

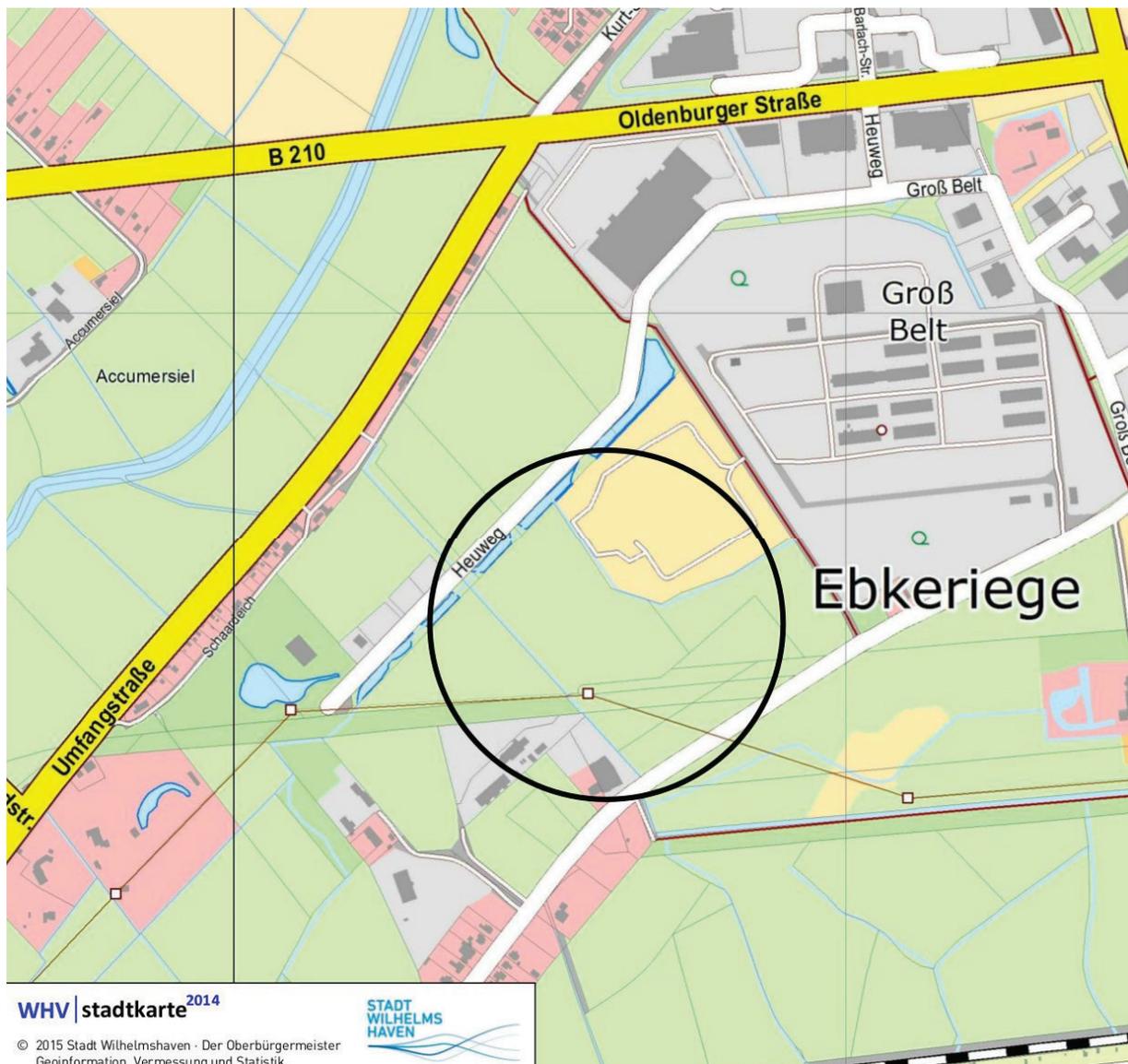


## Bebauungsplan Nr. 184, 3. Änderung

HEUWEG WEST

Begründung gemäß § 9 Abs.8 BauGB (Baugesetzbuch)

Stand: 01.11.2017



# INHALTSVERZEICHNIS:

<b><u>TEIL I BEGRÜNDUNG</u></b> .....	<b>4</b>
<b><u>1. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIEL</u></b> .....	<b>4</b>
<b><u>2. DAS PLANGEBIET</u></b> .....	<b>4</b>
2.1. LAGE, GRÖSSE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES.....	4
2.2. STÄDTEBAULICHE SITUATION UND DERZEITIGE NUTZUNGEN .....	5
2.3. KARTENMATERIAL .....	5
2.4. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN.....	5
2.4.1. RAUMORDNUNG.....	5
2.4.2. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	6
2.4.3. BEBAUUNGSPLÄNE.....	7
2.4.4. DENKMALSCHUTZ.....	7
2.4.5. NATUR-, ARTEN- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ (LANDSCHAFTSRAHMENPLAN / LANDSCHAFTSPPLAN .....	8
2.4.6. LUFTFAHRT.....	8
2.4.7. GUTACHTEN.....	9
2.5. ENTWÄSSERUNG.....	9
2.6. ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETES / VERKEHR .....	9
2.7. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR.....	9
2.8. BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES.....	10
2.9. KAMPFMITTEL / ALTLASTEN / BODENSCHUTZ.....	10
<b><u>3. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</u></b> .....	<b>11</b>
3.1. BAUGEBIETE.....	11
3.1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	11
3.1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG / HÖHE.....	12
3.1.3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHEN.....	13
3.2. VERKEHRSFLÄCHEN.....	13
3.3. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN.....	13
3.4. VER- UND ENTSORGUNG .....	14
3.4.1. SCHMUTZ- UND OBERFLÄCHENWASSER.....	14
3.5. WASSERWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN.....	14
3.6. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN .....	14
<b><u>4. BELANG VON NATUR UND LANDSCHAFT / UMWELTPRÜFUNG</u></b> .....	<b>15</b>
<b><u>5. FLÄCHENBILANZIERUNG</u></b> .....	<b>15</b>
<b><u>6. KOSTEN</u></b> .....	<b>15</b>
6.1. KOSTENVERURSACHENDE MASSNAHMEN.....	15
6.2. KOSTENBERECHNUNG.....	15

6.2.1.	KOSTEN FÜR DIE HERSTELLUNG DER KOMPENSATION IN DEN POOLFLÄCHEN .....	15
<b>6.3.</b>	<b>FINANZIERUNG .....</b>	<b>15</b>
<b><u>7.</u></b>	<b><u>BODENORDNENDE MASSNAHMEN .....</u></b>	<b><u>15</u></b>
<b><u>8.</u></b>	<b><u>VERFAHRENSVERMERKE .....</u></b>	<b><u>15</u></b>
8.1.	RECHTSGRUNDLAGEN .....	16
8.2.	BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT .....	16
8.3.	BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN.....	16
<b><u>9.</u></b>	<b><u>UNTERSCHRIFTEN / VERFASSEN.....</u></b>	<b><u>16</u></b>

## TEIL I BEGRÜNDUNG

### 1. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIEL

Seit der Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 184 mit Datum vom 25.06.1999 sind nach der Ansiedlung Hornbach vier kleinflächige Grundstücke in diesem Gewerbegebiet des westlichen Heuweges verkauft worden.

Nach den damaligen Planungsvorstellungen sollte bei einer Vermarktung aller Gewerbeflächen der Heuweg von seiner jetzigen Lage mit einem Durchbau zur Ebkeriege verlängert werden, um zusätzliche Gewerbegrundstücke nördlich der Ebkeriege zu erschließen. Diese Entwicklung ist nicht eingetreten.

Mit der vorliegenden 3. Änderung soll nun eine Verbindungsstraße in anderer Lage diese schwierige Vermarktungssituation ändern und attraktive Lagen für Gewerbebetriebe schaffen.

Gleichzeitig wird der Bestand an Kompensationsflächen durch Aufgabe von Gewerbeflächen erhöht.

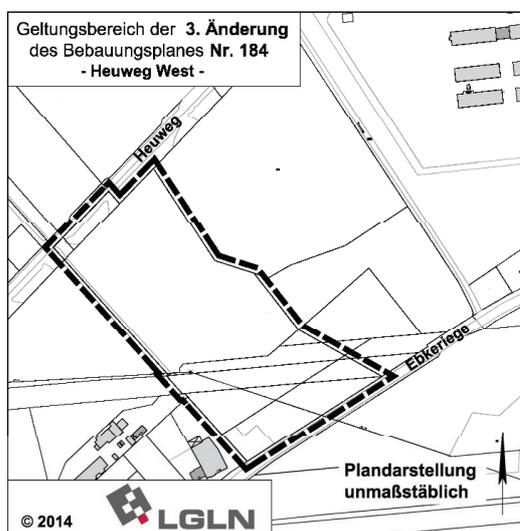
Das bestehende Planungsrecht bietet keine Genehmigungsgrundlage für die o.g. Planung. Daher ist die Aufstellung der 3. Änderung erforderlich.

Ziel der Planung: Neben der Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung, einer menschenwürdigen Umwelt sowie dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, hat sich die Stadt für diesen Bebauungsplan folgende besondere Ziele gesetzt:

- Beordnung von Flächen im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung gem. §1 Abs.3 BauGB
- Anpassung von Gewerbeflächen an heutige Nutzungsanforderungen u.a. durch eine neue Erschließungsstraße
- Erweiterung der städtischen Kompensationsflächen zugunsten von Gewerbeflächen

### 2. DAS PLANGEBIET

#### 2.1. LAGE, GRÖSSE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES



Das Plangebiet der vorliegenden Bebauungsplanung befindet sich im Südwesten der Stadt Wilhelmshaven zwischen den Straßen Heuweg und Ebkeriege. Der genaue Verlauf der Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Insgesamt umfasst das Plangebiet eine Fläche von ca. 4,6 ha.

Abbildung 1: Geltungsbereich

## **2.2. STÄDTEBAULICHE SITUATION UND DERZEITIGE NUTZUNGEN**

Die Flächen im Plangebiet werden im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzt. Darüber hinaus bilden die Straßen Heuweg und Ebkeriege (beide nicht im bisher gültigen Flächennutzungsplan dargestellt) eine Raumkante im Südosten bzw. Nordwesten.

Über den südwestlichen Teil verläuft die Trasse einer 110-kv-Leitung. Unirdisch wurde zwischenzeitlich ein Stromkabel zwischen der Ebkeriege und dem Heuweg verlegt.



**Abbildung 2: Das Plangebiet im Luftbild**

## **2.3. KARTENMATERIAL**

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 184, 3. Änderung 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.

## **2.4. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN**

### **2.4.1. RAUMORDNUNG**

Das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) ist der Raumordnungsplan für das Land Niedersachsen. Das LROP basiert auf einer Verordnung aus dem Jahre 1994, wurde seitdem mehrfach aktualisiert, im Jahr 2008 neu bekannt gemacht und zuletzt 2012 geändert. Die letzte LROP-Änderungsverordnung ist am 03.10.2012 wirksam geworden.

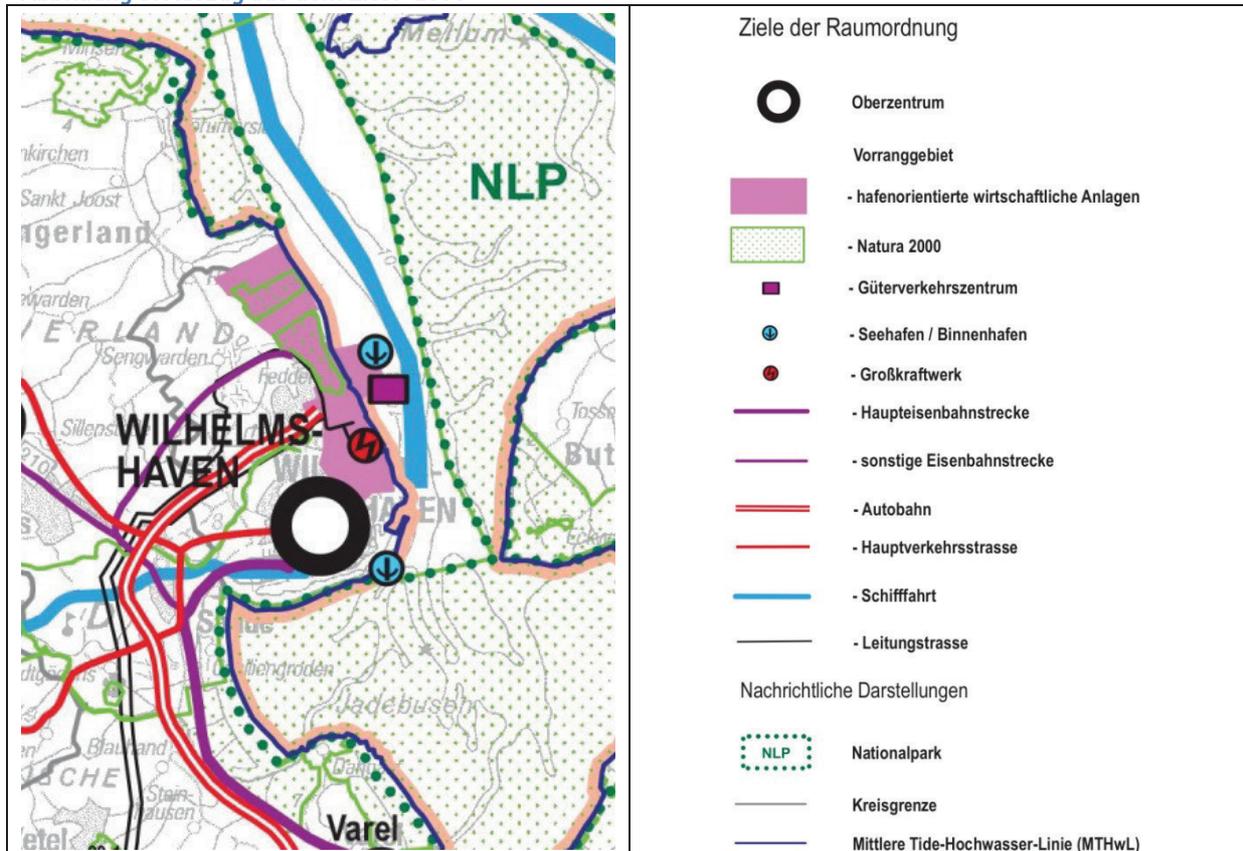
Spezielle flächenhafte Darstellungen bzw. konkrete Ziele der Raumordnung bestehen für das Plangebiet nicht. Entsprechend der zeichnerischen Darstellung des Landesraumordnungsprogramms liegt das Plangebiet der Bebauungsplanänderung innerhalb des Ordnungsraumes Wilhelmshaven, in dem Maßnahmen durchzuführen sind, die dazu beitragen, diese Räume in ihrer Leistungsfähigkeit zu erhalten.

Regionales Raumordnungsprogramm:

Gem. §5 (1) NROG haben die Träger der Regionalplanung für ihren jeweiligen Planungsraum ein Regionales Raumordnungsprogramm aufzustellen. Abweichend hiervon wird in Absatz 2

festgelegt, dass kreisfreie Städte hiervon abweichen können. In Wilhelmshaven ersetzt der Flächennutzungsplan das Regionale Raumordnungsprogramm.

