dorfgebiet gem. § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

In dem Dorfgebiet soll die landwirtschaftliche Hofstelle gesichert sowie eine dörfliche Bebauung zu Wohnzwecken entwickelt werden können. Aufgrund des Zuschnitts und Größe

der festgesetzten Baufläche sind aber auch alternative Dorfgebietsnutzungen zulässig. Der Nutzungskatalog umfasst folgende zulässige Nutzungen:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude und großem Nutzgarten
- Sonstige Wohngebäude
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung landwirtschaftlicher Erzeugnisse
- Einzelhandelsbetriebe ausschließlich für Nahversorgung bis 800 m² Verkaufsfläche, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe

In den Ortsteilen Sengwarden und Fedderwarden besteht eine Versorgungslücke für die Nahversorgung. Mit der Entwicklungsfläche im Dorfgebiet MD 1 steht somit ein Grundstück in einer Größe von ca. 3.400 m² zur Verfügung, das auch für die Nahversorgung sowie andere dorfgbietstypische Nutzungen geeignet wäre.

Tankstellen gem. § 5 (2) Nr. 9 und die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gem. § 5 (3) BauNVO werden ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind in der Nachbarschaft zu einem Kindergarten und den Wohngebieten Alko- / Wilkostraße aufgrund ihrer Emissionen (Schall, Geruch) nicht angemessen, bzw. unverträglich.

3.2. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

Flächen für den Gemeinbedarf erfassen die Standorte von Anlagen und Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen. Hierzu gehören u.a. die Feuerwehr und Kindergärten. Das Bundesverwaltungsgericht³ führt hierzu auf: „Der Allgemeinheit dient eine Anlage ..., wenn sie, ohne dass die Merkmale des Gemeingebrauchs erfüllt zu sein brauchen, einem nicht fest bestimmten Teil der Bevölkerung zugänglich ist. Auf die Rechtsnorm des Trägers kommt es nicht entscheidend an. Liegt die Trägerschaft in der Hand einer natürlichen oder juristischen Person des Privatrechts, so genügt es, wenn mit staatlicher oder gemeindlicher Anerkennung eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird, hinter der etwaiges privatwirtschaftliches Gewinnstreben eindeutig zurücktritt.“

3.2.1. FEUERWEHR

Mit der Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung „Feuerwehr“ wird die planungsrechtliche Grundlage für den Neubau der Feuerwache gelegt.

Die Anforderungen an eine Ortsfeuerwehr entsprechend der aktuellen DIN- Normen sind am jetzigen Standort der Feuerwache Fedderwarden nicht umsetzbar. Die Halle ist zu niedrig, die Toröffnungen sind zu schmal, die Umkleide- und Duschbereiche entsprechen nicht den Mindeststandards und auch die Löschfahrzeuge neueren Typs sind in der Halle nicht unterzubringen.

Hochbau - Konstruktion

Die Halle wird auf einer biegesteifen Betonplatte errichtet. Die Art der Gründung (Pfundgründung) muss durch eine Baugrunduntersuchung geklärt werden. Das Tragwerk wird aus eingespannten Beton- oder Stahlstützen mit aufgelagerten Leimbändern als

³ BVerwG, Beschluss v. 18.05.1994 – 4NB 15.94

Hauptdachtragwerk und zwischengespannten Pfetten als Nebentragwerk konstruiert. Die Außenwände werden in massiver Bauweise entsprechend der technischen und energetischen Vorgaben erstellt. Der Hallenboden erhält einen speziellen Estrich für die vorgesehene Nutzung. Das Dach wird als Flachdach bzw. als Gefälledach mit Styrodurdämmung ausgebildet. Die Belüftung erfolgt über Fensterbänder auf zwei Seiten des Gebäudes.

Technik

Neben den üblichen haustechnischen Grundversorgungen sind auch nutzerspezifische Einbauten erforderlich. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um technische Notwendigkeiten für die Fahrzeughalle wie eine Absauganlage, Druckluftanlage, Schnell-Lauftore mit Funksteuerung und der Einbau eines Koal.-Abscheiders. Im Zuge der weiteren Planungen wird auch die Möglichkeit des Einsatzes von regenerativen Energien, wie z.B. Solarthermie oder Photovoltaik, geprüft und ggf. umgesetzt.

Außenanlagen

Der Neubau der Fahrzeughalle erfordert eine komplette Neugestaltung der Außenanlagen. Die Zufahrt erfolgt über die Poststraße. Der Stellplatz vor der Halle und die Parkplätze hinter der Halle werden gepflastert. Die notwendige Entwässerung ist über die Zuggräben herzustellen. Der Vorplatz ist entsprechend Wendefläche der Fahrzeuge zu bemessen (ca. 260 m²).

3.2.2. SOZIALEN ZWECKEN DIENENDE ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN: KINDERGARTEN

Auf der Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke „Kindergarten“ befindet sich die Kita Fedderwarder „Hummelhus“ in Trägerschaft des AWO Kreisverbandes Wilhelmshaven / Friesland e. V. Der Kindergarten ist Wochentags von 7:30 bis 15 Uhr geöffnet. Es werden ca. 45 Kinder in zwei Gruppen in dem alten Schulgebäude ganzheitlich gefördert. Vier Fachkräfte gestalten den Alltag mit den Kindern spannend, erlebnisreich und situationsorientiert.

3.3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind ein notwendiges Element für qualifizierte Bebauungspläne. Sie kommen nicht nur für „Baugebiete“ in Betracht, sondern können auch für andere Flächen getroffen werden, deren Art der Nutzung auf der Grundlage von §9 (1) BauGB bestimmt wird. Der Plangeber kann damit überall, wo er die zulässige Art der baulichen Nutzung regeln darf, auch das Maß der baulichen Nutzung vorgeben. Dies gilt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 108/2. Änderung „FEDDERWARDEN SÜDOST / NEUBAU FEUERWACHE“ insbesondere für die Gemeinbedarfsflächen.

3.3.1. GRUNDFLÄCHENZAHL GRUNDSTÜCKSGRÖSSE

Die Grundflächenzahl GRZ gibt an, wie viel Grundfläche je qm Grundstücksfläche des Baugrundstücks von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Im Dorfgebiet MD2 (Hof) und im Bereich der Gemeinbedarfsfläche „Kindergarten“ wird eine GRZ von 0,6 in Übereinstimmung mit der Obergrenze für Dorfgebiete des § 17 BauNVO festgesetzt. Für die Gemeinbedarfsfläche der Feuerwehr wird eine GRZ von 1,0 festgesetzt, um für die Einsatzfahrzeuge und die erforderlichen Abstellflächen genügend Raum zu bieten und den unterschiedlichen Konstellationen einen flexiblen Rahmen zu ermöglichen.

Im Bereich des Dorfgebietes MD1 (nördliche Baufläche) wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, die für Wohnbebauung als Obergrenze gilt. Die Überschreitung für Nebenanlagen wird

abweichend vom §19 BauNVO auf 30% begrenzt, um die dörfliche Struktur der Nachbarschaft aufzunehmen. Mit der Ausnahme einer weiteren Überschreitung von maximal 50 % bis zur GRZ von 0,6 ist allerdings zusätzlich die Errichtung für genehmigungsfreie Gartenhäuser zulässig. Diese Anlagen werden regelmäßig nicht von vornherein eingeplant und verursachen häufig eine unzulässig hohe Versiegelung und Überschreitung der GRZ. Falls keine Wohnbebauung auf dieser Fläche realisiert werden soll, ist eine GRZ von 0,6 für andere Dorfgebietstypische Nutzungen (siehe Katalog oben Kapitel 3.1.3) im MD 1 zulässig.

3.3.2. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHEN

Die Bauflächen der Gemeinbedarfsflächen und des Mischgebiets MD 1 sind durch Baugrenzen definiert.

Für Kindergärten sind insbesondere die Freiflächen für Spielbereiche bedeutend, daher wurde die überbaubare Fläche so gestaltet, dass zwar An- und Umbauten durchgeführt werden können, der größere Bereich des Grundstücks aber für die Gestaltung des Freiraums zur Verfügung steht.

Die Baufläche des Feuerwehrgrundstücks liegt 24 m von der Fahrbahnkante zurück, um die Immissionspegel an den Wohngebäuden auf der gegenüberliegenden Seite der Poststraße einzuhalten. Somit können die Vorgaben des Schallgutachtens eingehalten werden.

Die Baufläche des Mischgebiets MD 1 besteht aus einem großen zusammenhängenden Baufenster, um den unterschiedlichen Nutzungsalternativen des Dorfgebietes Rechnung zu tragen. Bei der Realisierung einer Wohnbebauung ist innerhalb der Baufläche die Errichtung einer privaten Erschließungsstraße vorgesehen und zulässig.