Abbildung 3: Auszug aus dem LROP 2008



### 2.4.2. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



Die 24. Änderung, die eine Flächenneuregelung des südwestlichen Stadtbereiches zum Inhalt hatte, wurde am 04.11.1994 wirksam und stellt für den Geltungsbereich im Wesentlichen gewerbliche Bauflächen und eine Grünfläche des alten Bahndammes dar. Im Süden verläuft eine überirdische Hauptversorgungsleitungen Nördlich des Geltungsbereichs schließt sich die Gewerbeflächen des Heuweges an. Im Süden grenzt die Fläche an die überörtliche Hauptverkehrsstraße der Ebkeriege.

Abbildung 4: Ausschnitt aus der 24. Änderung zum Flächennutzungsplan

### 2.4.3. BEBAUUNGSPLÄNE

Zurzeit wird das Plangebiet der 3. Änderung durch den Bebauungsplan Nr. 184 beordnet. Das Gewerbegebiet wird in die Landschafts- und Siedlungsstruktur einbezogen und durch Straßen, Grabensysteme und Grünflächen, die zum überwiegenden Teil als Ausgleichsmaßnahmen dienen, in überschaubare Gewerbebereiche gegliedert.

Der Ursprungsplan setzte ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8, einer Baumassenzahl von 8,0 und eine Gebäudehöhe von max. 12,5 m fest.

In den festgesetzten Gewerbe wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 i. V. m. Abs. 3 Nr. 1 BauGB nur eine Betriebswohnung pro Betriebsgrundstück zugelassen, da gerade eine zweite Wohnung der gewerblichen Betriebe aus betrieblichen Gründen und aus Gründen möglicher Lärmimmissionen durch einen evtl. erhöhten Schutzanspruch der Wohnenden nicht zu rechtfertigen ist.

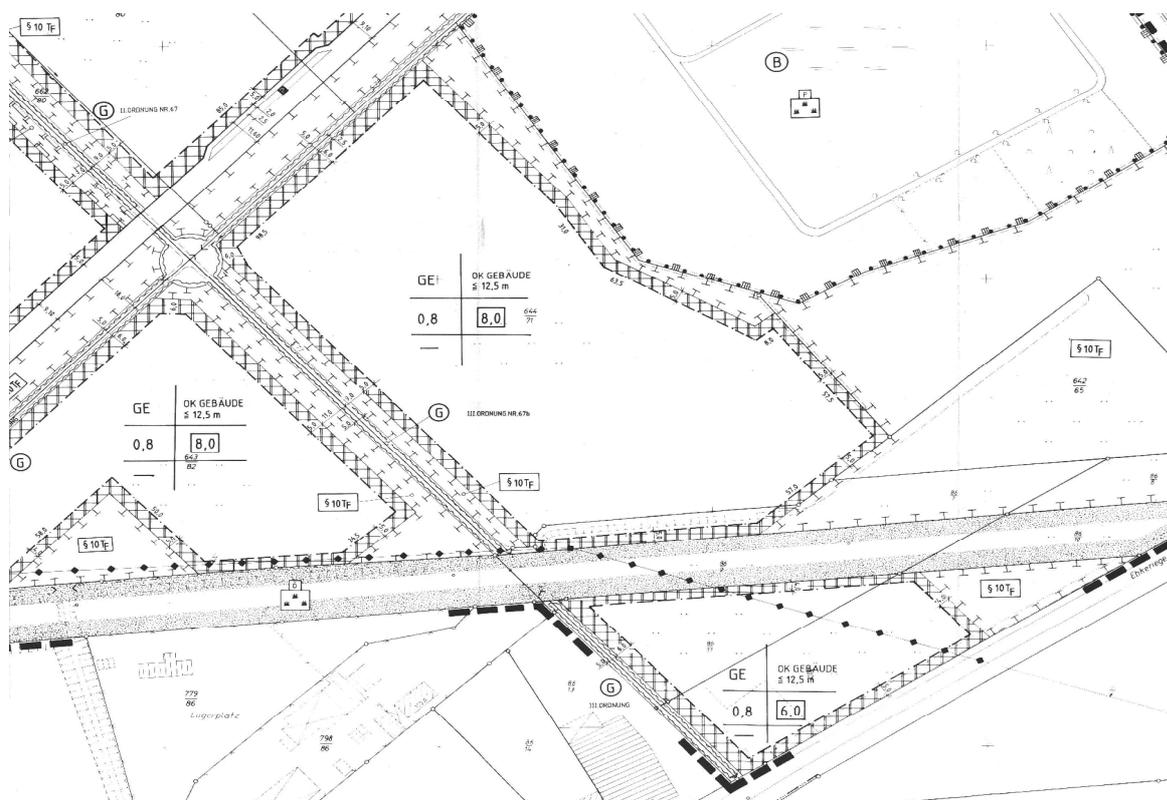


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 184 – Heuweg West -

### 2.4.4. DENKMALSCHUTZ

Gemäß § 1 (6) Nr. 5 BauGB sind in der Bauleitplanung die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu prüfen. In der für das Stadtgebiet der Stadt Wilhelmshaven flächendeckend durchgeführten Bestandsaufnahme und Katalogisierung der archäologischen Denkmale von FRIEDRICH WILHELM WULF (herausgegeben vom Institut für Denkmalpflege im Niedersächsischen Landesverwaltungsamt in Zusammenarbeit mit der Archäologischen Kommission für Niedersachsen e.V., Hannover 1996) gibt es innerhalb des Geltungsbereichs der 26. Änderung des Flächennutzungsplans keine archäologischen Denkmäler. Aufgrund dieser Informationen wird nur nachfolgender Hinweis auf die Meldepflicht ur- und frühgeschichtlicher Bodenfunde aufgenommen:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde)

gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden.

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

Das Vorhaben führt zu einer Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen mit Wirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes, so dass die Eingriffsregelung gem. § 14ff. BNatSchG i.V.m. §1a BauGB anzuwenden ist. Diese wird im Rahmen der Aufstellung zur o.g. Bauleitplanung im Umweltbericht integriert, der im Sinne des § 2a BauGB in die Begründung aufgenommen wird. Im Ergebnis hierzu wird auf die Aussage im Kapitel 2.3.2 verwiesen.

Für die vorgenannten Umweltfolgeabschätzungen sind die Auswirkungen des Vorhabens auf unterschiedliche Schutzgüter zu beschreiben und hinsichtlich ihrer Auswirkungen zu bewerten. Die Umweltprüfung beschäftigt sich mit den Schutzgütern: Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen sowie Kultur- und sonstiger Sachgüter auf.

Der vorliegende Landschaftsrahmenplan (LRP) von 1999 enthält folgende plangebietsbezogene Aussagen:

- Der das Plangebiet von West nach Ost querende, überwiegend rückgebaute, ehemalige Bahndamm, ist unter Hinweisen für die Bauleitplanung als „Grünfläche zur Sicherung eines Biotopverbundsystems im Siedlungsbereich“ dargestellt.
- Die unmittelbar östlich angrenzenden lockeren Gehölzbestände (Wichtiger Bereich Nr. 23 für naturnahes Gebüsch und Sumpf/Röhricht) sind als gesetzlich geschützter Biotop gemäß § 30 BNatSchG und § 24 Abs. 2 NAGBNatSchG dargestellt. Der Gehölzbestand wird als prägend, der Vegetationsbestand als naturnah eingestuft. Ziel ist die eigendynamische Entwicklung dieser Biotopstrukturen.
- Die vorhandene Hochspannungsleitung wird als störendes Landschaftselement gekennzeichnet.
- Folgende Ziele werden für Flächen im Plangebiet formuliert: Für die ehemalige Wallstruktur ist die Biotopvernetzungsstruktur zu sichern und zu verbessern, im östlichen Abschnitt zu entwickeln bzw. wiederherzustellen.
- Das Plangebiet wird der jungen Marsch zugeordnet.

Detailliertere Angaben sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 184 verursacht mit der Reduzierung von Gewerbegebieten und hinzukommenden Kompensationsflächen und den damit verbundenen Korrekturen gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 184 keine neuen Eingriffe in Natur- und Landschaft, sondern trägt zu einer Überkompensation bei. Für Auswirkungen der Planung wird auf den Umweltbericht verwiesen.

#### **2.4.6. LUFTFAHRT**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der An- und Abflugflächen des Verkehrslandeplatzes Mariensiel. Die Trasse ist für den An- und Abflug ein durch die Flugsicherung festgelegter Zwangsweg. Aus Gründen der Flugsicherheit ist daher eine Flughöhenbeschränkung vorgegeben. Einzelvorhaben sind der Deutschen Flugsicherung gesondert zur Stellungnahme vorzulegen.

### **2.4.7. GUTACHTEN**

Außer den Gutachten auf der Grundlage des Umweltberichtes wurden auf der Ebene der Bebauungsplanung keine Gutachten erstellt.

### **2.5. ENTWÄSSERUNG**

Die Entwässerung ist über das vorhandene Grabensystem gewährleistet. Bei einer Inanspruchnahme der Bauflächen ist darauf zu achten, dass das Entwässerungssystem erhalten bleibt. Gewässerverlegung oder Beseitigung bzw. sonstige Ausbaumaßnahmen bedürfen einer wasserrechtlichen Plangenehmigung/-feststellung. Für die Einleitung von Oberflächenwasser in ein Oberflächengewässer oder in den Untergrund ist in Abhängigkeit von Art und Umfang der Nutzung der Flächen eine wasserrechtliche Einleitungserlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

### **2.6. ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETES / VERKEHR**

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straße „Ebkeriege“ und „Heuweg“. Es ist nicht zu erwarten, dass es durch die Gewerbeansiedlung im Plangebiet zu signifikanten Behinderungen im Verkehr der Straßen „Heuweg“ und „Ebkeriege“ kommen wird. Die derzeitige Verkehrsbelastung auf der Straße „Ebkeriege“ liegt allgemein unter der Prognose und weit unter der Kapazitätsgrenze. Für die Straße „Heuweg“, im betroffenen Bereich, sind keine Verkehrszählungen vorhanden. Es ist aber davon auszugehen, dass die Kapazitätsgrenze durch die Gewerbeansiedlung nicht erreicht wird.

Zum Verkehrslärm können nur in begrenztem Umfang Aussagen getroffen werden. Hinsichtlich des zu erwartenden Verkehrsaufkommens innerhalb der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist allerdings davon auszugehen, dass nicht nur die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, sondern auch die Orientierungswerte der DIN 18005, sowohl auf Grund der großen Distanz zu den nächstgelegenen Immissionsorten als auch auf Grund des bisher sehr moderaten Verkehrsaufkommens auf der Straße „Heuweg“, eingehalten werden können. Darüber hinaus handelt es sich bei der Straße „Ebkeriege“ um eine Straße im Bestand, hier sind daher die „Auslösegrenzwerte“ der Verkehrslärmschutzrichtlinie 97 (VLärmSchR 97) maßgeblich.

### **2.7. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR**

#### *Elektrizitäts- und Gasversorgung*

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist bereits über das Versorgungsnetz der Gas- und Elektrizitätswerke Wilhelmshaven GmbH (GEW) im Heuweg gegeben.

#### *Schmutz- und Abwasserentsorgung*

Die zukünftige Entsorgung ist auf Grund der Nähe zur zentralen Kläranlage über Druckrohrleitungen grundsätzlich möglich.

#### *Wasserversorgung*

Die Versorgung des Plangebietes ist über den Anschluss an das Trinkwasserversorgungsnetz der GEW im Heuweg gegeben.

#### *Abfallbeseitigung*

Die Abfallentsorgung des Plangebietes erfolgt durch den Eigenbetrieb der Stadt Wilhelmshaven, Technische Betriebe Wilhelmshaven (ITBW) und durch die Eigengesellschaft Wilhelmshavener Entsorgungszentrum und Logistik GmbH (WEL).<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Eingefügt nach Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs.2 BauGB der Technischen Betriebe Wilhelmshaven mit Schreiben vom 26.06.2017

### *Fernmeldetechnische Versorgung*

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über die Telekommunikationsanbieter.

## **2.8. BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES**

Durch die hinzukommende Kompensationsfläche ergibt sich eine Verbesserung durch geringere Belastungen, daher können die bisher getroffenen Festsetzungen unverändert übernommen werden.

## **2.9. KAMPFMITTEL / ALTLASTEN / BODENSCHUTZ**

### Altlasten:

Der Planungsbereich wird im Altlastenkataster der Stadt Wilhelmshaven nicht geführt. Historische Luftbilder aus dem Jahr 1945 zeigen eine Kriegseinwirkung im Planungsbereich. Bodenkontaminationen durch Auffüllungen von Bombentrichtern, Schützenlöchern und Splittergräben mit kontaminiertem Material oder durch ehemalige Flakstellungen können nicht ausgeschlossen werden. Für die angefragte Fläche liegen allerdings aktuell keine Erkenntnisse vor, die auf das Vorhandensein von Boden- oder Grundwasserkontaminationen hindeuten. Sollten bei einem anstehenden Bauvorhaben Hinweise auf Ablagerungen, Altstandorte, oder sonstige Bodenkontaminationen zu Tage treten, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde im Fachbereich 63, Amt für Umweltschutz und Bauordnung zu benachrichtigen.

### Kampfmittel:

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurde nach Auswertung alliierter Luftbilder eine Bombardierung des Planbereiches bestätigt. Diese Fläche ist bekannt und gekennzeichnet. Hier werden von der zuständigen Behörde Gefahrenerforschungsmaßnahmen empfohlen. Sollten bei den Sondierungen oder bei anderen Baumaßnahmen Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden, ist das Dezernat 23 Kampfmittelbeseitigung der Zentralen Polizeidirektion Hannover umgehend zu benachrichtigen.

### Bodenschutz:

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 (04421-162557), hinsichtlich eines Bodenmanagements, eines (Erd-)Massenkonzeptes sowie des Einsatzes von Bodenmaterialien der LAGA Klassifizierung im Bebauungsplangebiet erforderlich.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden erfolgen bei Realisierung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 184 lediglich auf relativ kleinen Teilflächen im Nordwesten (geplante Grabenverrohrung) und im Bereich des ehemaligen Bahndammes durch die geplante Verbindungsstraße zwischen Heuweg und Ebkeriege. Demgegenüber werden im Rechtsplan festgesetzte Gewerbegebietsflächen in einem Umfang von rd. 7.500 m<sup>2</sup> zu Kompensations- und Grünflächen umgewidmet. Die aus planungsrechtlicher Sicht damit verbundene Entsiegelung ermöglicht den Erhalt der betroffenen Bodenstrukturen und deren vom Menschen weitgehend unbeeinflusste Sekundärentwicklung.

### **3. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

#### **3.1. BAUGEBIETE**

Die bisherige Gewerbegebietsfläche wird mit der 3. Änderung zugunsten von Kompensationsflächen und der Planstraße reduziert. Die gewerbegebietsbezogenen Festsetzungen aus dem überlagerten Bebauungsplan Nr. 184 bleiben unverändert. Zur Regelung des Immissionsschutzes gegenüber dem Gewerbelärm werden die Orientierungswerte nach der DIN 18005, Beiblatt 1, als flächenbezogene Schalleistungspegel (FSP) festgesetzt. Hierdurch wird sichergestellt, dass selbst unter Berücksichtigung der gewerblichen Schallquellen gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden; erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch sind nicht zu erwarten sind.

##### **3.1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

Das gem. § 8 BauNVO im Plangebiet festgesetzte Gewerbegebiet (GE) wird entsprechend der Nutzungsanforderungen an das Gebiet selbst und zum Schutz der umliegenden Strukturen im Sinne geordneter städtebaulicher Verhältnisse gegliedert. Zur Steuerung einer verträglichen Gewerbegebietsentwicklung werden hinsichtlich der zulässigen Nutzungsarten folgende Festsetzungen getroffen:

Zur Durchsetzung bestimmter städtebaulicher Ziele ist es erforderlich, bestimmte zulässige oder ausnahmsweise zulässige Nutzungen auszuschließen, wenn sich dadurch eine diesen Zielen widersprüchliche Entwicklung verhindern lässt. Im Falle der Vergnügungsstätten ist es ausreichend, wenn sich diese nur auf Teilgebiete der neuen Baugebiete nördlich der Bundesstraße 210 erstrecken, wozu auch der benachbarte Bebauungsplan Nr. 180 -Belter Weg- gehört, in dem die Zulässigkeit dieser Anlagen geregelt wurde. Daher wird im Gewerbegebiet die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauGB ausnahmsweise zulässige Nutzung von Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baunutzungsverordnung -BauNVO- ausgeschlossen.

Die räumliche Nähe des Gewerbegebietes zum Bau- und Gartenmarkt könnte zu Ansiedlungswünschen auch von nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben führen. Die Ansiedlung von weiteren Einzelhandelsbetrieben gerade für Waren des täglichen Bedarfs würde in ihrer Gesamtheit zur Bildung eines neuen Nebenzentrums führen, wobei dann als Folge die „nicht nur unwesentlichen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung, insbesondere auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche der Stadt“ gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauNVO ausgelöst werden. Die Bildung eines zusätzlichen Nebenzentrums könnte die gewachsene Zentrenstruktur im Stadtgebiet beeinträchtigen und nachteilige Wirkungen (Funktionsstörungen) auf die Innenstadt und für Versorgungsbereiche jenseits der Stadtgrenze haben. Daher sollen die Gewerbeflächen für Betriebe des produzierenden und des verarbeitenden Gewerbes, insbesondere die des Handwerks, bereitgestellt werden. Zur Durchsetzung dieses Ziels ist die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben unerwünscht. Da aber produzierende Betriebe teilweise darauf angewiesen sind, einen Teil ihrer Produkte an Endverbraucher zu veräußern, sollen Einzelhandelsbetriebe, die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO als Gewerbebetriebe aller Art allgemein zulässig wären, gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO ausnahmsweise zulässig sein, die im unmittelbaren Zusammenhang mit Handwerks- und produzierenden Gewerbebetrieben stehen.

Mit dieser Regelung wird eine Gefährdung verbrauchsnahe Versorgung der Bevölkerung sowohl im angrenzenden Umland als auch in der unmittelbar nördlich der B 210 gelegenen „Wohnstadt/West“ einschließlich ihrer Nahversorgungsflächen mit Gütern des täglichen

Bedarfs (OVG NW, 10.11.1988) ausgeschlossen und nach dem Urteil des VGH BaWü vom 06.12.1989 als besonderer städtebaulicher Grund entsprochen.

Mit dem Bau der Nordseepassage ist der Erwerb von Gütern und Waren zu einem Erlebnis geworden, in der man länger verweilt. Die vorhandenen oder auch zukünftigen Gewerbetreibenden haben weder einen Anspruch darauf, dass eine vorhandene Wettbewerbssituation nicht verschlechtert, noch ist ihr dahin gehendes Interesse schutzwürdig, weil sie mit neuer Konkurrenz rechnen müssen. Dies gilt erst recht für die Ansiedlung eines möglichen Konkurrenten außerhalb des Einzugsbereiches seiner wirtschaftlichen Betätigung.

Die Stadt Wilhelmshaven bietet nicht die räumlichen und/oder verkehrlichen Standortanforderungen für eine eventuelle Ansiedlung eines Factory-Outlet-Centers (FOC). Das Verhältnis der Einwohner, die in dem jeweiligen Einzugsbereich leben, zu der Kaufkraftleistung kann als sehr gering eingeschätzt werden. Zum jetzigen Zeitpunkt sind keine Ansiedlungswünsche bekannt.

Planungen für diese aktuelle Sonderform des Einzelhandels (hier vielleicht zu übersetzen: „Ausgelagerter Fabrikverkauf“) gewinnen immer mehr an Bedeutung. Entscheidendes Differenzierungskriterium zum herkömmlichen Einzelhandel ist in jedem Fall, dass typischerweise der Groß- und Zwischenhandel ausgeklammert ist, die Produkte also in aller Regel durch die Hersteller direkt den Verbrauchern angeboten werden (Direktverkauf). Wird die Grenze zur Großflächigkeit i. S. von § 11 Abs. 3 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) überschritten, die nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes bei etwa 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche liegt, ist die entsprechende Verkaufseinrichtung nur in Kerngebieten oder in einem dafür vorgesehenen Sondergebiet zulässig, wenn sich der Betrieb nach Art, Lage und Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken kann. Dieser Sachverhalt wäre im vorliegenden Bebauungsplan nur durch eine entsprechende Planänderung zu erreichen. In aller Regel wird in einem FOC das übliche Sortiment des innerstädtischen Handels angeboten. Hier bietet die textliche Festsetzung § 3 ein geeignetes Instrument, um eine eventuelle Ansiedlung zu verhindern. Ansonsten bieten, wenn im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keine Vorsorge gegenüber eines vielleicht einmal eintretenden Ansiedlungsbegehren getroffen werden, planungsrechtliche und bauaufsichtliche Instrumentarien gute Möglichkeiten zur Steuerung und Abwehr von FOC's.

In den festgesetzten Gewerbegebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 i. V. m. Abs. 3 Nr. 1 BauGB nur eine Betriebswohnung pro Betriebsgrundstück zugelassen, da gerade eine zweite Wohnung der gewerblichen Betriebe aus betrieblichen Gründen und aus Gründen möglicher Lärmimmissionen durch einen evtl. erhöhten Schutzanspruch der Wohnenden nicht zu rechtfertigen ist.

### **3.1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG / HÖHE**

Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes wird das Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) über eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Baumassenzahl (BMZ) von 8,0 definiert. Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 berücksichtigt die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung in Gewerbegebieten nach § 17 BauNVO, um einen ausreichenden Entwicklungsspielraum für das geplante Gewerbe zu schaffen. Die Baumassenzahl (BMZ) gibt an, wie viel m<sup>3</sup> Baumasse je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO zulässig sind. Hierdurch wird innerhalb der Gewerbegebiete die bauliche Dichte neben der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) definiert. Über die Bestimmung der Baumassenzahl (BMZ) wird eine flexible und bedarfsgerechte Baunutzung über eine freie Verteilung der zulässigen Baumasse auf dem Grundstück erzielt.

Zur Steuerung der baulichen Höhenentwicklung im Hinblick auf den umgebenden Landschaftsraum wird in dem Gewerbegebiet eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Ausgenommen von dieser Bauhöhenbegrenzung sind einzelne, untergeordnete funktionsgerechte technische Anlagen (z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen, Silos, Trocknungsanlagen, Maßnahmen für den Immissionsschutz und sonstige technische Anlagen wie Sendemasten etc., die dem Gebäude und dessen Nutzung direkt zugeordnet werden können), die nicht durch andere Ausführungen innerhalb der festgesetzten Gebäudehöhen errichtet werden können.

### **3.1.3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHEN**

In den Gewerbegebieten wird hinsichtlich der angestrebten baulichen Entwicklungsziele eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Innerhalb der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise jedoch ohne Längenbegrenzung. Für die künftigen Betriebsgebäude der geplanten hafennachgelagerten oder produzierenden Gewerbenutzungen werden so ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 184 durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO so dimensioniert, dass ein möglichst großer Spielraum für die geplanten Gewerbenutzungen geschaffen wird.

Die Baugrenzen werden folglich bedarfsgerecht für die einzelnen Entwicklungsräume festgesetzt, um eine den vorhandenen Strukturen angepasste, städtebauliche Entwicklung sicher zu stellen.

### **3.2. VERKEHRSFLÄCHEN**

Die äußere Erschließung des Gewerbegebietes ist durch vorhandene Straßen gesichert. Die innere Erschließungsstraße des Heuweges wurde si geplant, dass grundsätzlich alle dargestellten Gewerbeflächengrundstücke erschlossen werden können. Nach den damaligen Planungsvorstellungen sollte bei einer Vermarktung aller Gewerbeflächen der Heuweg von seiner jetzigen Lage mit einem Durchbau zur Ebkeriege verlängert werden, um zusätzliche Gewerbegrundstücke nördlich der Ebkeriege zu erschließen. Diese Entwicklung ist nicht eingetreten. Daher soll nun eine Verbindungsstraße in anderer Lage diese schwierige Vermarktungssituation ändern und attraktive Lagen für Gewerbebetriebe schaffen.

Der Plangeber sieht die Immissionsgrenzwerte entsprechend der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (16. BImSchV) für eingehalten, da eine erhebliche Erhöhung der Verkehre nicht zu erwarten ist. Daher werden aktive und/oder passive Schallschutzmaßnahmen für nicht erforderlich gehalten (vgl. hierzu Kap. 2.1.2, Umweltbericht). Infolge der geplanten Verkleinerung der im Rechtsplan festgesetzten Gewerbegebietsflächen zugunsten der Schaffung von hochwertigen und naturraumtypischen Biotopstrukturen (Kompensationsflächen) wird sich die Belastungssituation durch Lärm und Schadstoffe insbesondere innerhalb des Plangebietes aber auch in dessen Umgebung, und hier vor allem für die an der Ebkeriege lebende Wohnbevölkerung, verbessern.

#### Planstraße

Die Planstraße ist die Verbindungsstraße zwischen dem bestehenden Heuweg und der Ebkeriege und wird bedarfsgerecht auf eine Breite von 7,50 m ausgebaut.

### **3.3. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN**

Die öffentliche Grünfläche dient als straßenbegleitendes Grün u.a. der Oberflächenentwässerung und der Unterbringung von öffentlichen Versorgungsleitungen (Gas, Wasser, Strom), die zur Erschließung des Gebiets benötigt werden. Auf dieser Fläche ist grundsätzlich der Bewuchs mit Sträuchern, Büschen und Bäumen sowie das Errichten von Anlagen und Bau-

werken, die nicht zu den dort vorhandenen Versorgungsleitungen gehören untersagt, während das Errichten von notwendigen Einrichtungen wie z. B. Schachtbauwerken, Mess- und Verteilerschränke zulässig sein muss.

### **3.4. VER- UND ENTSORGUNG**

#### *Elektrizitäts- und Gasversorgung*

Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgungsnetze der Gas- und Elektrizitätswerke Wilhelmshaven GmbH (GEW). Der Anschluss an das Gasversorgungsnetz wird erst dann hergestellt, wenn sich ein entsprechender Bedarf abzeichnet.

#### *Wasserversorgung*

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an das Trinkwasserversorgungsnetz der Stadtwerke Wilhelmshaven.

#### *Fernmeldetechnische Versorgung*

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.

#### *Löschwasserversorgung*

Die Löschwasserversorgung ist für Gewerbegebiete nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW vom Juli 1978 sicherzustellen. Alternativ kann die Löschwasserversorgung durch

- Löschwasserbrunnen nach DIN 14220,
- Löschwasserteiche nach DIN 14210,
- Löschwasserbehälter nach DIN 14230

sichergestellt werden. Alle Möglichkeiten sind mit einem A-Sauganschluss auszurüsten.

#### **3.4.1. SCHMUTZ- UND OBERFLÄCHENWASSER**

Das Plangebiet ist entwässerungstechnisch nicht erschlossen. Das auf dem Plangebiet anfallende Oberflächenwasser kann in die angrenzenden Gräben eingeleitet werden.

### **3.5. WASSERWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN**

Die wasserwirtschaftliche Fläche dient u.a. der Entwässerung der auch westlich angrenzenden Gewerbegebietsfläche. Für die geplante Überbauung des Gewässers 111 . Ordnung "Rückhaltegraben Nr. 67a" ist eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 68 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen. Der mit der Baumaßnahme verbundene Stauraumverlust ist auszugleichen bzw. durch Regenrückhaltemaßnahmen zu berücksichtigen. Das an der südwestlichen Grenze des Planänderungsgebietes verlaufende Gewässer 111. Ordnung Nr. 67b ist in seinem Ausbauquerschnitt zu erhalten. In dem auf ganzer Länge zwischen Ebkeriege und Heuweg zugehörigen Räumstreifen dürfen bauliche Anlagen jeder Art nicht errichtet werden (Hinweis: Anlagen am Gewässer bedürfen einer Genehmigung nach § 57 Nds. Wassergesetz).

### **3.6. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN**

Im Bebauungsplan Nr. 184, 3. Änderungen werden umfangreiche Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt.

#### **4. BELANG VON NATUR UND LANDSCHAFT / UMWELTPRÜFUNG**

Gemäß Umweltbericht (vgl. TEIL II – Umweltbericht) ergeben sich durch die Bebauungsplanänderung keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die einzelnen zu betrachtenden Schutzgüter.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 184 verbunden mit der Festsetzung von neuen Maßnahmenflächen ein Kompensationsflächenüberschuss entsteht. Die Stadt Wilhelmshaven als Eingriffsverursacher behält sich vor, diesen Kompensationsflächenüberschuss zukünftig für gleichartige Eingriffe anzurechnen.

#### **5. FLÄCHENBILANZIERUNG**

<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>Flächengröße in m<sup>2</sup></b>	<b>Anteil an Gesamtfläche in %</b>
Gewerbegebiet	22.187	<b>48,5</b>
Verkehrsfläche	2.543	<b>5,5</b>
Öffentliche Grünflächen	3.981	<b>8,7</b>
Wasserfläche (Gräben)	1.450	<b>3,2</b>
Maßnahmenflächen	15.632	<b>34,1</b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>45.793</b>	<b>100,0</b>

#### **6. KOSTEN**

##### **6.1. KOSTENVERURSACHENDE MASSNAHMEN**

##### **6.2. KOSTENBERECHNUNG**

##### **6.2.1. KOSTEN FÜR DIE HERSTELLUNG DER KOMPENSATION IN DEN POOL-FLÄCHEN**

##### **6.3. FINANZIERUNG**

#### **7. BODENORDNENDE MASSNAHMEN**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

#### **8. VERFAHRENSVERMERKE**

<b>Verfahrensschritt</b>	<b>Datum</b>	<b>Beteiligte / Ausführende</b>
<b>Aufstellungsbeschluss</b>	22.09.2014	Rat der Stadt
<b>Veröffentlichung</b> der Aufstellung	11.07.2015	Wilhelmshavener Zeitung
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3(1) BauGB	13.07. – 24.07.2015	Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
<b>Beteiligung der Träger öffentlicher Belange</b> gem. §4(1) BauGB	13.07. – 12.08.2015	Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
<b>Entwurfsbeschluss</b> / Beschluss über die öffentliche Auslegung	17.05.2017	Rat der Stadt
<b>Veröffentlichung</b> der öffentlichen Auslegung	20.05.2017	Wilhelmshavener Zeitung
<b>Öffentliche Auslegung</b> gem. §3(2) BauGB	30.05. – 30.06.2017	Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung

<b>Beteiligung Behörden / TÖB</b> gem. §4(2) BauGB	30.05. – 30.06.2017	FB61 Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
<b>Satzungsbeschluss</b> und Beschluss über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken	20.12.2017	Rat der Stadt
<b>Veröffentlichung</b> der Satzung am	19.05.2018	Wilhelmshavener Zeitung
<b>Rechtskraft</b> des Bebauungsplanes	19.05.2018	Stadt Wilhelmshaven

### **8.1. RECHTSGRUNDLAGEN**

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

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

### **8.2. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT**

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach §3 Abs. 1 und 2 BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen.