Im Bereich der Hoffläche MD 2 wurde keine Baufläche festgesetzt, da sich die denkmalgeschützte Hofwurt auf diesem Grundstück befindet. Bauvorhaben sind nur in Abstimmung mit dem Denkmalschutzgesetz realisierbar. Daher wurde auf eine Ausweisung einer Baufläche verzichtet. Der Bebauungsplan Nr. 108/2. Änderung „FEDDERWARDEN SÜDOST / NEUBAU FEUERWACHE“ erfüllt in diesem Bereich nicht den Voraussetzungen eines qualifizierten Bebauungsplans. Er ist als einfacher Bebauungsplan gem. § 30 (3) einzustufen. Geplante Bauvorhaben und deren Standorte sind in Bezug auf die Baufläche auf der Grundlage des §34 BauGB in Verbindung mit dem Denkmalschutzrecht zu regeln.

3.3.3. ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE / HÖHE

Im Bereich des Dorfgebietes MD 1 sind die Baukörper eingeschossig zu errichten, um sich mit der Höhe an die vorhandene Wohnbebauung in der näheren Umgebung einzufügen.

Für den Bereich der Feuerwache ist eine II-geschossige Bebauung festgesetzt, damit der Baukörper des Verwaltungstraktes sich für einen Schallschutz zwischen Fahrzeughalle und westlicher Bebauung eignet.

Im Bereich der Hoffläche wurde auf eine Festsetzung der Geschossigkeit verzichtet, da das Grundstück überwiegend bebaut ist (einfacher Bebauungsplan).

3.3.4. BAUWEISE

Für alle Bauflächen im Plangebiet wurde eine offene Bauweise festgesetzt. Die offene Bauweise entspricht einer lockeren offenen dörflichen Struktur.

3.3.5. GRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

Im Bereich des Dorfgebietes MD 1 wurde festgesetzt, dass nur Grundstücke mit einer Mindestgrundstücksgröße von 500 m² zulässig sind. Diese Festsetzung soll die offene lockere Bebauung der Fedderwarder Wohngebiete aufnehmen und so den dörflichen

Charakter bewahren. Die Wohngrundstücke in der benachbarten Wilkostraße sind zwischen ca. 1.030 bis 580 m² groß, während sich auf der gegenüberliegenden Seite der Poststraße Grundstücke in einer Größe zwischen ca. 1.200 und 830 m² befinden. Mit der Festsetzung einer Größe von 500 m² wird die untere Größenordnung aus dem Bereich übernommen, um mit einer angepassten Verdichtung auch den Belangen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung zu tragen.

3.3.6. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN

Im Dorfgebiet MD 1 ist maximal eine Wohneinheit (1 WE) pro Grundstück zulässig. Auch diese Festsetzung soll die offene lockere Bebauung der vorhandenen Wohngebiete aufnehmen und den dörflichen Charakter bewahren.

3.3.7. NEBENANLAGEN FÜR MÜLLENTSORGUNG

Nördlich angrenzend zum Eingangsbereich der öffentlichen Verkehrsfläche, die als Stichstraße (Planstraße) die neuen Bauflächen erschließt, ist eine Abstellfläche für die Müllabholung festgesetzt. Die Fläche hat eine Größe von 6 m². Auf dieser Fläche können die Mülltonnen zur Leerung vorgebracht werden, da die Stichstraße für die Befahrung mit dem Müllfahrzeug nicht geeignet ist.

3.4. VERKEHRSFLÄCHEN

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 108/2. Änderung „FEDDERWARDEN SÜDOST / NEUBAU FEUERWACHE“ ist eine Planstraße und ein Fuß- und Radweg festgesetzt, die für die Erschließung notwendig sind und neu gebaut werden müssen.

3.4.1. ERSCHLIESSUNG DER GRUNDSTÜCKE / PLANSTRASSE

Die Planstraße dient ausschließlich als Anliegerstraße und hat für den motorisierten Verkehr keine Verbindungsfunktion. Sie hat eine Breite von 6 m. Die im Norden an die Planstraße angrenzenden Bauflächen können von der Planstraße für max. 4 Wohneinheiten erschlossen werden. Die anderen zwei Grundstücke des Baugebiets werden von der Poststraße erschlossen. Ebenso dient die Planstraße der Erschließung des Feuerwehrgrundstücks, allerdings ausschließlich für die Nutzung mit PKW, da die Einsatzfahrzeuge von der Poststraße auf das Grundstück einfahren müssen.

Die Planstraße hat einen Querschnitt von 6 m und keine Wendeanlage. Sie soll als solche als „Sackgasse ohne Wendemöglichkeit“ gekennzeichnet werden. Die PKW der Feuerwehr - Bereitschaft können von der Planstraße auf die Stellplatzfläche des Betriebes einfahren, wo Park- und Wendemöglichkeiten bestehen. Die Anlieger des Dorfgebietes müssen auf ihren Grundstücken entsprechende Stellplätze vorsehen. Falls ein Wenden auf der Planstraße notwendig wird, ist dies auf der 6 m breiten Straße zumutbar.

Bei einer Realisierung von Wohnnutzungen im Dorfgebiet MD 1 ist die Errichtung einer weiteren privaten Verkehrsfläche erforderlich, die die hinteren Grundstücke erschließen kann (siehe „Städtebaulichen Entwurf“). Die private Erschließungsstraße soll in einer Breite von 4 m mit einer Aufweitung realisiert werden. Mit der Festsetzung einer „Baufläche“ sowie einer „nicht überbaubaren Fläche“ innerhalb des MD 1 ist eine Zufahrt zulässig und kann realisiert werden.

3.4.2. RAD- UND FUSSWEGE

Ein Rad- und Fußweg führt von der Alkostraße an der westlichen Grenze des Geltungsbereichs bis zur Planstraße. Auf diesem Weg kann die Feuerwehr und das geplante

Dorfgebiet fußläufig sicher erreicht werden, da an der Poststraße kein Fußweg vorhanden ist. Insbesondere wird für die Jugendfeuerwehr eine sichere alternative Zuwegung ermöglicht.

3.5. GRÜNFLÄCHEN

3.5.1. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

Zwischen dem Graben und dem Rad- und Fußweg im Südwesten des Geltungsbereichs ist eine 6 m breite öffentliche Grünfläche geplant, die als Räumstreifen für die Aufreinigung des angrenzenden Gewässers II. Ordnung dienen soll. Die Bepflanzung und Pflege muss dieser Nutzung angepasst werden.

3.6. LÄRMSCHUTZ

Die Stadt Wilhelmshaven hat eine Untersuchung der Lärmeinwirkungen bei der Zech Ingenieurgesellschaft mbH in Auftrag gegeben⁴. Untersucht wurde der zu erwartende Gewerbelärm auf die bestehende und geplante umliegende Bebauung, der durch den Betrieb der geplanten Feuerwache verursacht wird. Außerdem wurde der Verkehrslärm untersucht und geprüft, ob die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden.

3.6.1. VERKEHRSLÄRM

Im Rahmen der städtebaulichen Planung sind die Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 [5] anzustreben. Für die geplanten Dorfgebiete liegen diese bei 60/50 dB(A) tags/nachts.

Die Berechnung hat ergeben, dass diese Orientierungswerte im gesamten Plangebiet sowohl in den typischen Außenwohnbereichen in Erdgeschosslage (z. B. Terrassen) tags als auch im ersten Obergeschoss tags und nachts eingehalten werden. Die Berechnungen erfolgten ohne Berücksichtigung der bestehenden Bebauung im Plangebiet, da nicht sichergestellt werden kann, dass die vorhandenen Gebäude über die Gültigkeitsdauer des Bebauungsplanes hinaus erhalten bleiben. Somit wurde insbesondere für die westlichen Bereiche des Plangebiets (Kindergarten, geplantes Dorfgebiet für dörfliche Wohnbebauung) eine Maximalabschätzung vorgenommen. Siehe Abbildung 11 Rasterlärmkarte – Verkehrslärm im Plangebiet und Abbildung 12 Rasterlärmkarte – Verkehrslärm im Plangebiet Anlage 5.2 des Schalltechnischen Berichts (Schalltechnischer Bericht Nr. LL 14219.1/02 vom 12.04.2019; Zech Ingenieurgesellschaft mbH Lingen).

Das Berechnungsverfahren ist in den Hinweisen zum Bebauungsplan Nr. 108/2. Änderung „FEDDERWARDEN SÜDOST / NEUBAU FEUERWACHE“ aufgeführt.