### **8.3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN**

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nur Hinweise eingegangen, die berücksichtigt wurden. Insofern konnte von einer Abwägung abgesehen werden.

## **9. UNTERSCHRIFTEN / VERFASSER**

Wilhelmshaven, den 21.12.2017  
 Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung  
 Im Auftrage

---

gez. Amerkamp  
 Städt. Baudirektor

gez. Klebba  
 Dipl.-Ing. Stadtplaner

Baudezernat

---

gez. Leinert  
 Stadtrat

STADT WILHELMSHAVEN

---

gez. Wagner  
Oberbürgermeister

## INHALTSVERZEICHNIS:

<b>TEIL II UMWELTBERICHT</b> .....	<b>19</b>
<b>1 EINLEITUNG</b> .....	<b>19</b>
1.1 INHALTE UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES (KURZDARSTELLUNG).....	19
1.1.1 <i>Angaben zum Standort</i> .....	20
1.1.2 <i>Art und Umfang des Vorhabens</i> .....	20
1.1.3 <i>Bedarf an Grund und Boden</i> .....	21
1.2 UMWELTSCHUTZZIELE AUS ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZEN UND FACHPLANUNGEN UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG.....	21
1.2.1 <i>Vogelschutzrichtlinie</i> .....	21
1.2.2 <i>Flora-Fauna Habitats-Richtlinie (FFH-Richtlinie)</i> .....	22
1.2.3 <i>Artenschutz</i> .....	22
1.2.4 <i>Örtliche Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Landschaftsrahmenplan / Landschaftsplan und andere Fachplanungen)</i> .....	22
<b>2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b> .....	<b>23</b>
2.1 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG.....	23
2.1.1 <i>Festlegung des Untersuchungsraums</i> .....	24
2.1.2 <i>Schutzgut Mensch</i> .....	24
2.1.3 <i>Schutzgut Tiere und Pflanzen</i> .....	25
2.1.4 <i>Schutzgut Boden</i> .....	34
2.1.5 <i>Schutzgut Wasser</i> .....	36
2.1.6 <i>Schutzgut Luft und Klima</i> .....	38
2.1.7 <i>Schutzgut Landschaft</i> .....	38
2.1.8 <i>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</i> .....	39
2.1.9 <i>Schutzgut Biologische Vielfalt</i> .....	39
2.1.10 <i>Wechselwirkungen</i> .....	39
2.2 ENTWICKLUNGSPROGNOSEN DES UMWELTZUSTANDES.....	41
2.3 VERMEIDUNG, MINIMIERUNG UND AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN .....	42
2.3.1 <i>Vermeidung und Minimierung</i> .....	42
2.3.2 <i>Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen</i> .....	43
2.4 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN / PLANUNGSALTERNATIVEN .....	51
<b>3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN</b> .....	<b>52</b>
3.1 BESCHREIBUNG DER WICHTIGSTEN MERKMALE DER VERWENDETEN TECHNISCHEN VERFAHREN .....	52
3.1.1 <i>Analysemethoden und -modelle</i> .....	52
3.1.2 <i>Fachgutachten</i> .....	52
3.1.3 <i>Schwierigkeiten bei der Erhebung</i> .....	52
3.2 BESCHREIBUNG DER MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN .....	52
3.3 ZUSAMMENFASSUNG.....	52
<b>4 LITERATUR</b> .....	<b>54</b>
<b>5 VERFASSER</b> .....	<b>55</b>
<b>ANLAGEN</b> .....	<b>56</b>
<b>ANLAGE 1: BIOTOPTYPENKARTIERUNG 2010/2011</b> .....	<b>56</b>
<b>ANLAGE 2: BIOTOPTYPENKARTIERUNG 2015</b> .....	<b>56</b>
<b>ANLAGE 3: MAßNAHMENPLAN</b> .....	<b>56</b>

## Teil II Umweltbericht

### 1 EINLEITUNG

Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen ist zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) 7 und § 1 a BauGB<sup>1</sup> eine Umweltprüfung durchzuführen. Neben der Planbegründung ist gemäß § 2 a BauGB dem Entwurf jedes Bauleitplans ein separater Umweltbericht beizufügen. Dieser hat die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Die Gliederung des nachfolgenden Umweltberichtes orientiert sich an dem in der Anlage zu § 2 (4) und § 2 a BauGB genannten inhaltlichen Anforderungskatalog. Ergänzend behandelt dieser Umweltbericht die Eingriffsregelung gemäß § 1 a (3) BauGB i.V.m. § 13 ff BNatSchG<sup>2</sup> und § 5 ff. NAGBNatSchG<sup>3</sup>.

#### 1.1 INHALTE UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES (KURZDARSTELLUNG)

Seit der Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 184 „Heuweg West“ mit Datum vom 25.06.1999 sind nach der Ansiedlung des Baumarktes „Hornbach“ an der B 210 (Oldenburger Straße) nur vier kleinflächige Grundstücke im gesamten Gewerbegebiet „Heuweg West“ verkauft worden. Die anderen Flächen werden überwiegend als Weideflächen genutzt oder liegen brach. Das Plangebiet liegt verkehrsgünstig zur unmittelbar angrenzenden B 210 und zur etwa 2,0 km entfernten Bundesautobahn A 29.

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 184 sind für die überplanten Flächen eine Arrondierung der festgesetzten Gewerbegebiete und der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Kompensationsflächen) bzw. Grünflächen vorgesehen. Im Ergebnis werden planungsrechtlich gesicherte, gewerbliche Flächen nördlich der Straße „Ebkeriege“ zulasten dringend benötigter Kompensationsflächen überplant. Zur Attraktivierung der im Plangebiet gelegenen Gewerbegebiete soll darüber hinaus über die geplante, neue Verbindungsstraße zwischen „Heuweg“ und der Straße „Ebkeriege“ eine optimierte Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz geschaffen werden.

Die beschriebene Beordnung im Plangebiet wird durch die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes (Teil-Überplanung der 24. Änderung) planungsrechtlich vorbereitet. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 184 wird im Parallelverfahren durchgeführt.

Im Hinblick auf die Inanspruchnahme potentiell wertvoller Freiflächen bzw. die geplante Neuordnung von Grün- und Maßnahmenflächen, wurde zur Beurteilung der Auswirkungen der Bebauungsplanänderung auf die Belange des Naturhaushaltes eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) in Form einer Potentialansprache durchgeführt. Diese wird inhaltlich in den Umweltbericht eingearbeitet.

---

<sup>1</sup> Baugesetzbuch (BauGB), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau - EAG Bau -).

<sup>2</sup> Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009. Stand: 07.08.2013

<sup>3</sup> Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum BNatSchG (NAGBNatSchG) in der Fassung vom 19.02.2010

### **1.1.1 ANGABEN ZUM STANDORT**

Die Plangebietsflächen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 184 liegen verkehrsgünstig am westlichen Stadtrand Wilhelmshavens zwischen den Straßen „Ebkeriege“ und „Heuweg“. Im Norden und Westen sind offene Gräben vorhanden. Die Flächen nördlich des ehemaligen Bahndamms, der nur noch rudimentär erhalten ist, werden bis heute als Weidegrünland genutzt. Die Flächen im südlichen Plangebiet sind überwiegend brachgefallen.

### **1.1.2 ART UND UMFANG DES VORHABENS**

#### **Art der baulichen Nutzung**

Weite Teile des nördlichen Plangebietes sind als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Die südlich des ehemaligen Bahndamms im Rechtsplan festgesetzten Gewerbegebietsflächen entfallen zugunsten von Maßnahmenflächen gemäß § 9 (1) 20 BauGB.

#### **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 184 durch Festsetzung der Grundflächenzahl (0,8), der Baumassenzahl (8,0) und der maximalen Gebäudehöhe (max. 12,5 m über OK Gelände) vorgegeben.

#### **Erschließung**

Bestandteil der 3. Änderung wird eine Verbindungsstraße zwischen dem Heuweg und der Ebkeriege über die auch die Gewerbegebietsflächen erschlossen werden. Eine öffentliche innere Erschließung der festgesetzten Gewerbegebietsflächen ist nicht vorgesehen.

#### **Grün- und Maßnahmenflächen**

Der Rechtsplan enthält eine Vielzahl von Festsetzungen, die wertvolle Biotopstrukturen langfristig sichern und deren Aufwertung sicherstellen sollen. Das Maßnahmenkonzept, das im Grünordnungsplan zum Rechtsplan beschrieben ist, soll im Rahmen der 3. Änderung den aktuellen städtebaulichen und naturschutzfachlichen Erfordernissen angepasst werden. Änderungen ergeben sich durch:

- Führen des Gewässers 67 b (Ebkerieger Zuggraben) durchgehend als offenen Graben (Grabenverrohrung im Bereich des ehem. Bahndamms aufheben).
- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Räumstreifen“ in einer Breite von mindestens 6 m östlich des Ebkerieger Zuggrabens und nördlich des Gewässers 76 a im Norden des Plangebietes.
- Planung des Gewässers „Ebkerieger Zuggraben“ (Nr. 67 b) und des Gewässers 76 a südlich des Heuwegs ohne Grabenaufweitungen und angrenzenden Gehölzpflanzungen.
- Erweiterung der Maßnahmenfläche entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze.
- Anpassung des Grün- bzw. Maßnahmenkonzeptes an die durch die Festsetzungen der 3. Änderung veränderten Flächenzuschnitte und den derzeit in der Örtlichkeit vorhandenen Biotopbestand.
- Aufhebung kleinteiliger, pflege-, kosten- und kontrollaufwendiger Einzelmaßnahmen zugunsten eines städtebaulich sinnvollen und praxistauglichen Maßnahmenkonzeptes.

### **1.1.3 BEDARF AN GRUND UND BODEN**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 4,58 ha. Davon entfallen auf:

• Gewerbegebiet:		22.187 m <sup>2</sup>
• Straßenverkehrsflächen:		2.543 m <sup>2</sup>
• Öffentliche Grünflächen:		3.981 m <sup>2</sup>
davon Räumstreifen:	3.474 m <sup>2</sup>	
davon mit Leitungsrecht:	507 m <sup>2</sup>	
• Wasserflächen:		1.450 m <sup>2</sup>
davon Graben West:	1.116 m <sup>2</sup>	
davon Graben Nord:	334 m <sup>2</sup>	
• Flächen für Natur und Landschaft:		<u>15.632 m<sup>2</sup></u>
<b>Größe Geltungsbereich der 3. Änderung:</b>		<b>45.793 m<sup>2</sup></b>

## **1.2 UMWELTSCHUTZZIELE AUS ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZEN UND FACHPLANUNGEN UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG**

Umweltschutzziele sind unter anderem in der TA-Luft, TA-Lärm sowie in der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau formuliert. Diese werden im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt und umgesetzt. Bodenschutzziele ergeben sich aus dem Bundesbodenschutzgesetz als auch nach dem Leitfaden „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB“. Diese werden als zu berücksichtigender Maßstab für die Bewertung der Umweltauswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Boden angewendet. Die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) wurden bei der Planung berücksichtigt. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden entsprechend der Grundsätze und Ziele des § 13 BNatSchG und des § 1a BauGB vermieden, nicht vermeidbare Beeinträchtigungen minimiert und kompensiert.

Nachfolgend wird auf die im Rahmen dieser Planung relevanten übergeordneten Fachgesetze und Fachplanungen näher eingegangen:

### **1.2.1 VOGELSCHUTZRICHTLINIE**

Die Richtlinie über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten (Richtlinie 79/409/EWG) oder kurz Vogelschutzrichtlinie wurde am 2. April 1979 vom Rat der Europäischen Gemeinschaft erlassen und 30 Jahre nach ihrem Inkrafttreten kodifiziert. Die kodifizierte Fassung (Richtlinie 2009/147/EG) vom 30. November 2009 ist am 15. Februar 2010 in Kraft getreten. Ziel der Vogelschutzrichtlinie ist es, sämtliche im Gebiet der EU-Staaten natürlicherweise vorkommenden Vogelarten einschließlich der Zugvogelarten in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten, und neben dem Schutz auch die Bewirtschaftung und die Nutzung der Vögel zu regeln.

Für die in Anhang I der Vogelschutz-Richtlinie aufgeführten Arten sind europäische Vogelschutzgebiete ausgewiesen. Im Stadtgebiet Wilhelmshavens sind der Voslapper Groden-Nord (Nr. V62, EU-Kennzeichen DE2314-431) sowie der Voslapper Groden-Süd (Nr. V61, EU-Kennzeichen DE2414-431) als europäische Vogelschutzgebiete ausgewiesen. Diese Vogelschutzgebiete liegen ca. 8 km nordöstlich des Plangebietes.

### **1.2.2 FLORA-FAUNA HABITATS-RICHTLINIE (FFH-RICHTLINIE)**

Zur Wiederherstellung oder Wahrung eines günstigen Erhaltungszustandes der natürlichen Lebensräume und der Arten von gemeinschaftlichem Interesse sind besondere Schutzgebiete auszuweisen (auch als FFH-Gebiete bezeichnet). Im Stadtgebiet Wilhelmshavens sind solche Gebiete für die Teichfledermaus ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um das FFH-Gebiet „Teichfledermaushabitate im Raum Wilhelmshaven“ (Nr. 180, EU-Kennzeichen 2312-331) zu denen Teile der Maade, der Barghauser See und das Fort Rüstiersiel gehören. In Rüstiersiel befindet sich in einem Privathaus ein Wochenstubenquartier der Teichfledermaus. Zum Schutze dieser Population wurden die vorgenannten FFH-Gebiete ausgewiesen, um die Nahrungsgewässer im Umfeld dieser Population zu schützen. Das Quartier selbst konnte nicht als FFH-Gebiet ausgewiesen werden, da es sich hierbei um ein Privatgebäude handelt. Das Plangebiet befindet sich ca. 3,5 km südöstlich des beschriebenen FFH-Gebietes.

### **1.2.3 ARTENSCHUTZ**

§ 44 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit Art. 12 und 13 der FFH-Richtlinie und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie begründen ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten (Tier und Pflanzenarten, die in Anhang A oder B der Europäischen Artenschutzverordnung – (EG) Nr. 338/97 - aufgeführt sind, Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, alle europäischen Vogelarten, besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten der Anlage 1 der BArtSchV). § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz führt die sogenannten Zugriffsverbote auf. 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 Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen und strengen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist. Die Belange des Artenschutzes werden in diesem Umweltbericht im Rahmen der Betrachtung des Schutzgutes „Tiere und Pflanzen“ geprüft. Hier fließen auch die Ergebnisse einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ein.

### **1.2.4 ÖRTLICHE ZIELE DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTS- PFLEGE (LANDSCHAFTSRAHMENPLAN / LANDSCHAFTSPLAN UND ANDERE FACHPLANUNGEN)**

Die Untere Naturschutzbehörde hat die allgemeine Vorprüfung der Umweltverträglichkeit durchgeführt. Diese wurde erforderlich, weil eine ca. 179,78 m<sup>2</sup> große Gewässerfläche durch die Planstraße im Einmündungsbereich des Heuweges in Anspruch genommen wird. Diese Fläche ist im Bebauungsplan Nr. 184 als eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft bzw. Wasserfläche festgesetzt. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans begründet somit die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens, weil es sich gemäß Anl. 1 NUVPG Nr. 14 bzw. Anl. 1 UVPG Nr. 13.18.1 um eine „sonstige Ausbaumaßnahme“ im wasserrechtlichen Sinne handelt, für die eine allgemeine Vorprüfung der Umweltverträglichkeit vorgesehen ist. Anhand von den in den jeweiligen Anl. 2 gelisteten Kriterien gemäß § 3 c UVPG bzw. § 5 NUVPG wurde geprüft, ob erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen möglich sind. Im Ergebnis sind erhebliche Auswirkungen aufgrund des Vorkommens gesetzlich geschützten Lebensraumes nicht ausgeschlossen und die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist erforderlich.