⁴ Schalltechnischer Bericht Nr. LL 14219.1/02 vom 12.04.2019; Zech Ingenieurgesellschaft mbH Lingen

Abbildung 11 Rasterlärmkarte – Verkehrslärm im Plangebiet Anlage 5.1

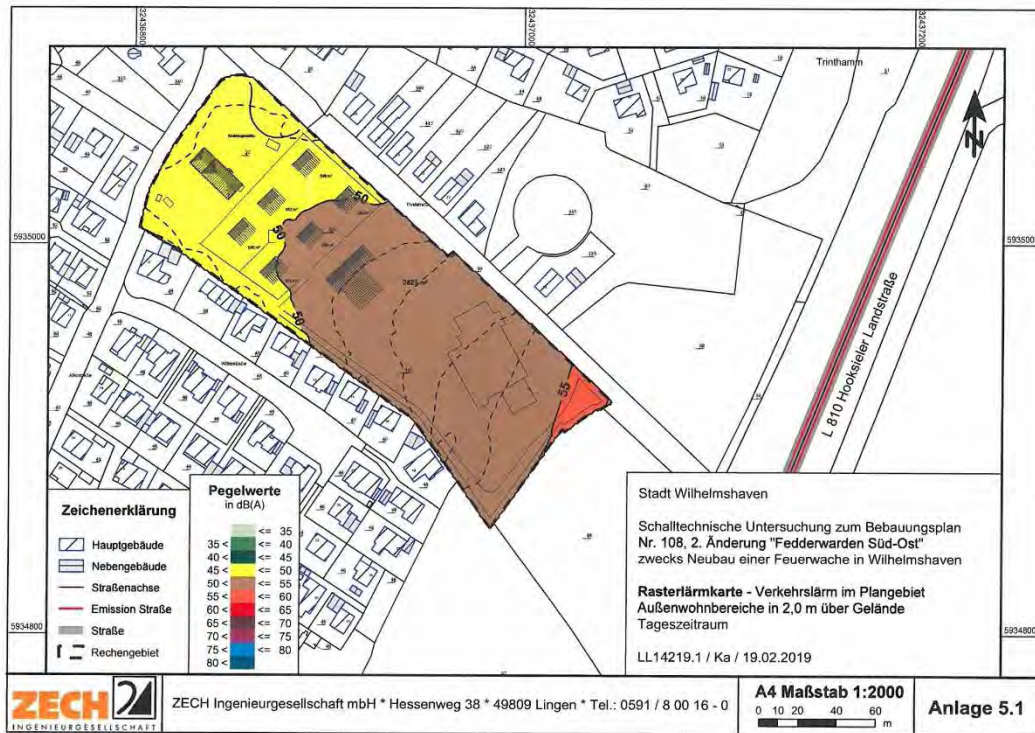
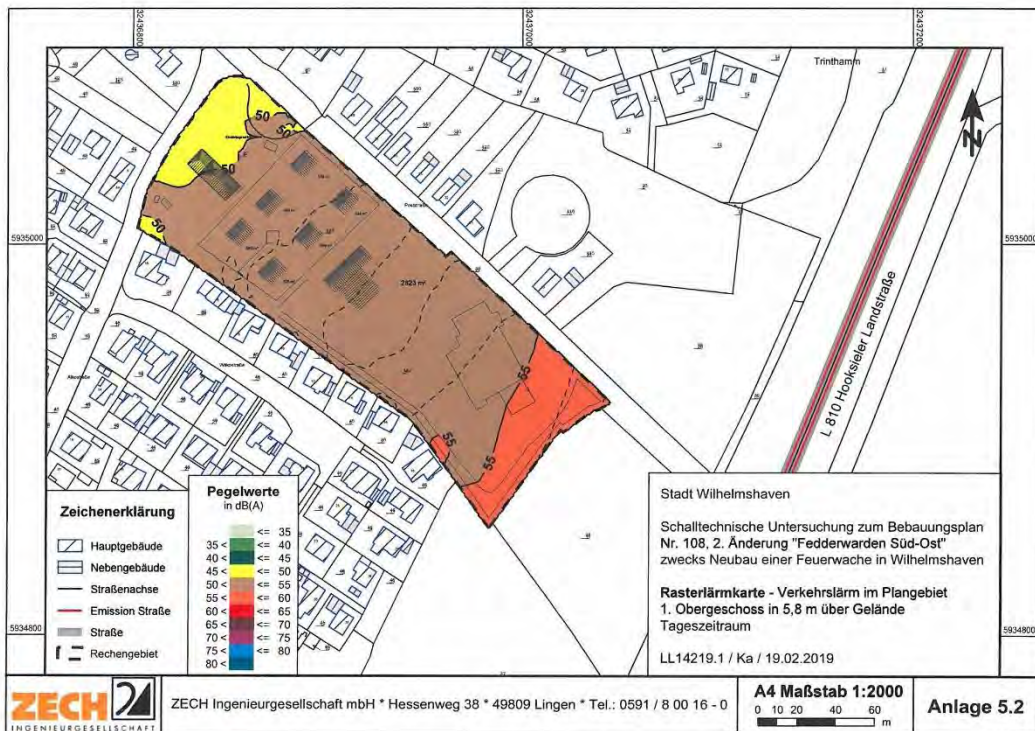


Abbildung 12 Rasterlärmkarte – Verkehrslärm im Plangebiet Anlage 5.2



3.6.2. GEWERBELÄRM

Für den durch die geplante Ansiedlung der Feuerwache zu ermittelnde Gewerbelärm wurden die Situationen für den Übungsfall und den Einsatzfall angenommen. Die Ansätze für Betriebsverkehre im Tags- und Nachtzeitraum sowie die von der Abluftabsaug-Anlage verursachenden Emissionen wurden mit der Feuerwehr abgestimmt. Es wird vorgesehen, dass die Einsatzfahrzeuge direkt von der Poststraße auf die Vorfläche des Betriebsgelände ein- und ausfahren. Die geplante Stellfläche für PKW Fahrzeuge auf dem rückwärtigen Bereich des Grundstücks soll durch eine 2,5 m (über Grund) hohe Lärmschutzwand zu den Wohngebäuden der Wilkostraße abgeschirmt werden. Der Stellplatz wird ausschließlich über die Planstraße angefahren.

Das Berechnungsverfahren ist in den Hinweisen zum Bebauungsplan Nr. 108/2. Änderung „FEDDERWARDEN SÜDOST / NEUBAU FEUERWACHE“ aufgeführt.

3.6.3. SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN

Aus den Ergebnissen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung ergeben sich Empfehlungen für die textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan. Diese Festsetzungen sind in den Bebauungsplan Nr. 108/2. Änderung „FEDDERWARDEN SÜDOST / NEUBAU FEUERWACHE“ übernommen worden.

Es ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 2,5 m über Grund zu errichten. Diese ist an der Grundstücksgrenze der „Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr“ im Südwesten über die gesamte Breite des Flurstückes aufzustellen. Das Material der Lärmschutzwand muss dem Stand der Technik - definiert z.B. in der ZTV-Lsw - entsprechen. Dazu muss das Material der Lärmschutzwand ein Schalldämm-Maß von mindestens $RW = 25$ dB aufweisen.

Informationen zu Lärmschutzwänden sind enthalten: „Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen: (ZTV-Lsw 06)“

Die Fahrzeughalle der Feuerwache ist auf der Nordwestseite mit einem zweigeschossigen Verwaltungsgebäude zu ergänzen. Das Verwaltungsgebäude ist als Riegelbau so auszurichten, dass eine Abschirmwirkung zum angrenzenden Baugebiet im Nordwesten erfolgt.

Für die Fahrzeughalle ist ein Abstand von 24 m zu der südlichen Fahrbahnkante der Poststraße einzuhalten. Der Abstand ist durch eine entsprechende Baugrenze sicherzustellen.

Die Nutzung der Planstraße nordwestlich der Feuerwache seitens des Feuerwehrbetriebes ist nur für den PKW-Verkehr der Feuerwehrangehörigen zulässig. Die Einsatzfahrzeuge müssen das Betriebsgelände direkt von der Poststraße befahren. Die Erschließung der nordwestlich gelegenen Bauflächen bleibt hiervon unberührt.

3.7. VER- UND ENTSORGUNG

Die erforderlichen Leitungen befinden sich in den öffentlichen Verkehrsflächen und sollen für die Bauvorhaben in der Planstraße unterirdisch verlegt werden. Eine unterirdische Verlegung der Versorgungsleitungen ist zwar der Stand der Technik, in Ausnahmefällen wird aufgrund von wirtschaftlichen Bedingungen hiervon abgesehen. Diese Ausnahme wird im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 108/2. Änderung „FEDDERWARDEN SÜDOST / NEUBAU FEUERWACHE“ ausgeschlossen.

3.7.1. VERSORGUNG

In der Poststraße befinden sich die erforderlichen Infrastrukturen. Auf dem Kindergarten Grundstück ist ein Ersatz des Trafogebäudes vorgesehen, das an der südlichen Grundstücksgrenze errichtet werden soll.

3.7.2. SCHMUTZ- UND OBERFLÄCHENWASSER

Die Entwässerung in Fedderwarden ist im Trennsystem aufgebaut. In der Poststraße liegen ein öffentlicher Schmutz- und Regenwasserkanal. Für die Bauvorhaben müssen Anschlussmöglichkeit geschaffen und 2 Hausanschlüsse ausgebaut werden.

3.8. FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

Im Plangebiet befindet sich ein Gewässer II. Ordnung. Das Gewässer liegt im Südwesten des Plangebietes zwischen den Wohnbauflächen der Wilkostraße und den Bauflächen der Dorfgebiete (MD 1 und MD 2) sowie dem Feuerwehrgrundstück. Das Gewässer ist Teil einer Graft des landwirtschaftlichen Hofes. Die Gewässer II. Ordnung sind zur Entwässerung erforderlich und gem. Wasser- und Naturschutzrecht zu erhalten.

Das Gewässer ist als Fläche für die Wasserwirtschaft – Graben festgesetzt. Mit der Festsetzung wurde berücksichtigt, dass das Gelände der „Kälberweide“ ca. bis zu einem Meter tiefer liegt als die angrenzenden bebauten Flächen (Hofstelle, Kindergarten, Wohngebiet Wilkostraße und Poststraße). Das bedeutet, dass das Gelände in der Höhe angepasst und um ca. 1 m aufgefüllt werden muss. Damit ergeben sich breitere Profile mit einer größeren Böschung für die Gräben. Daher wurden die an die Kälberweide angrenzenden Grabenflächen im Vergleich zum Bestand (Vermessung Februar 2019) um 2 m breiter festgesetzt (bei einer Annahme einer Böschung von 1:2). Für das im Südwesten der Kälberweide gelegene Gewässer wurde angrenzend eine 6 m breite öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese Grünfläche dient als Räumstreifen für die Aufreinigung des Grabens und soll entsprechend bepflanzt (Gras-Saat) werden. Der Graben an der Poststraße kann aufgegeben werden.

3.9. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

3.9.1. FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Zwischen dem Graben und dem Rad- und Fußweg im Südwesten des Geltungsbereichs ist eine 6 m breite öffentliche Grünfläche geplant, die neben ihrem Nutzen als Räumstreifen für die Grabenaufreinigung auch als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dienen und festgesetzt werden kann. Ziel ist im Wesentlichen die Entwicklung eines Blühstreifens aus heimischen Wildpflanzen auf diesem Räumstreifen. Dies soll sowohl die Artenvielfalt steigern als auch die Fläche optisch aufwerten. Die Pflege der Fläche soll auf eine möglichst artenreiche Vegetation abzielen, welche wiederum als Nahrungsgrundlage für verschiedene gefährdete und / oder geschützte Arten dient.

Tabelle 1:

Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen im Bereich der „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gem. §9(1) Nr.20 BauGB

Maßnahmen	Textl. Festsetzung (TF) Hinweis (H)
-----------	--

Maßnahmen	Textl. Festsetzung (TF) Hinweis (H)
<p>Im Bereich des eingezeichneten Räumstreifens ist ein 6 m breiter Blühstreifen aus heimischen Wildpflanzen anzulegen. Es ist zertifiziertes Regiosaatgut der Herkunftsregion Nordwestdeutsches Tiefland zu verwenden (z.B. Regiosaatgutmischung UG 1, Böschung oder Grundmischung). Anlage und Pflege des Blühstreifens haben in einvernehmlicher Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen. Empfehlenswert ist je nach Entwicklung des Blühstreifens eine 1- bis 2-mal jährliche Mahd (i.d.R. ab 01. Juli (empfohlene Schnitthöhe etwa 15 cm) sowie bei starker Wüchsigkeit zweiter Pflegeschnitt im Herbst / Winter).</p> <p>Der Blühstreifen dient einerseits einer durch bunte Blühaspekte optischen Aufwertung der Grünanlage und andererseits durch die ausschließliche Verwendung von Wildpflanzen als Nahrungsquelle für verschiedene Insekten. Darüber hinaus wird der Nutzen dieses Bereichs als Räumstreifen nicht eingeschränkt.</p>	TF §13
<p>Im Bereich der gesamten Maßnahmenfläche sind Errichtung baulicher Anlagen, Versiegelungen, Befestigungen, Bodenverdichtungen, Bodenauffüllungen oder Lagerung von Materialien aller Art unzulässig.</p>	H
<p>Pestizide und Düngemittel dürfen grundsätzlich nicht eingesetzt werden, um negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Tiere und Pflanzen zu vermeiden.</p>	H

3.9.2. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Entlang der Gracht, die den landwirtschaftlichen Hof begrenzt sowie auf der Südostseite des Kindergartens befinden sich Siedlungsgehölze. Diese sind mit einer hohen Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die Lebensraumfunktion für Tiere, den Beitrag zur Verbesserung des Ortsbildes, des Kleinklimas, der Luftqualität, sowie des Wohnumfeldes und damit der Lebensqualität der Menschen, verbunden.

Es sollen die vorhandenen Gehölze aus überwiegend heimischen sowie standortgerechten Baumarten inkl. der Wurzelbereiche und unmittelbar angrenzender Freiflächen erhalten und aufgewertet werden. Zu berücksichtigen ist dabei, dass die „Kälberweide“ tiefer liegt als die angrenzenden bebauten Grundstücke (Kindergarten, Hof). Um die Oberflächenentwässerung zu gewährleisten und den Anschluss der Planstraße an die Poststraße realisieren zu können ist eine Auffüllung des Grundstücks um ca. bis zu 1 m erforderlich. Daher können nur die Gehölze auf den bereits bebauten Grundstücken (Kindergarten, Hof) erhalten werden.

Um konkurrierende Ansprüche zwischen der Erhaltung der Bäume und einer Bebauung der Kälberweide zu lösen, wurde eine Festsetzung für Bäume, die in die Baufläche hereinragen, formuliert. Diese Bäume können ausnahmsweise entfernt werden.

Voraussetzung für die Entfernung dieser Bäume ist die Notwendigkeit und Alternativlosigkeit der Maßnahme sowie eine Genehmigung nach der Baumschutzsatzung der Stadt Wilhelmshaven. Gemäß § 10 der Baumschutzsatzung ist unter anderem geregelt, dass die Ausnahme von den Verboten (§ 4) der Satzung durch den Eigentümer oder eine vom Eigentümer bevollmächtigte Person zu beantragen ist. Für jeden entfernten Baum ist in

Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Ersatzpflanzung zu leisten. Für Baumkronen die innerhalb der „nicht überbaubaren Flächen“ des MD 1 gelten diese Regelungen nicht, soweit keine Gefahr von ihnen ausgeht. D. h., diese sind Bäume zu erhalten.

Die Gehölze entlang des geplanten Fuß- und Radweges können nicht erhalten werden. Sie sind demzufolge nicht zur Erhaltung festgesetzt worden.



Folgende Maßnahmen dienen der Erhaltung der Gehölze:

Tabelle 2:

Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen im Bereich der „Fläche für das Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gem. §9 (1) Nr. 25 a+b BauGB

Maßnahmen	Textl. Festsetzung (TF) Hinweis (H)
Die vorhandenen Gehölzbestände auf den Grundstücken Gem. Fedderwarden, Flur 4 Flst. 32/4, 142/34 und 36/14 sind zu erhalten, zu entwickeln und fachgerecht zu pflegen. Strauch- und Baumpflanzungen sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde bei Bedarf durch standortgerechte Gehölze (gem. Pflanzliste) zu ergänzen. Jegliche Beeinträchtigung des Wurzelbereichs vorhandener Gehölze, z.B. durch Befestigung, Bodenverdichtung, Bodenauffüllungen oder Lagerung von Materialien aller Art, sind unzulässig. Bäume, die in die Baufläche (über 5 m von der Grenze) des Nachbargrundstücks (MD 1) hereinragen, können ausnahmsweise entfernt werden. Voraussetzung für die Entfernung dieser Bäume ist die Notwendigkeit und Alternativlosigkeit der Maßnahme sowie eine Genehmigung nach der Baumschutzsatzung der Stadt Wilhelmshaven.	TF §14
Pestizide und Düngemittel dürfen grundsätzlich nicht eingesetzt werden, um negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Tiere und Pflanzen zu vermeiden.	H

3.9.3. PFLANZLISTE:

Tabelle 3

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	Zweiggriffliger 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 pyraister</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		

4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der dörfliche Charakter Fedderwardens soll erhalten werden. Im Rahmen von Dorferneuerungsprogrammen soll die Chance auf eine Bezuschussung mit städtebaulichen Fördermitteln gewahrt bleiben. Dies ist erreichbar, wenn die städtebauliche dörfliche Struktur gewahrt bleibt. Um dies umzusetzen, sind örtliche Bauvorschriften erforderlich.

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den Bereich des Dorfgebietes MD 1, bei einer Realisierung mit Wohngebäuden. Die Regelungen orientieren sich an der bestehenden Bebauung des Baugebiets (Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 108. Änderung „FEDDERWARDEN SÜDOST“) und sollen den dörflichen städtebaulichen Rahmen Fedderwardens aufnehmen.

Die bestehenden Wohngebiete sind durch eingeschossige Gebäude mit geneigten Dächern und üppigen Vorgärten geprägt. Die örtlichen Bauvorschriften spiegeln dies wieder.