Dieser Forderung wird mit der Erarbeitung dieses Umweltberichtes incl. der Abhandlung der Eingriffsregelung entsprochen.

**Landschaftsrahmenplan (LRP) Stadt Wilhelmshaven (1999):** Der LRP enthält folgende plangebietsbezogene Aussagen:

- Der das Plangebiet von West nach Ost querende, überwiegend rückgebaute, ehemalige Bahndamm, ist unter Hinweisen für die Bauleitplanung als „Grünfläche zur Sicherung eines Biotopverbundsystems im Siedlungsbereich“ dargestellt.
- Die unmittelbar östlich angrenzenden lockeren Gehölzbestände (Wichtiger Bereich Nr. 23 für naturnahes Gebüsch und Sumpf/Röhricht) sind als gesetzlich geschützter Biotop gemäß § 30 BNatSchG und § 24 Abs. 2 NAGBNatSchG dargestellt. Der Gehölzbestand wird als prägend, der Vegetationsbestand als naturnah eingestuft. Ziel ist die eigendynamische Entwicklung dieser Biotopstrukturen.
- Die vorhandene Hochspannungsleitung wird als störendes Landschaftselement gekennzeichnet.
- Folgende Ziele werden für Flächen im Plangebiet formuliert: Für die ehemalige Wallstruktur ist die Biotopvernetzungsstruktur zu sichern und zu verbessern, im östlichen Abschnitt zu entwickeln bzw. wiederherzustellen.
- Das Plangebiet wird der jungen Marsch zugeordnet.

**Baumschutzsatzung der Stadt Wilhelmshaven (1997/2016):** Die aktuelle Baumschutzsatzung trat am 07.10.2016 in Kraft. Gleichzeitig trat die Satzung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb des Gebietes der Stadt Wilhelmshaven vom 17.12.1997 außer Kraft.

## **2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

### **2.1 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG**

Im Folgenden werden zunächst die einzelnen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes im Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 184, wenn notwendig, auch in dessen Umgebung, schutzgutbezogen ermittelt. Als Grundlage zur Charakterisierung des Zustandes der beplanten Flächen und deren direkter Umgebung sind aus planungsrechtlicher Sicht nicht die aktuellen Gegebenheiten im Plangebiet heranzuziehen, sondern die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 184. Entsprechend dem Ziel der Stadt Wilhelmshaven, die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der 3. Änderung in besonderer Weise zu berücksichtigen, wurde neben einer aktuellen Bestandsaufnahme zur Verifizierung und Konkretisierung der luftbildbasierten stadtweiten Biotoptypenkartierung von 2010/2011, auch eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) in Form einer Potentialansprache im September 2015 durchgeführt. Die Ergebnisse dieser naturschutzfachlichen Kartierungen finden dann bei der Festlegung der zukünftigen Flächennutzungen Berücksichtigung.

Im Anschluss an die Beschreibung der Schutzgüter erfolgen die jeweilige Bewertung der Bestandssituation und eine kurze Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens auf das jeweilige Schutzgut. Eine detaillierte Beschreibung der Umweltauswirkungen erfolgt in Kapitel 2.3.

Im Hinblick auf die notwendige Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird im Rahmen der Bewertung des Schutzgutes „Pflanzen“ jedem Biotoptyp eine von sechs möglichen Wertfaktoren (WF) zugeordnet, wobei deren Wertigkeit von 5 bis 0 abnimmt (Wertfaktor 5: sehr hohe Bedeutung; Wertfaktor 4: hohe Bedeutung; Wertfaktor 3: mittlere Bedeutung, Wertfaktor 2: geringe Bedeutung, Wertfaktor 1: sehr geringe Bedeutung, Wertfaktor 0: weitgehend ohne Bedeutung) (NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG, 1996). Auf der Grundlage dieses Wertfaktorenmodells werden in Kapitel 2.3.2 die planungsbedingten Umweltauswirkungen im Sinne des § 13 ff BNatSchG (Eingriffsregelung) bilanziert.

Anschließend an die Bestandsbeschreibung und -bewertung sind die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Durchführung und bei Nichtdurchführung (Null-Variante) der Planung zu prognostizieren (vgl. Kapitel 2.2) Neben der Ermittlung planungsbedingter Umweltauswirkungen muss der Umweltbericht gemäß § 2 (4) und § 2 a BauGB Aussagen zu den geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zur Kompensation der nachteiligen Auswirkungen aber auch zu Aufwertungseffekten durch die Planung enthalten (vgl. Kapitel 2.3.2).

### **2.1.1 FESTLEGUNG DES UNTERSUCHUNGSRRAUMS**

Die im Rahmen dieses Umweltberichtes zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 184 überplanten Flächen entsprechen auch dem Untersuchungsraum. Bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan wurden viele der vorhandenen, hochwertigen Biotopstrukturen (Gräben, Gehölzstrukturen, Brachen), insbesondere auch zur Erhaltung und Förderung eines lokalen Biotopverbundsystems durch entsprechende Festsetzungen langfristig in ihrem Bestand gesichert. Zur östlich an das Plangebiet angrenzenden Sukzessionsfläche (gemäß LRP wichtiger Bereich Nr. 23 für naturnahes Gebüsch und Sumpf/Röhricht und gesetzlich geschützter Biotop gemäß § 30 BNatSchG und § 24 Abs. 2 NAGBNatSchG) wird der im Rechtsplan festgesetzte Pufferstreifen im Rahmen der 3. Änderung vollständig erhalten und zusätzlich um im Mittel 4 m nach Westen erweitert. Im südlichen Plangebiet wird die gewerbliche Nutzung aufgegeben. Im Ergebnis sind durch die 3. Änderung keine negativen Auswirkungen auf die benachbarten Flächen zu erwarten, die eine Ausdehnung des Untersuchungsraumes über die Plangebietsgrenzen hinaus erfordern würden.

### **2.1.2 SCHUTZGUT MENSCH**

#### **Erholung**

**Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation:** Das Plangebiet wird derzeit aus planungsrechtlicher Sicht fast vollständig intensiv gewerblich genutzt. Lediglich randlich und nach Süden sind einige naturnahe Flächen festgesetzt. Eine innere Erschließung des Plangebietes ist nicht vorhanden. Nordwestlich und südwestlich des Plangebietes ist Wohnbebauung an der Umfangstraße und der Straße „Ebkeriege“ vorhanden. Das Landschaftserleben wird durch die vorhandene 22 kV-Hochspannungsleitung beeinträchtigt.

Aufgrund der im Rechtsplan großflächig festgesetzten Gewerbegebietsnutzung und der fehlenden inneren Erschließung, ist den Plangebietsflächen keine wesentliche Erholungseignung zuzuordnen.

**Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens:** Nicht auszuschließen ist, dass durch den geplanten Bau der Verbindungsstraße zwischen Heuweg und Ebkeriege eine Zunahme sowohl des Gewerbeverkehrs als auch des Durchgangsverkehrs zu verzeichnen sein wird. Positiv zu beurteilen ist die Verkleinerung der Gewerbegebietsflächen bei gleichzeitiger Schaffung von naturnah strukturierten Kompensationsflächen hinsichtlich der landschaftlichen Einbindung und Eingrünung des Gewerbegebietes nach Süden zur Ebkeriege hin. Insgesamt wird der Erholungswert, insbesondere aber für das südliche Plangebiet, gefördert.

### **Lärmimmissionen / Luftschadstoffe / Gerüche / Lichtimmissionen**

**Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation:** Auf die Plangebietsflächen wirken vor dem Hintergrund der großflächig im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 184 festgesetzten und angrenzend vorhandenen Gewerbegebietsflächen sowie der gegebenen Nähe stark befahrener Straßen (B 210, Ebkeriege) Lärm, Luftschadstoffe, Gerüche und Lichtimmissionen ein. Aufgrund der gegebenen Einwirkungen ist das Plangebiet als relativ stark belastet einzustufen.

Es ist nicht auszuschließen, dass durch die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 184 festgesetzten Gewerbegebiete, gewerblich bedingte Beeinträchtigungen der Lebensqualität für die an der Umfangstraße und der Ebkeriege lebenden Menschen durch z. B. Verkehr, Schadstoffe, Gerüche und Gewerbelärm gegeben sind bzw. sein werden. Eine gutachterliche Einschätzung zu der aktuellen Belastungssituation der Wohnbevölkerung liegt nicht vor.

**Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens:** Infolge der geplanten Verkleinerung der im Rechtsplan festgesetzten Gewerbegebietsflächen zugunsten der Schaffung von hochwertigen und naturraumtypischen Biotopstrukturen (Kompensationsflächen) wird sich die Belastungssituation durch Lärm und Schadstoffe insbesondere innerhalb des Plangebietes aber auch in dessen Umgebung, und hier vor allem für die an der Ebkeriege lebende Wohnbevölkerung, verbessern.

### **2.1.3 SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN**

Die im Rechtsplan festgesetzten, großflächigen Gewerbegebietsflächen sind als relativ geringwertige Biotopstrukturen einzustufen und weisen nur eine sehr geringe Lebensraumbedeutung für die heimische Fauna auf. Entsprechend dem damaligen Bestand vor Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 184 (Stand: 1993/1997<sup>4</sup>), wurden innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 184 Biotopstrukturen mit höherer bzw. hoher Lebensraumbedeutung und/oder Bedeutung im örtlichen Biotopverbundsystem im Bereich des ehemaligen Bahndammes und in den Randbereichen

---

<sup>4</sup> Die Kartierung des biotischen Naturbestandes zum Bebauungsplan Nr. 184 fand 1993 statt. Die biotische Naturbestandsaufnahme beschränkte sich auf die Erfassung des Vegetationsbestandes (Biototypenkartierung 1993: nach „Kartierschlüssel für Biototypen in Niedersachsen“ NLÖ: Drachenfels, 1992) und die Kartierung der faunistischen Zufallsfunde sowie eine Einschätzung der Lebensraumqualität für die Fauna. Eine stichprobenartige Überprüfung fand Anfang August 1997 statt (BEKKER, 1999).

des Plangebietes teilweise durch entsprechende Festsetzungen langfristig in ihrem Bestand gesichert.

Am 01.09.2015 fand eine Begehung des Plangebietes statt, um eine Verifizierung und Konkretisierung der luftbildbasierten, stadtweiten Biotoptypenkartierung von 2010/2011 (s. Anlage 1) vorzunehmen. Erfassungsgrundlage war der Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (DRACHENFELS, 2011). Die in der stadtweiten Biotopkartierung genannten Strukturen konnten im Wesentlichen bestätigt werden. Die angetroffenen Sukzessionsstadien haben sich in den zurückliegenden Jahren erwartungsgemäß, aufgrund fehlender Übernutzung, weiterentwickelt.

## Fauna

**Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation:** Innerhalb des Geltungsbereichs der 3. Änderung wurde die im Rechtsplan festgesetzte Gewerbenutzung bis heute nicht realisiert. Zur Klärung der Bedeutung der heutigen Bestandssituation im Plangebiet als Lebensraum für die heimische Fauna, wurde auf der Grundlage der im September 2015 erfolgten Erfassung der vorhandenen Biotop- und Geländestruktur eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) in Form einer Potentialanalyse durchgeführt. Ziele dieser Potentialanalyse waren:

- Erkenntnisse aus den aktuellen, örtlichen Erhebungen in die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 184, z. B. in Form bestandsschützender Festsetzungen, einfließen zu lassen.
- Beeinträchtigungen für die heimische Fauna infolge der Durchführung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 184 zu vermeiden, bzw. zu minimieren.
- Aus den Ergebnissen der Potentialanalyse Entwicklungsziele für die aus der gewerblichen Nutzung herausfallenden und im Rahmen der 3. Änderung als Kompensationsmaßnahmen festgesetzten Flächen ableiten zu können.

Diese Zielsetzungen sind auch auf die Erhaltungs- und Maßnahmenziele in Bezug auf die Flora und den Biotopschutz übertragbar.

## Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Potentialanalyse)

§ 44 Abs. 1 BNatSchG schreibt vor, Bestände besonders schutzbedürftiger Tier- und Pflanzenarten vor Beeinträchtigungen zu schützen. Handlungen, die zur Tötung, Zerstörung oder Verletzung dieser Arten und ihrer Fortpflanzungsstadien bzw. zu einer Zerstörung von Wuchsorten, Nistplätzen, Gelegen, Fortpflanzungs- und Ruhequartieren oder Rastplätzen führen, sind verboten. Darüber hinaus sind auch Störungen dieser Arten verboten.

Die im September 2015 im Plangebiet durchgeführte saP in Form einer Potentialanalyse bezieht sich auf Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie auf Vogelarten der EU Vogelschutzrichtlinie (vgl. Tabelle 1). Nur national geschützte Arten sind nach § 44 Abs. 5 BNatSchG von den artenschutzrechtlichen Verboten freigestellt. Von seinem Recht zum Schutz weiterer Arten durch Verordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG hat der Gesetzgeber bisher keinen Gebrauch gemacht.

Der Auswertung liegen folgende gebietsbezogene Daten und Aussagen zu Grunde:

- Amphibienkartierung zur Fortschreibung des Landschaftsrahmenplans der Stadt Wilhelmshaven 2012
- Libellenkartierung zur Fortschreibung des Landschaftsrahmenplans der Stadt Wilhelmshaven 2012
- Vollzugshinweise zum Schutz von Pflanzenarten in Niedersachsen, hier: Froschkraut (*Luronium natans*), 2011
- Vollzugshinweise zum Schutz von Wirbellosenarten in Niedersachsen, hier: Zierliche Tellerschnecke (*Anisus vorticulus*), 2011

Unmittelbar verwertbare Erfassungsdaten zum weiteren Arteninventar des Plangebiets liegen nicht vor. Anstelle direkter Nachweise aus Geländeerfassungen wird daher eine Potentialanalyse auf der Basis der erhobenen Biotoptypen und Geländestrukturen durchgeführt. Eine potentielle Betroffenheit liegt demnach vor, wenn

- allgemeine Habitatansprüche einer Art im Untersuchungsgebiet erfüllt sind und
- Habitate dieser Art durch den Wirkraum des Planungsvorhabens betroffen sein können.

Artengruppen und Arten, die aus standörtlichen Gründen oder aufgrund ihres Verbreitungsgebietes mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht vorkommen können, bleiben unberücksichtigt.

Während der Biotop- und Strukturtypenerfassung am 01.09.2015 wurden keine Beobachtungen von Arten nach Anhang IV der FFH-RL oder der VSch-RL gemacht. Eine gesonderte Erfassung des Artenspektrums wurde nicht durchgeführt.

Vor dem Hintergrund der o.g. gebietsbezogenen Daten und der Potentialanalyse sind die in Tabelle 1 aufgeführten Arten bzw. Artengruppen einer näheren Betrachtung zu unterziehen. Diese Betrachtung basiert auf einer Überlagerung der geplanten Bau-trasse mit der Biotoptypenkartierung vom September 2015.

Als Wirkfaktoren auf die potentiell betroffenen Artengruppen sind zu nennen:

- Überbauung von Lebensstätten,
- Bau- und Betriebslärm sowie
- Verkehrstod durch Schlag.

Tabelle 1: Ergebnisse der Potentialanalyse vom September 2015

Wirkraum		potenziell betroffene Artengruppen (Arten)	
Biotopkomplex	Biotoptyp	Anhang IV FFH-RL	Vogelschutzrichtlinie
Gebüsche und Gehölzbestände (ca. 210 m <sup>2</sup> )	BRU	Fledermäuse	Habichtartige Tauben Kuckucke (Kuckuck, Cuculus canorus) Eulen Spechte Zaunkönige (Zaunkönig, Troglodytes troglodytes) Braunellen (Heckenbraunelle (Prun. modularis) Drosseln Grasmücken Fliegenschnäpper Meisen Kleiber (Europäischer Kleiber, Sitta europaea) Baumläufer Würger (Neuntöter, Lanius collurio) Krähen Stare (Star, Sturnus vulgaris) Sperlinge Finken
Grünland (ca. 3.300 m <sup>2</sup> )	GIF GWv	Fledermäuse	Reiher Entenvogel Habichtartige Tauben Kuckucke (Kuckuck, Cuculus canorus) Eulen Schwalben Stelzen Zaunkönige (Zaunkönig, Troglodytes troglodytes) Braunellen (Heckenbraunelle (Prun. modularis) Drosseln Grasmücken Fliegenschnäpper Meisen Würger (Neuntöter, Lanius collurio) Krähen Stare (Star, Sturnus vulgaris) Sperlinge Finken
Gräben (ca. 15 m <sup>2</sup> )	FGR	Fledermäuse	Reiher Entenvogel
Stillgewässer und Verlandungsbereiche (ca. 30 m <sup>2</sup> )	VERS	Fledermäuse	Reiher Entenvogel Rallen Eisvogel (Eisvogel, Alcedo atthis) Stelzen Rohrsänger
Staudenfluren (ca. 670 m <sup>2</sup> )	UHF	Fledermäuse	Stelzen Zaunkönige (Zaunkönig, Troglodytes troglodytes) Braunellen (Heckenbraunelle (Prun. modularis) Drosseln Fliegenschnäpper Meisen Würger (Neuntöter, Lanius collurio) Krähen Stare (Star, Sturnus vulgaris) Sperlinge Finken

### **Fledermäuse**

**Betroffene Biotoptypen:** BRU, GIF, GWv, FGR, VERS, UHF

**Habitatfunktionen:** Fledermäuse können den Wirkraum je nach Art anteilig oder vollständig als Jagdrevier oder Durchzugstrecke nutzen, weil er aufgrund seiner Strukturen Jagdbeute erwarten lässt und Leitlinien und Orientierungspunkte bietet.

Weil die betroffenen Gehölzbestände (BRU) aufgrund ihres relativ geringen Alters keine Höhlen aufweisen, sind Ruhe-, Aufzucht- oder Überwinterungsstätten nicht betroffen.

**Potentielle Beeinträchtigungen:** Überbauung von Lebensstätten, Bau- und Betriebslärm

**Bewertung und Maßnahmen:** Weil es im direkten Umfeld genügend Ausweichmöglichkeiten gibt, sind keine Vermeidungsmaßnahmen erforderlich, auch eine Kompensation bau- und betriebsbedingter Beeinträchtigungen ist entbehrlich. Die Schaffung eines Grünstreifens östlich der Fahrbahn sorgt für eine zusätzliche Leitlinie im Gelände.

### **Vögel**

**Betroffener Biotoptyp:** BRU

**Habitatfunktionen:** Der Gehölzbestand in der Südhälfte des Planungsgebiets kann von den in Tabelle 1 aufgeführten Artengruppen als Niststandort genutzt werden, insbesondere für Kleinvögel kann er auch als Nahrungshabitat wertgebend sein.

**Potentielle Beeinträchtigungen:** Überbauung von Lebensstätten, Entwertung durch Bau- und Betriebslärm und Verkehrstod durch Schlag.

**Bewertung und Maßnahmen:** Zur Vermeidung der Tötung von Individuen dürfen Rodungsmaßnahmen nur in der Zeit zwischen dem 01.10. und 28.02 durchgeführt werden. Weil es im direkten Umfeld genügend Ausweichmöglichkeiten gibt und sich durch Sukzession bzw. Anpflanzungen strukturell vergleichbare Gehölzbestände entwickeln, sind keine weitergehenden Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

**Betroffene Biotoptypen:** GIF, GWv

**Habitatfunktionen:** Das Grünland im Norden und in der Mitte des Planungsgebiets hat aufgrund seiner intensiven Nutzung keine wertgebende Qualität als Niststandort. Dagegen kann es je nach Aufwuchshöhe mehreren Artengruppen als Nahrungshabitat dienen. Zu nennen sind hier vor allem die in Tabelle 1 genannten Kleinvögel, aber auch Reiher und Entenvögel, verschiedene Raubvögel, Schwalben und Krähen.

**Potentielle Beeinträchtigungen:** Überbauung von Lebensstätten, Entwertung durch Bau- und Betriebslärm und Verkehrstod durch Schlag.

**Bewertung und Maßnahmen:** Da nur ein vergleichsweise kleiner Teil des Grünlands überbaut wird und die betroffenen nahrungssuchenden Arten ausweichen können, sind keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Darüber hinaus ist zu erwarten, dass das Lebensraumpotential der Arten im Zuge der im Gebiet geplanten Aufwertungen (Kompensationsmaßnahmen) verbessert wird.

**Betroffener Biotoptyp:** FGR

**Habitatfunktionen:** Der betroffene Grabenabschnitt ist potentiell als Nahrungsraum für Reiher und Entenvögel nutzbar, befindet sich aber in direkter Nähe zu einem Gehölzbestand, der seinen Wert als Nahrungshabitat stark einschränkt.

Potentielle Beeinträchtigungen: Überbauung von Lebensstätten, Entwertung durch Bau- und Betriebslärm und Verkehrstod durch Schlag.

Bewertung und Maßnahmen: Weil der Graben mit ca. 15 m<sup>2</sup> nur kleinräumig betroffen ist und sich ausreichend Ausweichraum in unmittelbarer Nähe befindet, sind keine besonderen Maßnahmen erforderlich.

**Betroffener Biotoptyp:** VERS

Habitatfunktionen: Das betroffene Gewässer eignet sich strukturell sowohl als Brutplatz für Entenvögel, Rallen und Rohrsänger als auch als Nahrungsbiotop für die in Tabelle 1 genannten Arten.

Potentielle Beeinträchtigungen: Überbauung von Lebensstätten, Entwertung durch Bau- und Betriebslärm und Verkehrstod durch Schlag.

Bewertung und Maßnahmen: In geringem Umfang gehen im Nordosten des Wirkraums potentielle Brut- und Nahrungsflächen verloren, es befinden sich jedoch Ausweichflächen in direkter Nähe. Zur Vermeidung von Gelegeverlusten haben Baufeldräumung sowie Baubeginn außerhalb der Brutzeit der in dem betreffenden Bereich vorkommenden Brutvögel zu erfolgen. Artbezogene Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

**Betroffener Biotoptyp:** UHF

Habitatfunktionen: Die teilweise Staudenflur im Süden des Planungsgebiets dient potentiell als Nahrungsareal für die in Tabelle 1 genannten Arten, in den weniger dichten Abschnitten können auch Bruten von Zaunkönig, Braunellen- oder Fliegenschnäpperarten möglich sein.

Potentielle Beeinträchtigungen: Überbauung von Lebensstätten, Entwertung durch Bau- und Betriebslärm und Verkehrstod durch Schlag.

Bewertung und Maßnahmen: Zur Vermeidung von Gelegeverlusten haben Baufeldräumung sowie Baubeginn außerhalb der Brutzeit der in dem betreffenden Bereich vorkommenden Brutvögel zu erfolgen. Ein Verlust an Nahrungsflächen kann von den genannten Arten ortsnah ausgeglichen werden, weil sie nicht nur auf Hochstaudenfluren angewiesen sind.

**Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens:** Im Ergebnis besteht eine geringe Wahrscheinlichkeit, dass Arten des § 44 Abs.1 BNatSchG durch das Vorhaben beeinträchtigt werden. Es bestehen daher keine erheblichen artenschutzrechtlichen Bedenken gegenüber den initiierten Planungen.

**Pflanzen / Biotoptypen**

**Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation:** Auch in Bezug auf die Flora bzw. Biotopstrukturen im Plangebiet sind aus planungsrechtlicher Sicht die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 184 maßgeblich. Nachfolgend werden den im Geltungsbereich der 3. Änderung vorhandenen Biotoptypen die im Rechtsplan festgesetzten Nutzungen zugeordnet.

**Tabelle 2: Beschreibung und Bewertung der Biotoptypen (Bestand gemäß Rechtsplan)**

<b>Festsetzung im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 184 und gemäß Grünordnungsplan</b>	<b>Biotoptyp (Einstufung gem. Kartierschlüssel) incl. Wertfaktor gem. Grünordnungsplan</b>	<b>Beschreibung gemäß textlicher Festsetzung Nr. 10 des Rechtsplanes</b>
Gewerbegebiet (GE)	OGG (Gewerbegebiet) (Wertstufe (WF 0 bzw. die vegetationsbestimmten Flächen WF 1,5))	- Im GE ist auf den Grundstücken für jeweils 5 Einstellplätze ein einheimischer, standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. - Im GE sind mind. 15% der Grundstücksfläche als unbefestigte und begrünte Flächen anzulegen und mind. 5% der Grundstücksfläche mit standortgerechten, einheimischen Sträuchern dauerhaft zu bepflanzen.
Maßnahmenflächen mit den Bezeichnungen Nr. 6 sowie Nr. 2, 3 oder 4 gemäß § 9 (1) 20 BauGB: Naturnah strukturierte Gewässerrandstreifen	Extensives Grünland (GMM, GMF, GFF) (WF 2-4), Gras- und Hochstaudenflure, Röhrichte und Seggenbestände (UR, UHM, UHF NR, NS) (WF 2-4) (insgesamt WF 3)	Entwicklung von Gras- und Hochstaudenfluren, Röhrichten oder Seggenbeständen: Jährliche oder alle drei Jahre Herbstmahd, Abfuhr des Mähgutes
Maßnahmenflächen mit der Bezeichnung Nr. 5 gemäß § 9 (1) 20 BauGB	Ruderaffluren (UR) (WF 3) und Naturnahe Feldgehölze (HN) (WF 4) (insgesamt WF 3)	Sukzession: keine Pflege- oder Bewirtschaftungsmaßnahmen
Maßnahmenflächen mit den Bezeichnungen Nr. 6 gemäß § 9 (1) 20 BauGB:	Gehölzanzpflanzung aus heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern (Naturnahes Feldgehölz, HN) (WF 4)	Gehölzanzpflanzungen aus heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern
Öffentliche Grünfläche	Ruderaffluren (URF,v/URT,v) (beide WS 3), Naturnahe Feldgehölze (HN) (WF 4, schwer regenerierbar), Schilf-Landröhrichte (NRS) (WF 4, schwer regenerierbare, gesetzlich geschützte Biotope)	-
Wasserflächen (Flächen mit der Bezeichnung Nr. 9)	Nährstoffreicher Graben (FGR, naturnah) (WF 4)	Umbau von vorhandenen Gräben zu naturnahen Gräben“ mit flachen und strukturreichen Ufern sowie Grabenaufweitungen

Wie im vorherigen Kapitel „Fauna“ ausgeführt, diente der Ortsvergleich im September 2015 der Aktualisierung der im Jahre 2011 durch die luftbildbasierte stadtweite Biotoptypenkartierung ermittelten Ergebnisse. Die im Plangebiet im September 2015 angetroffenen Biotopstrukturen (vgl. Anlage 2) werden nachfolgend den Kartierungsergebnissen aus 2010/11 synoptisch gegenübergestellt (vgl. Tabelle 3):

**Tabelle 3: Synopse der Biotoptypenkartierungen aus den Jahren 2010/11 und 2015**

Biotoptyp (2010/11)	Biotoptyp (2015)	Anmerkungen zur Biotopentwicklung
SEZ (Sonstiges naturnahes nährstoffreiches Stillgewässer)	VER, § (Verlandungsbereich nährstoffreicher Stillgewässer mit Schilfröhricht)	Entlang des Heuwegs im Nordwesten des Plangebietes hat sich aufgrund fortschreitender Versumpfung ein flächiges Phragmites-Röhricht entwickelt.
GIM (Intensivgrünland der Marschen)	GIF (Sonstiges feuchtes Intensivgrünland)	
	GW,v (Sonstige Weidefläche, verbuschend)	Südlich des Bahndamms wird eine verbuschende Teilfläche als Pferdeweide genutzt
	HB (Baumgruppe)	Auf einer Zufahrt vom Heuweg wurden Weiden angepflanzt, die sich zu einer Baumgruppe entwickelt haben.
	BRU (Ruderalgebüsch)	Der Bereich des ehemaligen Bahndamms hat sich weiter bestockt.
	UHF (halbruderaler Gras- und Staudenflur feuchter Standorte)	Nördlich der Straße „Epkeriege“ hat sich aus Grünland und mehreren ehemaligen Gräben ein ruderaler Hochstaudenbestand mit linearen Senken entwickelt
BRR (Rubus-Gestrüpp)	BRU (Ruderalgebüsch)	Mehrere ruderalisierte Flächen haben sich bestockt und werden mit den anderen Ruderalfluren im Bereich des ehemaligen Bahndamms als strukturreiches Ruderalgebüsch zusammengefasst.
UHF (Halbruderaler Gras- und Staudenflur feuchter Standorte)		
URF (Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte)		
HPS (Sonstiger standortgerechter Gehölzbestand)	HPS	(keine wesentlichen Veränderungen)
OGG	OSM, b (Kleiner Müll- und Schutzplatz, verbrachend)	Im Südwesten des Plangebietes befindet sich ein aufgelassener Lagerplatz für Bauabfälle, der nicht mehr als Gewerbefläche anzusprechen ist
FGR (Nährstoffreicher Graben)	FGZ (Sonstiger vegetationsarmer Graben)	Als Graben ist nur der in nördlicher Richtung verlaufende Abschnitt ansprechbar. Er besitzt eine Entwässerungsfunktion und wird intensiv aufgereinigt.
	BRU (Ruderalgebüsch)	Ein 40 m langer Mittelabschnitt des Grabens ist vor längerer Zeit verfüllt worden und hat sich mit einem linearen Bestand aus Schwarzerle ( <i>Alnus glutinosa</i> ) bestockt. Dieser ist als Teil des südlich angrenzenden Ruderalgebüschs anzusprechen.
	VEF, § (Verlandungsbereich nährstoffreicher Stillgewässer mit Flutrasen / Binsen)	Weitere 20 m der ehemaligen Grabenstrecke an der Ostseite des Planungsgebiets besitzen keine Entwässerungsfunktion mehr und verlanden.
BRU	BRU (Ruderalgebüsch)	(keine wesentlichen Veränderungen des Ruderalgebüschs im Südosten des Plangebietes)

Innerhalb der Maßnahmenflächen im südlichen Geltungsbereich sind extensive Grünlandnutzungen (Extensivweide oder Extensivwiese (GMM, GMF, GFF, alle WF 3) mit eingestreuten Kleingewässern (SEZ, STG, beide WF 4) oder feuchten Senken (NS, NR, GN, GFF, VE, alle WF 4) vorgesehen. Ergänzend sind zur Abschirmung dieses Bereiches zur Gewerbenutzung naturnahe Feldgehölze (HN, WF 4) festgelegt.