Wenn das städtebauliche Konzept für eine Wohnnutzung nicht umgesetzt wird, sondern andere dorfgebietstypische Nutzungen entstehen, finden die aufgeführten Regelungen der örtlichen Bauvorschriften keine Anwendung. Die zugrundeliegenden Gebäudeformen für alternative dorfgebietstypische Nutzungen weichen grundlegend von Wohngebäuden ab. Hierzu gehören:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung landwirtschaftlicher Erzeugnisse
- Einzelhandelsbetriebe - ausschließlich für Nahversorgung bis 800 m² Verkaufsfläche (VK), Definition VK und Nahversorgung siehe unten - Hinweise
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe

Für die o.g. Nutzungen gelten die örtlichen Bauvorschriften nicht.

4.1. DACHFORM

Die Dachform prägt ganz besonders die Gestaltung von Gebäuden. Festgesetzt werden Dachformen für Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer. Diese Dachformen sind typisch für norddeutsche Gebäude und entsprechen einer regionaltypischen Dachgestaltung. Die festgesetzte Dachform gilt nicht für Wintergärten, Dachgauben, Erker und Gebäudevorsprünge, damit können untergeordnete Gebäudeteile individuell gestaltet werden.

4.2. DACHNEIGUNG

Festgesetzt wird eine Dachneigung von 25 bis 47°. Diese Dachneigung entspricht den in der Umgebung vorherrschenden Neigungen und repräsentiert die ortstypische Bauweise.

4.3. DACHMATERIALIEN

Die ÖBV schließt außergewöhnliche Materialien und Farben von Dächern aus, um einen städtebaulich harmonischen Rahmen zu definieren. Besonders individuelle Farben und Materialien würden augenscheinlich auf den Betrachter als eigenständige, herausgestellte Gebäude wirken und sich nicht in ein Gesamtkonzept einfügen. Daher sind Dachmaterialien für die Dacheindeckungen in Farbe und Material festgesetzt, welche sowohl die traditionellen Eindeckungsfarben und -materialien der Küstenregion widerspiegeln als auch alle siedlungstypischen norddeutschen Farben und Materialien zulassen.

Reflektierende Dächer können sehr starke Blend-Effekte erzeugen, was ohnehin bereits durch die Verwendung von Solaranlagen zu Belastungen führt. Eine darüberhinausgehende Belastung soll durch die Festsetzung reduziert werden, insbesondere im Hinblick auf die Ausrichtung der privaten Gartenbereiche nach Süden und Westen.

Daher wird festgesetzt, dass Dachziegel oder Betondachsteine nur als unglasierte, nicht stark reflektierende oder glänzende Materialien verwendet werden dürfen. Zulässig ist ein Farbspektrum Orange, Rot, Grau, Braun und Schwarz nach dem Farbbregister RAL 840 HR,

dass sich an folgenden Farbtönen orientiert: Orangetöne: 2000-2004, 2008-2013; Rottöne 3000-3011, 3013, 3016, 3020, 3027, 3032; Grautöne: 7010-7022, 7024,7026,7031, 7043; Brauntöne: 8002-8028; Schwarztöne: 5004, 8022, 9004. Daneben sind – unabhängig von ihrer konstruktiv bedingten Farbgebung – in die Dachfläche integrierte oder auf der Dachfläche angebrachte Anlagen zur Energiegewinnung zulässig. Die festgesetzten Dachmaterialien und -farben gelten nicht für Wintergärten.

4.4. EINFRIEDIGUNGEN

Die Festsetzungen zu den Einfriedungen betreffen nur die Grundstücksseiten an öffentlichen Straßenverkehrsflächen und öffentlichen Wegen. Dadurch soll die Verkehrssicherheit gewährleistet und zur Gestaltung des öffentlichen Raumes beigetragen werden. Neben dieser visuell und städtebaulich wirksamen Gestaltung ist die Bedeutung von Einfriedungen durch lebende Hecken auf die Tier- und Pflanzenwelt als Schutz- und Lebensraum hervorzuheben. Darüber hinaus sichert die Gestaltungsvorschrift die Durchgrünung des Wohngebietes und ein eigenständiges und einheitliches Erscheinungsbild des Dorfgebietes. Die auf 1,0 m festgesetzte Höhe soll den Vorgarten erlebbar werden lassen. Besonders im Bereich von Einmündungen und Zu- und Ausfahrten behindern höhere Einfriedungen die Sicht und führen zu Gefährdungen, was insbesondere mit der benachbarten Feuerwache zu vermeiden gilt.

4.5. VORGARTENGESTALTUNG

Ansprechend begrünte Vorgärten sind ein wesentliches gestalterisches Element in kleinteilig strukturierten Wohngebieten. Darüber hinaus hat die weitgehende Bepflanzung und Begrünung der Flächen auch nachhaltige Bedeutung für die Ökologie. Vorgärten sind deshalb zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Bis auf die notwendige private Erschließung (Stellplätze, Zufahrt zur Garage, Zuwegung zum Eingang) ist eine Überbauung der Vorgärten zugunsten von Stellplätzen und Zufahrten generell unzulässig.

4.6. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig handelt nach §91(3) NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die textlichen oder zeichnerischen Regelungen dieser Vorschrift verstößt.

5. BELANG VON NATUR UND LANDSCHAFT / UMWELTPRÜFUNG

5.1. EINLEITUNG

Bei dem Bebauungsplanverfahren handelt es sich um eine Änderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB. Bei diesem Verfahren kann 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 3.5, 3.6 und 3.9). Es werden Hinweise bezüglich der gesetzlichen Regelungen zum besonderen Artenschutz (§§ 39 & 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)), zu den Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Wilhelmshaven und zur Pflege der Vegetation in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.2. ARTENSCHUTZ

Ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten wird durch § 44 BNatSchG in Verbindung mit Art. 12 und 13 der Fauna-Flora Habitat (FFH) -Richtlinie und

Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie (V-RL) begründet. Dies gilt für Tier und Pflanzenarten, die im Anhang A oder B der Europäischen Artenschutzverordnung – (EG) Nr. 338/97 - aufgeführt sind, Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten sowie besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten der Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung (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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 108 auf die Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) verzichtet werden. Aufgrund der bestehenden Nutzungen im Änderungsbereich sind keine Verstöße gegen die Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten, sofern die vorhandenen Gehölzbestände erhalten und geschützt werden. Außerdem sind alle Vegetationsbeseitigungen und Bodenarbeiten im Zeitraum zwischen November eines Jahres und Februar des Folgejahres durchzuführen. Durch die Abwesenheit der Tiere in dieser Zeit und den Erhalt der Gehölze als primäre Lebensräume sollten keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände auftreten. Eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 ist nicht erforderlich, sofern dafür Sorge getragen wird, dass die entsprechenden Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan berücksichtigt werden.

5.3. GESCHÜTZTE TEILE VON NATUR UND LANDSCHAFT

Im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 108 befinden sich keine naturschutzrechtlich geschützten Teile von Natur und Landschaft gem. §§ 23-30 und § 32 BNatSchG sowie § 22 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG).

Im Plangebiet der 2. Änderung finden sich allerdings nennenswerte Gehölzflächen, die im Bereich der festgesetzten „nicht überbaubaren Grundstücksfläche“ liegen. Ein Teil des vorhandenen Baumbestandes fällt unter den Schutz der Baumschutzsatzung der Stadt Wilhelmshaven. Bei Betroffenheit von Bäumen, welche unter die Schutzbestimmungen der städtischen Baumschutzsatzung fallen, ist ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Wilhelmshaven zu stellen. Darüber hinaus ist im Bauordnungsamt (Amt für Umweltschutz und Bauordnung) eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 108, 2. Änderung zu beantragen, sofern Gehölze aus den festgesetzten Gehölzbeständen entfernt werden sollen. 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 Befestigung und Bodenverdichtungen, zu bewahren ist.

5.4. BESTAND UND BEWERTUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Das Plangebiet setzt sich gem. Biotoptypenkartierung aus den Typen -Dorfgebiet (ODS) und öffentliche Gebäude (ONZ) der Siedlungsstruktur sowie der Kälberweide als extensive

Grünlandfläche (GEF)- zusammen. Diese Biotope werden durch verschiedene Strukturelemente wie Gehölzbestände (HEA, BZE, BZH) und Gräben (FGR, FGZ, FGZ/ NRS) voneinander getrennt. Um Natur und Landschaft sinnvoll zu schützen sind folgende Vorschriften zu beachten:

- RAS-LP4 (Schutz von Bäumen und Sträuchern auf Baustellen für die Anlage von Straßen),
- DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen),
- DIN 18300 (Erdarbeiten),
- DIN 18915 (Schutz von Oberboden)
- DIN 18916 (Tiefgründige Bodenlockerung von durch Baumaßnahmen entstandenen Bodenverdichtungen im Bereich vorgesehenen Gehölzpflanzungen),
- ZTV-Baumpflege (2017) bei allen Pflegemaßnahmen an Gehölzen.

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

5.5. EINGRIFFSBILANZIERUNG

Die Vorschrift für das beschleunigte Verfahren bedeutet, dass die Eingriffsregelung im Bereich der Planänderung nicht anzuwenden ist, da gem. § 13 (2) Nr. 4 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (Voraussetzung →siehe Kapitel 1 „Verfahren“).

Es bedarf bei den Bebauungsplänen i. S. d. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 keiner Ermittlung, ob und ggf. in welchem Umfang sich bei der Durchführung dieses Bebauungsplanes die in seinem Geltungsbereich ohnehin bereits erfolgten oder zulässigen Eingriffe noch intensivieren und wie sie ausgeglichen werden sollen.

5.6. FAZIT

Auf der Basis der bisherigen Ausführungen der Umweltprüfung und der Begründung zu Bebauungsplan Nr. 108, 2. Änderung inklusive der Anlagen hat die Stadt Wilhelmshaven die zu erwartende Umweltfolgen geprüft. Das Vorhaben wird als zulässig angesehen, da die Auswirkungen auf die Schutzgüter durch die getroffenen Festsetzungen sowie die genannten Hinweise ausreichend begrenzt bzw. ausgeglichen werden können.

6. FLÄCHENBILANZIERUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	FLÄCHENGRÖSSE IN M ²	ANTEIL AN GESAMTFLÄCHE IN % (gerundet)
Dorfgebiete	10321	55,2
MD1; Baufläche	3442	18,41
MD2; Hof (Landwirtschaft)	6878	(36,8)
Flächen für den Gemeinbedarf	5344	28,6
Feuerwehr	2302	(12,3)
Kindergarten	3068	(16,4)
Verkehrsflächen	863	4,6
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	628	
Neue Planstraße	279	
Wendekreis Poststraße	349	
Rad- und Fußweg	235	
Flächen für Ver- und Entsorgung	32	0,2
Trafo	26	
Tonnenstellplatz1	6	
Grünflächen	556	2,98
Öffentliche Grünflächen	556	
Wasserflächen u. Flächen für die Wasserwirtschaft	1573	8,42
Gracht 2	293	
Gracht 3	135	
Gracht 1	1145	
Gesamtfläche	18.688	100
Zum Vergleich: Stadtgebiet Wilhelmshaven	107,05 km ² (Stand April 2016)	

7. KOSTEN

In diesem Kapitel werden die Kosten für Erschließungsmaßnahmen zusammengestellt.

Die Kosten für den Neubau der Feuerwache werden im Rahmen der Hochbauplanung durch GGS koordiniert und in den zuständigen Ausschüssen (BGGs, ULB) abgestimmt und sind nicht aufgeführt.

7.1. KOSTENVERURSACHENDE MASSNAHMEN

Zu den Erschließungsmaßnahmen gehört Herstellung der Erschließungsstraße, des Fuß- und Radweges, die Bereinigung und Sanierung der Entwässerungsgräben einschließlich der Herstellung der Grünfläche für den Räumstreifen und die Herstellung der Entwässerung (Schmutz- und Oberflächenentwässerung).

7.2. KOSTENBERECHNUNG

7.2.1. KOSTEN FÜR DEN GRUNDERWERB

Es fallen keine Kosten für den Grunderwerb an, da sich das Grundstück im Besitz der Stadt befindet.

7.2.2. KOSTEN FÜR DIE HERSTELLUNG DER ÖFFENTLICHEN VERKEHRSLÄCHEN (BELEUCHTUNG U. ENTWÄSSERUNG)

Herstellung der Erschließungsstraße	86.000 €
Herstellung des Fuß- und Radweges	16.500 €

7.2.3. KOSTEN FÜR DIE HERSTELLUNG DER ENTWÄSSERUNG

Graben 1	2.600 €
Kanalbau	220.750 €

7.2.4. KOSTEN FÜR DIE HERSTELLUNG DER GRÜNLÄCHEN

Siehe 6.2.4 Grünfläche / Räumstreifen	37.760 €
---------------------------------------	----------

7.2.5. KOSTEN FÜR DIE KOMPENSATION

Kompensationszahlung an UNB	6.000 €
-----------------------------	---------

7.2.6. FOLGEKOSTEN - PFLEGE VON GRÜNLÄCHEN, WEGE UND BAUMPFLANZUNGEN /JAHR

Fertigstellungspflege 1 Jahr, Entwicklungspflege 2 Jahre und Pflege Blühwiese für 20 Jahre	37.140 €
--	----------

7.2.7. GESAMTKOSTEN AUS 7.2.1. BIS 7.2.4

Insgesamt ergeben sich Kosten von 369.610 €

7.3. FINANZIERUNG

Die Finanzierung wird gesichert durch GGS

8. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

9. VERFAHRENSVERMERKE

9.1. RECHTSGRUNDLAGEN

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

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

9.2. VERFAHRENSÜBERSICHT

Verfahrensschritt	Datum	Beteiligte / Ausführende
Aufstellungsbeschluss	29.08.2018	Rat der Stadt
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §(3)1 BauGB – Bürger- versammlung	Entfällt wegen Verfahrensverkürzung (§13 a BauGB)	--
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. §4(1) BauGB	Entfällt wegen Verfahrensverkürzung (§13 a BauGB)	--
Entwurfsbeschluss / Beschluss über die öffentliche Auslegung	26.06.2019	Rat der Stadt
Veröffentlichung der öffentlichen Auslegung	13.07.2019	Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Öffentliche Auslegung gem.§3(2) BauGB	23.07. bis 23.08.2019	Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Satzungsbeschluss und Behandlung der Stellungnahmen	20.11.2019	Rat der Stadt
Veröffentlichung der Satzung am	23.11.2019	Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Rechtskraft des Bebauungs- planes	23.11.2019	Wilhelmshavener Zeitung

9.3. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung gem. §3(2) BauGB) fand im Zeitraum vom 23.07.2019 bis 23.08.2019 statt.

Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit: *es sind keine Stellungnahmen eingegangen.*

9.4. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Beteiligung der Behörden (gem. §4(2) BauGB) fand im Zeitraum vom 23.07.2019 bis 23.08.2019 statt.

Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden: *Es sind Hinweise eingegangen, die sich auf den Bodenschutz und Altlasten bezogen (siehe Kapitel 2). Diese Hinweise sind in die Unterlagen eingearbeitet worden.*

Zum Satzungsbeschluss: Der Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen wurde im Wesentlichen in die Begründung integriert und kann anhand der Fußnoten nachvollzogen werden (siehe auch Abwägungstext zum Satzungsbeschluss Vorlagen Nr. 282/2019).

10.UNTERSCHRIFTEN / VERFASSER

Wilhelmshaven, den 21.11.2019
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Im Auftrage

Gez. Amerkamp

Gez. Dirks

Amerkamp

Dirks

Städt. Baudirektor

Dipl.-Ing. Stadtplanerin

Baudezernat

Gez. Leinert

Leinert

Stadtrat

STADT WILHELMSHAVEN

Gez. Feist

Feist

Oberbürgermeister

11.HINWEISE

Die nachfolgenden Hinweise sind in dem Bebauungsplan eingefügt und somit in der Planurkunde enthalten.

11.1. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:

Wasserrecht: Anlagen im, am, über oder unter dem Gewässer III. Ordnung bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung nach §57 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)

11.2. NACHRICHTLICHE HINWEISE:

Gewässer: an den Gewässern sind Räumstreifen von 6,0 m, gemessen ab der Oberkante Böschung von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Bodenfunde: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs.1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunden können sein: (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde). Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

⁵Kampfmittel: *Luftaufnahmen wurden mit Stand vom 14.02.2019 ausgewertet und zeigen keinen Kampfmittelverdacht durch Abwurfmittel an. Sollten Abwurfmittel oder andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) oder kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst (Tel. 051130245-500) zu benachrichtigen.*

Altlasten und mögliche natürliche Bodenbelastungen: *Sollten bei dem geplanten Bauvorhaben Hinweise auf Boden- oder Grundwasserkontaminationen auftreten, ist umgehend die Untere Bodenschutzbehörde (Amt für Umweltschutz und Bauordnung, Freiligrathstr. 420 Gebäude B, 26386 Wilhelmshaven) zu benachrichtigen. Im Bebauungsplangebiet können (potenziell) sulfatsaure Böden auftreten. Bei derartigen Böden besteht bei Bodenaushub oder Entwässerung die Möglichkeit einer Umwelt- und Bauwerkgefährdung. Im Falle derartiger Bodeneingriffe sind im Vorfeld in Abhängigkeit des Tiefenbereichs folgende Maßnahmen vorzusehen:*

- 2 m: Erkundung bei begründeten Hinweisen im Bodenprofil (Feststellung durch bodenkundliches Fachpersonal) oder bei gehemmtem Pflanzenwachstum.
- 0 - 4 m: Flächige Erkundung mit engem Raster und tiefenorientiert.

Es wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde empfohlen. Es wird auf die LBEG-Veröffentlichungen „Sulfatsaure Böden in niedersächsischen Küstengebieten : Entstehung, Vorerkundung und Auswertungskarten“ (Geofakten 241 und „Handlungsempfehlungen zur Bewertung und zum Umgang mit Bodenaushub aus (potenziell) sulfatsauren Sedimenten“ (Geofakten 251) hingewiesen.

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. Der Wurzelbereich von Bäumen (Bodenfläche unterhalb der Baumkrone + mindestens 1,5 m) ist vor Schädigungen, Gefährdungen und Veränderungen, z. B. durch Befestigungen und Bodenverdichtungen, zu bewahren.

Niederschlagswasser: Für die Einleitung von Niederschlagswasser in die Oberflächengewässer oder den Untergrund ist in Abhängigkeit von Art und Umfang der Flächennutzung eine wasserrechtliche Einleitungserlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Es sind Rückhaltemaßnahmen und in Abhängigkeit von der Flächennutzung Abwasservorbehandlungsmaßnahmen vorzusehen.

⁵ Ergänzt nach §4(2) BauGB, Stellungnahme vom 19.07.2019 „Amt für Umweltschutz und Bauordnung, Untere Bodenschutzbehörde“

Bodenschutz / Einsatz von Bodenmaterialien: Bei der Ausführung von Baumaßnahmen sind die DIN Normen 18915:2002-08 und 19731-1998-05 anzuwenden. Im Vorfeld von Baumaßnahmen mit Eingriffen in oder Auswirkungen auf den Boden sowie bei Verbringung und/oder Verwertung von Mutterboden außerhalb des Erschließungsgebietes ist eine Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz und Bauordnung, Untere Bodenschutzbehörde Wilhelmshaven, hinsichtlich eines Bodenmanagements, eines (Erd-)Massenkonzeptes sowie des Einsatzes von Bodenmaterialien der LAGA Klassifizierung im Bebauungsplangebiet erforderlich.

‘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 natürlich anstehenden Böden weisen eine sehr hohe Verdichtungsanfälligkeit aus, im Falle der Verdichtung ist die Erfüllung der natürlichen Bodenfunktionen gefährdet. Zur Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen sind daher alle Maßnahmen, die auf den Boden einwirken, bodenschonend durchzuführen. DIN 18915:2018-06 und DIN 19731:1998-05 sind bei Bodenarbeiten zu beachten.

Beim Auf- und Einbringen von Materialien in den Boden außerhalb technischer Bauwerke ergeben sich die Anforderungen aus § 12 BBodSchV sowie der Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz. In bzw. unterhalb von technischen Bauwerken ergeben sich die Anforderungen aus der Mitteilung 20 [Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen] der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall.

Maßnahmenfläche (gem. §9(1) Nr. 20 BauGB): Im Bereich der gesamten Maßnahmenfläche sind Errichtung baulicher Anlagen, Versiegelungen, Befestigungen, Bodenverdichtungen, Bodenauffüllungen oder Lagerung von Materialien aller Art unzulässig. Pestizide und Düngemittel dürfen grundsätzlich nicht eingesetzt werden, um negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Tiere und Pflanzen zu vermeiden.

Vegetationsschutz: Es sind die RAS-LP4 (Schutz von Bäumen und Sträuchern auf Baustellen für die Anlage von Straßen), die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen), die DIN 18300 (Erdarbeiten), die DIN 18915 (Schutz von Oberboden) und die DIN 18916 (Tiefgründige Bodenlockerung von durch Baumaßnahmen entstandenen Bodenverdichtungen im Bereich vorgesehenen Gehölzpflanzungen) die ZTV-Baumpfleger (2017) zu beachten.

Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien: Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Verordnungen, Erlasse Normen und DIN-Vorschriften usw.) können bei der Stadt Wilhelmshaven, im Technischen Rathaus, Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung in der 7. Etage, Rathausplatz 9, eingesehen werden.

11.3. SONSTIGE HINWEISE

7Verkaufsflächen:

Zu den Verkaufsflächen zählen:

⁶ Ergänzt nach §4(2) BauGB, Stellungnahme vom 19.07.2019 „Amt für Umweltschutz und Bauordnung, Untere Bodenschutzbehörde“

⁷ Definition: Einzelhandelskooperation Ost-Friesland; aktuelle Rechtsprechung, LROP Niedersachsen, und EHK 2019

Mallzonen, Windfänge, Unterstellplätze für Einkaufswagen innerhalb des Verkaufsraumes oder Windfangs,

Kassenvorräume einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials,

Schaufenster, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, dem Kunden zugängliche Gänge, Treppen, Rolltreppen und Personenfahrstühle, sofern sie sich innerhalb des Verkaufsraumes befinden,

Auslage- und Ausstellungsflächen und Umkleidekabinen,

von innen erreichbare (begehbare) Pfandräume,

Bereiche, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen die Ware für ihn sichtbar ausliegt (z.B. Käse- Fleisch- und Wursttheke, Backshops) und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwägt und abpackt (dazwischen liegende Lauffläche der Verkäufer/innen

Bereich in einer Tiefe von 2 m vor einer Verkaufsstelle (Beispiel Bereich vor einer Bedientheke, z.B. Bäcker, in dem der Kunde die Ware auswählt und annimmt – Café-Bereich

Zeltbauten und Freiverkaufsflächen entsprechend ihrer jahreszeitlichen Nutzung (z.B. ganzjährig =100%, vierteljährlich = 25%)

Flächen für den „Kundenservice“, wenn sie für den Kunden zugänglich sind und in einem unmittelbaren räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Verkaufsvorgang stehen

(siehe Anhang 3 „Definition Verkaufsfläche“ der „Einzelhandelskooperation Ost-Friesland“ zur Begründung)

Nahversorgung

Zur Nahversorgung zählen folgende Sortimente:

Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren, Reformwaren, Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel), Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel, Schnittblumen und kleinere Pflanzen, Zeitungen und Zeitschriften

(siehe Einzelhandelskonzept der Stadt Wilhelmshaven 2014, Kapitel 9 Ableitung der Sortimentsliste Wilhelmshaven S. 98

11.4. BERECHNUNGSVERFAHREN SCHALLEMISSIONEN

11.4.1. GEWERBELÄRM

Die Immissionspegel, die sich in der Nachbarschaft ergeben, werden nach DIN ISO 9613-2 "Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien" [3] mit folgender Gleichung berechnet:

$$L_{FT}(DW) = L_W + D_C - A \text{ in dB mit}$$

$L_{FT}(DW)$ $\hat{=}$ der im Allgemeinen in Oktavbandbreite berechnete Dauerschalldruckpegel bei Mitwindbedingungen in dB

L_W $\hat{=}$ Schalleistungspegel in dB

D_C $\hat{=}$ Richtwirkungskorrektur in dB

A $\hat{=}$ Dämpfung, die während der Schallausbreitung von der Punktquelle zum Empfänger vorliegt in dB

Die Dämpfung A wird berechnet mit:

$$A = A_{div} + A_{atm} + A_{gr} + A_{bar} + A_{misc} \text{ mit}$$

A_{div} $\hat{=}$ die Dämpfung auf Grund geometrischer Ausbreitung in dB

A_{atm} $\hat{=}$ die Dämpfung auf Grund von Luftabsorption in dB

A_{gr} $\hat{=}$ die Dämpfung auf Grund des Bodeneffektes in dB

A_{bar} $\hat{=}$ die Dämpfung auf Grund von Abschirmung in dB

A_{misc} $\hat{=}$ die Dämpfung auf Grund verschiedener anderer Effekte in dB

Der A-bewertete Langzeit-Mittelungspegel $L_{AT}(LT)$ im langfristigen Mittel errechnet sich nach Gleichung (6) der DIN ISO 9613-2 [3] zu:

$$L_{AT}(LT) = L_{AT}(DW) - C_{met} \text{ in dB(A)}$$

Hierbei ist C_{met} die meteorologische Korrektur zur Berücksichtigung der für die Schallausbreitung im Jahresmittel schwankenden Witterungsbedingungen. Die Konstante C_0 zur Berechnung von C_{met} wird in der vorliegenden Untersuchung als Maximalansatz für alle Berechnungen mit $C_0 = 0$ dB im Tages- und Nachtzeitraum angenommen. Dies entspricht einer Mitwindbedingung an allen betrachteten Immissionspunkten, unabhängig ihrer geografischen Lage zum betrachteten Betrieb. Bei der Ermittlung der Beurteilungspegel für Spitzenpegelereignisse wird keine meteorologische Korrektur vorgenommen.

Bei den Schallausbreitungsberechnungen wird das alternative Verfahren nach Absatz 7.3.2 der DIN ISO 9613-2 [3] angewendet. Weiterhin werden bei der Immissionspegelberechnung die Geländetopografie, die Abschirmung und die Reflexionen an Gebäudefassaden berücksichtigt.

Die relevanten örtlichen Gegebenheiten (Gebäude, Immissionspunkte etc.) wurden im Rahmen eines Ortstermins [14] aufgenommen und anschließend digitalisiert.

Bei der Schallausbreitungsberechnung wurde das Berechnungsprogramm SoundPLAN, Version 7.4 vom 15.05.2018 [8] verwendet.

11.4.2. STRASSENVERKEHRSLÄRM

Die Berechnung der durch den KFZ-Verkehr verursachten Immissionspegel erfolgt nach dem so genannten Teilstückverfahren der RLS-90 [2]. Danach wird der auf einem Fahrstreifen fließende Verkehr als eine Linienschallquelle in 0,5 m Höhe über der Mitte des Fahrstreifens betrachtet.

Der Mittelungspegel eines Teilstückes der Linienschallquelle errechnet sich nach der Gleichung:

$$L_{m,i} = L_{m,E} + D_I + D_S + D_{BM} + D_B \text{ mit}$$

$L_{m,i} \triangleq$ Mittelungspegel von einem Teilstück in dB(A)

$L_{m,E} \triangleq$ Emissionspegel für das Teilstück in dB(A)

Der Emissionspegel $L_{m,E}$ ist der Mittelungspegel in 25 m Abstand von der Straßenachse bei freier Schallausbreitung unter Berücksichtigung von Korrekturfaktoren für unterschiedliche Höchstgeschwindigkeiten, Straßenoberflächen, Steigungen und Gefälle, einfache Reflexionen, maßgebliche stündliche Verkehrsstärke und prozentualen LKW-Anteil.

$D_I \triangleq$ Korrektur zur Berücksichtigung der Teilstücklänge:
 $D_I = 10 \cdot \lg(l)$ in dB(A)

$D_S \triangleq$ Pegeländerung zur Berücksichtigung des Abstandes und der Luftabsorption in dB(A)

$D_{BM} \triangleq$ Pegeländerung zur Berücksichtigung der Boden- und Meteorologiedämpfung in dB(A)

$D_B \triangleq$ Pegeländerung durch topografische und bauliche Gegebenheiten in dB(A)

Die Pegel der Teilstücke sind energetisch zum Mittelungspegel zusammenzufassen:

$$L_m = 10 \cdot \lg \sum_i 10^{0,1 \cdot L_{m,i}} \text{ mit}$$

$L_m \triangleq$ Mittelungspegel von einer Straße in dB(A)

$L_{m,i} \triangleq$ Mittelungspegel von einem Teilstück in dB(A)

Der Beurteilungspegel von einer Straße ist dann:

$$L_r = L_m + K \text{ mit}$$

$L_r \triangleq$ Beurteilungspegel von einer Straße in dB(A)

$L_m \triangleq$ Mittelungspegel von einer Straße in dB(A)

$K \triangleq$ Zuschlag für erhöhte Störwirkungen von lichtzeichengeregelten Kreuzungen und Einmündungen

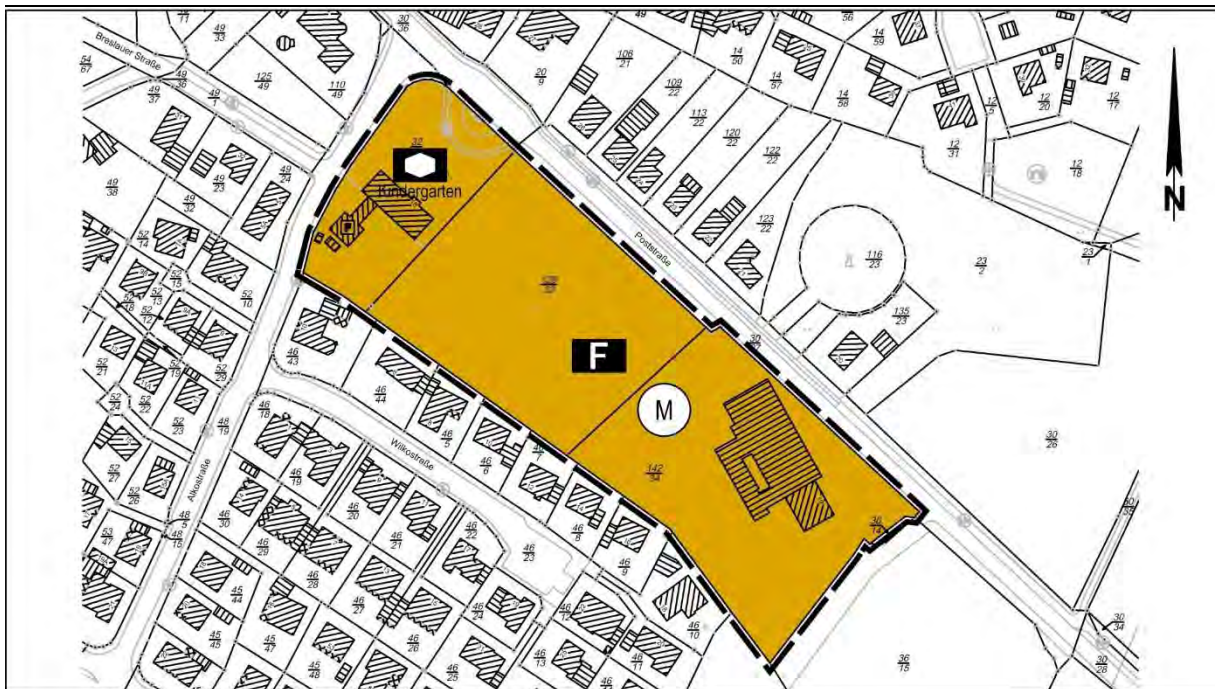
Bei der Schallausbreitungsberechnung wurde das Berechnungsprogramm SoundPLAN, Version 7.4 vom 15.05.2018 [8] verwendet.

Die Eingabedaten können den Emissionsdatenblättern der Anlage 5 entnommen werden.

12.ANHANG

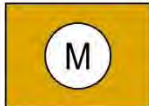
- Städtebaulicher Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 108/2. Änderung „FEDDERWARDEN SÜDOST / NEUBAU FEUERWACHE“
- Biotoptypenkartierung für den Bebauungsplan Nr. 108
- Schalltechnischer Bericht Nr. LL14219.1/02; Zech Ingenieurgesellschaft mbH, 12.04.2019
- Berichtigung FNP Nr. 26

Anhang: Berichtigung des Flächennutzungsplans Nr. 26



Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)



Gemischte Bauflächen
(§ 1 Abs.1 Nr.2 BauNVO)

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen



Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen



Feuerwehr

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs.7 BauGB)

KARTENGRUNDLAGE: Liegenschaftskarte Maßstab: M 1:2500
"Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © www.lgln.niedersachsen.de

Herausgeber:



Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich · Katasteramt Wilhelmshaven

Berichtigung Nr. 26 FNP - Präambel

Der Rat der Stadt Wilhelmshaven hat in seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 108, 2. Änderung „Fedderwarden Südost / Neubau Feuerwache“, aufgestellt und im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB, als Satzung beschlossen.

Der Rat hat gleichzeitig zur Kenntnis genommen, dass der Flächennutzungsplan im Bereich der Bebauungsplanänderung im Wege der Berichtigung Nr.26 gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB entsprechend der vorliegenden Darstellung angepasst wird.

Wilhelmshaven, den 20.11.2019.

Gez. Leinert

Stadtrat Leinert

Berichtigung Nr. 26 des Flächennutzungsplanes 1973 (e.s.Ä.) gemäß §13a (2) Nr. 2 BauGB

FÜR DEN BEREICH DES GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES NR. 108, 2.
ÄNDERUNG „FEDDERWARDEN SÜDOST / NEUBAU FEUERWACHE“

Der Flächennutzungsplan kann vor formaler Änderung im Wege der Berichtigung angepasst werden, wenn ein Bebauungsplan, dessen Inhalte von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird und die geordnete Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird.

Der geltende Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wilhelmshaven von 1973 stellt mit seinen Änderungen im Geltungsbereich „die Poststraße als Verkehrsfläche“ mit angrenzenden Wohnbauflächen sowie eine Gemeinbedarfsfläche dar. Dem Bereich der Gemeinbedarfsfläche sind die Zweckbestimmungen „Schule“ und „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen-Kita“ zugeordnet.

Der Bebauungsplan Nr. 108/2. Änderung „FEDDERWARDEN SÜDOST / NEUBAU FEUERWACHE“ mit der Entwicklung eines Dorfgebietes und der Fläche für den Neubau der Feuerwache kann nicht aus der derzeitigen Darstellung des Flächennutzungsplans entwickelt werden. Daher wird mit der Berichtigung Nr. 26 die Darstellung des FNP angepasst.