Die im Plangebiet vorhandenen Gräben III. Ordnung (FGR) wurden im Rechtsplan in das Maßnahmenkonzept integriert. Die Gewässer sollten durch Grabenaufweitungen und Schaffung flacher, strukturreicher Ufer naturnah entwickelt werden. Unmittelbar angrenzend sollten durch Entwicklung von extensivem Grünland (GMM, GMF, GFF) und Gras- und

Hochstaudenfluren (UR, UHM, UHF) bzw. Röhrichten (NR, NS) in Kombination mit eingestreuten naturnahen Feldgehölzen (HN) kleinteilige und hochwertige Biotopstrukturen geschaffen werden.

Östlich grenzt an das Plangebiet eine Sukzessionsfläche, die im LRP als „Sukzessionsfläche am Heuweg (Nr. 23)“ bezeichnet und als schutzwürdiger Landschaftsbestandteil (GLW 29) eingestuft ist. Kennzeichnend waren 1999 für diese Sukzessionsfläche flächige Schilfröhrichte, Feuchtstaudenfluren und Gehölzbestände aus Baum- und Strauchweiden, die mosaikartig miteinander verzahnt sind. In Teilbereichen der Fläche war Grünlandvegetation vorhanden, diese Bereiche wurden/werden als Schafweide genutzt. Die Röhrichtbereiche sind nach § 28a NNatG<sup>5</sup> besonders geschützt. Die Sukzessionsfläche ist aufgrund ihrer naturnahen Vegetationsbestände als wichtiger Bereich eingestuft. Der LRP weist diesem Bereich folgende besondere Funktionen zu:

- Erhalt der Regenerations- und Pufferfunktion der ungenutzten Flächen sowie Sicherung der Funktionen für den Biotopverbund als Beitrag zur Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts
- Sicherung naturnaher Vegetation als prägendes naturnahes Element des Orts- oder Landschaftsbildes

Im LRP werden für das gesetzlich geschützte Biotop folgende Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen gefordert:

- Überarbeitung der Schutzverordnung zur Anpassung an heutige Schutzerfordernisse
- Freihalten von Nutzungen
- Sicherung bzw. Wiederherstellung der Standortqualitäten zum Erhalt besonders geschützter Biotope (Kleingewässer, Röhricht, Feuchtgebüsch)
- Sicherung der unbeeinflussten, eigendynamischen Vegetationsentwicklung

Zum Schutz dieser Brache vor Beeinträchtigungen durch die im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 184 festgesetzte Gewerbenutzung, wurde im Rechtsplan entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze eine Pufferfläche (Maßnahme: Sukzession) in einer Breite zwischen 4 und 19 m festgesetzt.

Auch zur Durchgrünung der großflächigen Gewerbeflächen sieht das Maßnahmenkonzept des Rechtsplans Festsetzungen vor. Demnach sind mind. 15 % der Grundstücksfläche als unbefestigte und begrünte Flächen anzulegen und mind. 5 % der Grundstücksfläche mit standortgerechten, einheimischen Sträuchern dauerhaft zu bepflanzen. Darüber hinaus sollte je 5 geschaffener Einstellplätze ein einheimischer, standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum gepflanzt werden.

**Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens:** Ein wesentliches Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 184 stellt die Verkleinerung der festgesetzten Gewerbegebietsflächen unmittelbar nördlich und vor allem südlich des ehemaligen Bahndammes dar. Aus diesem Grunde sollen die im September 2015 im Plangebiet kartierten Biotopstrukturen zu hochwertigen Lebensräumen weiterentwickelt, langfristig durch entsprechende Festsetzungen geschützt werden und die angrenzend vorhandenen Kompensationsflächen im Sinne eines Biotopverbundes ergänzen.

---

<sup>5</sup> Aktuell gesetzlich geschützter Biotop gemäß § 30 BNatSchG.

Im Grünordnungsplan zum Rechtsplan aus dem Jahre 1999 wurden z. T. sehr kleinteilige Kompensationsmaßnahmen festgelegt. Diese würden bei Realisierung der Planung hohe Aufwendungen für Pflege und Unterhaltung mit sich bringen. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Wilhelmshaven werden im Rahmen der 3. Änderung für einige der im Grünordnungsplan bzw. Rechtsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vereinfachung der Pflege und Unterhaltung von Grün- und Maßnahmenflächen, neue Zielsetzungen festgelegt. Mit diesen Maßnahmenänderungen sind z. T. Abwertungen hinsichtlich des Wertfaktors verbunden, die als Eingriffe zu werten sind.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen/Biototypen erfolgen bei Realisierung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 184 infolge der Überbauung vegetationsbestimmter Biotopstrukturen durch den Bau der Verbindungsstraße zwischen Heuweg und Ebkeriege. Im Norden wird ein Teilabschnitt des gemäß § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten, verlandenden Grabenabschnittes mit Schilfröhricht (VER) überplant. Die Stadt Wilhelmshaven hat vor Umsetzung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 184 gemäß § 30 (4) BNatSchG einen Antrag auf Befreiung vom gesetzlichen Schutz für den überplanten Abschnitt des verlandenden Grabenabschnittes mit Schilfröhricht (VER) zu stellen.

Die geplante Straßentrasse quert die festgesetzte öffentliche Grünfläche (ehemaliger Bahndamm mit Gehölzaufwuchs). Negativ zu beurteilen im Sinne des Biotopverbundes ist die zerschneidende Wirkung der geplanten Erschließungsstraße. Insbesondere das nach § 30 BNatSchG geschützte Gewässer im Norden und die Grünverbindung im Bereich des ehemaligen Bahndamms verlieren ihre wichtige Vernetzungsfunktion zwischen den beiderseits der neuen Verbindungsstraße geplanten Kompensationsflächen. Für die aufgeführten Eingriffe in den Naturhaushalt werden Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes festgelegt (vgl. Kapitel 2.3.2).

Infolge der Reduzierung des Anteils an Gewerbeflächen zugunsten der Schaffung und Entwicklung hochwertiger Biotopstrukturen werden Kompensationsmöglichkeiten für andere eingriffsverursachende Vorhaben im Stadtgebiet Wilhelmshavens bereitgestellt.

Nach der Baumschutzsatzung der Stadt Wilhelmshaven von 1997, die zum Zeitpunkt der Durchführung der 26. Änderung gültig war, sind Laubbäume mit Ausnahme von Pappeln und Birken, ab einem Stammumfang von 80 cm, gemessen in 100 cm Höhe über Gelände, unter Schutz gestellt. Sollten Bäume, die dem Schutz der Baumschutzsatzung unterliegen, im Zuge der Realisierung der zielsetzenden Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes zur Disposition stehen, ist eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 5 der Baumschutzsatzung von 1997 zu beantragen.

#### **2.1.4 SCHUTZGUT BODEN**

Der Boden hat im Naturhaushalt eine zentrale Funktion. Boden verbindet mit seiner mineralischen und organischen Ausgangssubstanz Bodenwasser, Bodenluft und Bodenorganismen strukturell und funktional zu einem Komplex miteinander. Die Entwicklung vom undifferenzierten Sediment zum oft stark gegliederten Boden nimmt einen sehr unterschiedlichen Verlauf in Abhängigkeit vom Klima, der Gesteinsart, dem Relief, den Grundwasserverhältnissen, der Vegetation und auch der Nutzung.

Das Bundes-Bodenschutzgesetz definiert drei Grundfunktionen des Bodens: die natürlichen Funktionen, die Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte und die Nutzungsfunktionen. Das Ziel des Bundes-Bodenschutzgesetzes ist es, diese Funktionen nachhaltig zu sichern und wiederherzustellen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

#### Natürliche Bodenfunktion „Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen“

Boden ist Standort und Lebensraum für tierische und pflanzliche Organismen, was nach § 2 des Bundesbodenschutzgesetzes mit „natürlicher Funktion als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen...“ definiert wird. Hinsichtlich der Nutzungsfunktion spielt auch das Ertragspotenzial des Bodens bzw. die natürliche Bodenfruchtbarkeit eine Rolle.

#### Bodenfunktion für den Wasserhaushalt

Böden besitzen eine wichtige Funktion in der Regelung des landschaftlichen Wasserhaushaltes, da sie Oberflächenabfluss, die Grundwasserneubildung, das Klima sowie die für Wachstumsprozesse essentiellen Wasser- und Nährstoffkreisläufe beeinflussen. Böden stellen darüber hinaus Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedien für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers dar.

#### Archivfunktion des Bodens

Böden bilden in ihrer vertikalen Abfolge die Geschichte der Natur- und Kulturlandschaft ab. Die heutigen Böden sind das Ergebnis einer nacheiszeitlichen Entwicklung, die vor circa 10.000 Jahren begann und die Umwelt- und Nutzungsbedingungen in diesem Zeitraum widerspiegelt. Der Aufbau der Böden verrät etwas über das Klima im Bildungszeitraum und gibt eindeutige Indizien über menschliche Handlungsweisen und Kulturtechniken. Böden konservieren archäologische Fundstücke und geben Hinweise auf die frühere Bewirtschaftung von Äckern und Weiden.

**Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation:** Die Böden des Planbereiches sind als Brack-Seemarsch anzusprechen, welche durch mäßig bis gut durchlüftete Böden ohne stärkere, natürliche Verdichtungshorizonte und durch ein stabiles, mittel bis gut entwickeltes Bodengefüge mit mittlerer bis guter Durchlässigkeit gekennzeichnet sind. Die Gefügeausbildung und Durchlässigkeit nimmt dabei mit zunehmender Entkalkung ab. Es herrscht eine hohe Ca-Sorption vor (i.a. Ca/Mg-Verhältnis 4 - 6; Na/Ka-Verhältnis < 1). Bei der Bodengeseue haben sich brackig-marine bis unterbrackige Sedimente abgelagert.

Für die Flächen des Plangebietes wird eine Brackwattfazies beschrieben, die sich aus Ton bis Schluff zusammensetzt und als kalkig bis kalkfrei beschreiben wird. Im Bereich der gesetzlich geschützten Brache am Heuweg und angrenzender, auch das südliche Plangebiet (insbesondere südlich des ehemaligen Bahndammes) umfassende Flächen, hat eine künstliche, bis 2 m mächtige Auffüllung stattgefunden. Eine historische Deichgrenze aus dem 11. - 12. Jh. verläuft entlang der Ebkeriege (Bekker, 1999).

Für die Plangebietsflächen wird ein mittleres, örtlich auch geringes, natürliches landwirtschaftliches Ertragspotential (entwässerungsbedürftig, hoher Aufwand) und eine hohe bis mittlere Ertragssicherheit beschrieben (NIEDERSÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR BODENFORSCHUNG, HANNOVER, 1975).

Das wichtigste Bewertungskriterium für das Schutzgut Boden mit den genannten Funktionen, stellt dessen Naturnähe, als Maß für eine weitgehend anthropogen unbeeinflusste Pedogenese, dar. Der Planbereich ist unter Zugrundelegung der im September 2015 festgestellten Nutzungsstruktur aufgrund anthropogener Nutzungen (z. B. Landwirtschaft, Deichbau, Entwässerung, Abgrabungen) im nördlichen, aktuell als Grünland genutzten Bereich, durch Böden mit mittlerer Bedeutung geprägt. Im Bereich der aufgeschütteten Flächen steht Boden mit einer eingeschränkten Bedeutung an (anthropogen stark überprägter Boden: Auf-/Abtragungsboden) (STADT WILHELMSHAVEN, 1999: GOP zum Bebauungsplan Nr. 184).

Vor dem Hintergrund der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 184 ist ein Großteil der Plangebietsflächen von gewerblichen Nutzungen eingenommen und zu ca. 80 % versiegelt bzw. als versiegelt zu bewerten. Nur im Bereich der festgesetzten Kompensationsflächen bleiben die oben beschriebenen Bodenverhältnisse erhalten und es kann dort eine vom Menschen weitgehend unbeeinflusste Sekundärentwicklung einsetzen.

**Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens:** Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden erfolgen bei Realisierung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 184 lediglich auf relativ kleinen Teilflächen im Nordwesten (geplante Grabenverrohrung) und im Bereich des ehemaligen Bahndammes durch die geplante Verbindungsstraße zwischen Heuweg und Ebkeriege. Demgegenüber werden im Rechtsplan festgesetzte Gewerbegebietsflächen in einem Umfang von rd. 7.500 m<sup>2</sup> zu Kompensations- und Grünflächen umgewidmet. Die aus planungsrechtlicher Sicht damit verbundene Entsiegelung ermöglicht den Erhalt der betroffenen Bodenstrukturen und deren vom Menschen weitgehend unbeeinflusste Sekundärentwicklung.

## **2.1.5 SCHUTZGUT WASSER**

### **Oberflächengewässer**

**Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation:** Für den Planbereich werden im LRP (1999) Fließgewässer mit weitgehend künstlichem Verlauf dargestellt. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung entlang der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze Gräben (südlich Heuweg, Gewässer III. Ordnung Nr. 76 a bzw. Ebkerieger Zuggraben, Gewässer III. Ordnung Nr. 67 B) festgesetzt. Die für die Gräben im Norden und im Westen bis zum ehemaligen Bahndamm im Rechtsplan festgesetzten Kompensationsmaßnahmen sehen einen Umbau der Gewässer zu naturnahen Gräben mit flachen und strukturreichen Ufern sowie Grabenaufweitungen vor. Im Zuge des Ausbaus der Straße „Heuweg“ wurde die Kompensationsmaßnahme im Bereich des Grabens parallel zum Heuweg bereits teilweise umgesetzt (linearer, aufgeweiteter Graben). Dieser aufgrund seiner aktuellen Struktur gemäß § 30 BNatSchG geschützte Grabenabschnitt (Nr. 76 a) ist über einen Überlauf (Verrohrung im Bereich der Zufahrt zum Flurstück 644/71) an den Ebkerieger Zuggraben (Nr. 67 b) angeschlossen und zeigt bereits deutliche Verlandungstendenzen (flächendeckendes Schilfröhricht).

Vor dem Hintergrund der im Rechtsplan festgesetzten Kompensationsmaßnahmen sind die Gräben im Norden und Westen als Gewässer mit naturnaher Morphologie einzustufen. Die Gewässergüte ist aufgrund der umgebenden Nutzungen (Landwirtschaft, Gewerbe, Verkehr)

als belastet und nährstoffreich zu bewerten. Insgesamt ergibt sich eine mittlere Bedeutung für die Gräben im Plangebiet.

Der südliche Abschnitt des Ebkerieger Zuggrabens, der nicht Bestandteil des festgesetzten Kompensationskonzepts des Bebauungsplans Nr. 184 ist, ist als von geringer Bedeutung (Regelprofil, teilweise befestigte Ufer) einzustufen. Die Biotoptypenkartierung von 2015 kommt in Bezug auf die Kriterien Gewässermorphologie und Gewässergüte zu dem gleichen Ergebnis.

**Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens:** Infolge des geplanten Baus einer Verbindungsstraße zwischen Heuweg und Ebkeriege wird das gemäß § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Gewässer im Norden des Plangebietes auf einer Länge von ca. 20 m verrohrt. Dadurch geht dieser naturnah ausgeprägte, gesetzlich geschützte Gewässerabschnitt vollständig verloren. In die Eingriffsbilanz ist die Festsetzung des Rechtsplans (naturnaher Graben mit flachen, strukturreichen Ufern und Grabenaufweitungen) einzustellen.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 184 vorhandenen Entwässerungsgräben III. Ordnung Nr. 67 b und 76 a werden von der Sielacht Rüstringen unterhalten. Aufgrund der Tatsache, dass im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 184 die notwendige Festsetzung eines Räumstreifens in einer Breite von 6 m zur satzungsgemäßen Aufreinigung der Entwässerungsgräben fehlt und die naturschutzfachlichen Festsetzungen für die naturnahe Entwicklung der Gräben (Grabenaufweitungen, flache, teilweise gehölzbestandene Ufer) im Widerspruch zur Satzung der Sielacht Rüstringen steht, wird auf aufwertende Maßnahmen für die Gräben im Rahmen der 3. Änderung verzichtet. Die Räumstreifen werden extensiv durch einmalige Mahd im Herbst gepflegt.

## Grundwasser

**Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation:** Der Grundwasserstand ist im gesamten Plangebiet infolge umfassender Entwässerungsmaßnahmen stark verändert. Die im Plangebiet planungsrechtlich zulässige Versiegelung verringert die Grundwasserneubildung und den Oberflächenwasserabfluss erheblich. Im Bereich der gemäß Rechtsplan nicht versiegelten Flächen liegt aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse ein mittleres bis hohes Stoffeintragsrisiko (Aufschüttungsflächen) vor.

Im Bereich der großflächigen Versiegelungen (Gewerbe) und im Bereich der Aufschüttungsflächen liegt eine stark beeinträchtigte Grundwassersituation vor. Lediglich im Bereich der Kompensations- und Wasserflächen außerhalb der Aufschüttungsflächen ist von einer mittleren Bedeutung auszugehen.

**Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens:** Durch die mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 184 initiierte deutliche Verringerung der Flächenversiegelung zugunsten von naturnahen und vegetationsbedeckten Kompensationsflächen wird die Grundwasserneubildungsrate erhöht. Durch die Verkleinerung der gewerblichen Flächen sinkt im südlichen Plangebiet die Gefahr des Eintrags problematischer Stoffe in den Boden bzw. deren Verlagerung ins Grundwasser.

### **2.1.6 SCHUTZGUT LUFT UND KLIMA**

**Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation:** Das Plangebiet gehört wie das gesamte Stadtgebiet zum Nordseeküstenkreis mit maritimen Klimaeigenschaften. Hauptwindrichtung ist Südwest (Bekker, 1999). Das Plangebiet liegt im Stadtrandbereich im Übergang zur überwiegend landwirtschaftlich genutzten, freien Landschaft. Aufgrund der großflächigen Versiegelung der innerhalb und angrenzend an das Plangebiet festgesetzten Gewerbegebiete überwiegt im Geltungsbereich der 3. Änderung der Einfluss des Stadtklimas. Klimaausgleichsfunktion übernehmen angrenzende Freiflächen wie die nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Sukzessionsfläche und die Kompensationsflächen östlich und innerhalb des Plangebietes.

Vor dem Hintergrund der im Plangebiet zulässigen Gewerbenutzung, von dieser ausgehenden Emissionen, der großflächigen Versiegelung, dem hohen Anteil wärmeerzeugender Oberflächen und dem künstlich behinderten Luftaustausch sind die betrachteten Flächen im Hinblick auf das Schutz Luft/Klima als stark beeinträchtigt einzustufen.

**Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens:** Mit der geplanten Verkleinerung der gewerblichen Flächen im Rahmen der 3. Änderung werden die negativen kleinklimatischen Auswirkungen der zulässigen Gewerbenutzung entsprechend reduziert. Demgegenüber ist mit einer Zunahme verkehrsbedingter Beeinträchtigungen (Lärm, Abgase, Feinstaub) infolge der Realisierung der Verbindungsstraße zwischen Heuweg und Ebkeriege zu rechnen. Vor dem Hintergrund der insgesamt deutlich flächenentsiegelnden Wirkung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 184, ist eine Verbesserung der lokalen Luft- und Klimasituation zu erwarten.

### **2.1.7 SCHUTZGUT LANDSCHAFT**

**Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation:** Das Landschaftsbild im Plangebiet wird, gemessen an den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, durch Gewerbebauten, die Hochspannungstrasse und die vorhandenen Straßen (Ebkeriege und Heuweg) geprägt. Daneben sind die natürlichen oder zumindest vegetationsbestandenen Landschaftselemente wie Ruderalfluren, Feldgehölze und Grabenstrukturen lediglich in Randbereichen wahrnehmbar. Im Gegensatz dazu sind die östlich angrenzenden Flächen (§ 30 BNatSchG-Biotop und Kompensationsflächen) als weitgehend natürlich und naturraumtypisch zu beschreiben.

**Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens:** Aufgrund der für den Bestand (Rechtsplan) beschriebenen starken Beeinträchtigungen des betrachteten Landschaftsbildbereiches, der die naturraumtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft nur noch rudimentär erkennen lässt, ist das Schutzgut Landschaftsbild im Bereich des Plangebietes als stark beeinträchtigt zu beschreiben. Infolge der Reduzierung des Gewerbeflächeanteils zugunsten des Erhalts und der Entwicklung von naturnahen und landschaftstypischen Vegetationsstrukturen, werden die beschriebenen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild, insbesondere im südlichen Plangebiet, abgemildert.

### **2.1.8 SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER**

Die Karte zum Schutzgut Boden im LRP weist auf eine historische Deichgrenze aus dem 11. - 12. Jh. entlang der Ebkeriege hin, die in der Örtlichkeit aber nicht mehr erkennbar ist. Die Bestandsaufnahme und Katalogisierung der archäologischen Denkmale im Stadtgebiet der Stadt Wilhelmshaven (WULF, 1996) führt aus, dass im Bereich der alten Deichlinie auch Wurten integriert seien. Darüber hinaus quert ein ehemaliger, überwiegend rückgebauter Bahndamm das Plangebiet.

Die archäologische Aufnahme von WULF aus dem Jahre 1996 weist für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 184 keine archäologischen Denkmäler aus.

### **2.1.9 SCHUTZGUT BIOLOGISCHE VIELFALT**

Die Vielfalt des Lebens auf unserer Erde, die biologische Vielfalt (oder kurz: Biodiversität), ist die Variabilität lebender Organismen und der ökologischen Komplexe zu denen sie gehören. Sie umfasst die folgenden drei Ebenen:

- die Vielfalt an Ökosystemen bzw. Lebensgemeinschaften, Lebensräumen und Landschaften
- die Artenvielfalt
- die genetische Vielfalt innerhalb der verschiedenen Arten

Entsprechend der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist die biologische Vielfalt dauerhaft zu sichern (§ 1 BNatSchG).

**Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens:** Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 184 wird im Sinne des § 1 BNatSchG durch das Zurücknehmen zuvor im Rechtsplan verankerter Festsetzungen zur möglichen Realisierung großflächiger Gewerbegebiete zugunsten des langfristigen Erhalts und der naturnahen Entwicklung vorhandener Biotopstrukturen die biologische Vielfalt in besonderem Maße gefördert. Ein besonders schutzwürdiger Bereich, das gemäß § 30 BNatSchG geschützte Gewässer, wird im Bereich des Einmündungsbereichs der geplanten Verbindungsstraße in den Heuweg kleinräumig überbaut. Dem steht die Aufhebung einer etwa gleich großen Grabenverrohrung im südlichen Plangebiet gegenüber. Weitere planungsbedingte Eingriffsfolgen werden durch den Erhalt und die Entwicklung naturnaher Biotopstrukturen kompensiert. Insgesamt wird die Biodiversität im Plangebiet nicht wesentlich beeinträchtigt.

### **2.1.10 WECHSELWIRKUNGEN**

Die nachfolgende Tabelle 4 stellt die Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter untereinander infolge der Umsetzung der Festsetzungen der hier behandelten Bauleitplanung dar.

Tab. 4: Wechselbeziehungen der Schutzgüter untereinander

	Mensch	Pflanzen und Tiere	Boden	Wasser	Klima/ Luft	Land- schaftsbild	Kultur- / Sachgüter	Bio- diversität
Mensch		+ Erhöhung des Anteils vegetationsbestimmter Flächen	• Baugrund • Substrat für Vegetation	+ Höhere Grundwasserneubildung infolge Entsiegelung	+ Verbesserung der klein-klimatischen Verhältnisse (Siedungs-klima)	+ Aufwertung des Landschaftsbereichs im südl. Plangebiet		+ Aufwertung des naturnahen Landschaftslebens
Pflanzen und Tiere	- Zerstörung vegetationsbestimmter Biotopstrukturen  + Schaffung von hochwertigen Biotopstrukturen		- Verlust der Bodenfunktionen infolge Versiegelung  + Verbesserung der Bodenfunktionen infolge Entsiegelung	• notwendige Lebensgrundlage	+ Verbesserung der klein-klimatischen Verhältnisse infolge Entsiegelung			+ Aufwertung durch Schaffung naturnaher Biotopstrukturen
Boden	- Flächenversiegelung (Erschließung)  + Entsiegelung (Reduzierung Gewerbeflächen)	- Verlust von vegetationsbedeckten Flächen durch Versiegelung (Verlust der Bodenfunktionen)  + Im Bereich der vegetationsbedeckten Flächen günstige Sekundärentwicklung möglich		• Einfluss auf Bodenentstehung und -zusammensetzung und -erosion	• Einfluss auf Bodenentstehung und -zusammensetzung und -erosion			+ Aufwertung durch Schaffung naturnaher Biotopstrukturen
Wasser	- Verringerung der Grundwasserneubildungsrate innerhalb des Plangebietes (Versiegelung)  + Erhöhung der Grundwasserneubildungsrate innerhalb des Plangebietes (Entsiegelung)  - Verrohrung eines Grabens  + Aufhebung einer Grabenverrohrung  - Verzicht auf Grabenaufweitungen	- Veränderung des Bodenwasserhaushaltes durch verringerte Vegetationsbedeckung  + Verbesserung des Bodenwasserhaushaltes durch Vegetationsbedeckung (geplante Maßnahmenflächen)	- Grundwasserfilter- und Wasserspeicherfunktion verschlechtert (Versiegelung)  + Grundwasserfilter- und Wasserspeicherfunktion verbessert (Entsiegelung)		- lokal erhöhte Verdunstungsrate infolge Siedungs-klima (Straße, Gewerbe)  + Kleinklimatische Verhältnisse im Bereich naturnaher, vegetationsbestandener Biotopstrukturen haben positiven Einfluss auf Wasserhaushalt			
Klima/Luft	- sehr kleinräumige Verschlechterung des Kleinklimas (Verbindungsstraße)  + großräumigere Verbesserung des Kleinklimas (geplante Maßnahmenflächen)	+ Erhöhung der Vegetationsbedeckung verbessert Kleinklima	+ Entsiegelung vegetationsbedeckter Biotopstrukturen verbessert Kleinklima	• Insgesamt relativ geringer Einfluss auf Klimasituation				
Landschaftsbild	+ Schaffung wertgebender Landschaftselemente im südlichen Plangebiet  - Überbauung naturbetonter Landschaftselemente	• Verringerung der Vegetationsbedeckung wahrnehmbar						
Kultur- u. Sachgüter								
Bio-diversität	+ Festsetzung naturbetonter Biotopstrukturen  - Unterbrechung von biotop-	+ Entwicklung naturbetonter Biotopstrukturen	+ Entsiegelung, naturnahe Sekundärentwicklung	+ naturnahe Bodenwasser- und Oberflächenwasserhältnisse	• Insgesamt relativ geringer Einfluss auf Biodiversität			

	verbindenen Elementen (ehem. Bahndamm, Grabenverrohrung)							
	+ Aufhebung einer Grabenverrohrung (ehem. Bahndamm)							
• neutrale Wirkung		+ positive Wirkung		- negative Wirkung				

## 2.2 ENTWICKLUNGSPROGNOSEN DES UMWELTZUSTANDES

### Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes wird das ursprüngliche Konzept zur Festlegung von Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft an die aktuellen städtebaulichen, naturschutzfachlichen und wirtschaftlichen Erfordernisse angepasst. In der Anlage 3 zu diesem Umweltbericht wird die Maßnahmenplanung dargestellt. Erläuterungen zu den festgelegten Einzelmaßnahmen und deren Wirkung auf die Eingriffsbilanz finden sich bei den schutzgutbezogenen Ausführungen in Kapitel 2.3.

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung nimmt vergleichend Bezug auf die in Kapitel 2.1 zu jedem Schutzgut formulierte Bestandssituation. In diesem Zusammenhang werden auch in der Planung berücksichtigte Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen, aber auch evtl. planungsbedingte Verbesserungen der Umweltsituation, einbezogen. Grundlage zur Beurteilung der Planungsauswirkungen bilden die Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 184 „Heuweg West“. Die Umweltauswirkungen sind zusammenfassend in Tabelle 5 dargestellt.

**Tabelle 5: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung**

Schutzgut	Umweltauswirkung	Bewertung der Umweltauswirkungen
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhöhung des Erholungswertes</li> <li>• Verringerung der Belastungssituation durch gewerblich bedingte Lärm und Schadstoffe</li> <li>• Verstärkung der Belastungssituation durch verkehrlich bedingte Lärm und Schadstoffe</li> </ul>	+ + -
Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhebliche Beeinträchtigungen durch geplante Verbindungsstraße (ehem. Bahndamm, § 30 BNatSchG-Gewässer, Gräben)</li> <li>• Erhalt und Entwicklung hochwertiger Biotopstrukturen auf ehemaligen Gewerbegebietsflächen</li> </ul>	-- ++
Tiere	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine erheblichen artenschutzrechtlichen Bedenken gegenüber geplanten Eingriffen</li> <li>• Förderung durch Reduzierung der Gewerbeflächen</li> <li>• Verstärkung der Belastungssituation durch verkehrlich bedingte Lärm und Schadstoffe</li> </ul>	+ - + -
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhebliche Beeinträchtigungen durch geplante Verbindungsstraße</li> <li>• Erhalt und vom Menschen weitgehend unbeeinflusste Sekundärentwicklung anstehender Böden auf ehemaligen Gewerbegebietsflächen</li> </ul>	-- +
Wasser	<p><u>Oberflächengewässer:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhebliche Beeinträchtigungen durch Überbauung eines Abschnittes eines § 30 BNatSchG-Gewässers im Bereich der geplanten Verbindungsstraße</li> </ul> <p><u>Grundwasser:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Insgesamt deutliche Verringerung der zulässigen Flächenversiegelung, dadurch erhöhte Grundwasserneubildungsrate und vermindertes</li> </ul>	-- +

	Stoffeintragsrisiko	
Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Insgesamt deutliche Verringerung der zulässigen Flächenversiegelung und Erhöhung des Anteils klimaausgleichend wirkender, vegetationsbestimmter Flächen</li> </ul>	+
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufwertung des Landschaftsbildes im südlichen Plangebiet infolge Schaffung naturbetonter Biotopstrukturen zulasten von Gewerbegebietsflächen</li> </ul>	+
Kultur- und Sachgüter	Keine Kultur- und Sachgüter von Bedeutung vorhanden	+ -
Biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhöhung der Biodiversität durch Erhalt/Schaffung von hochwertigen Biotopstrukturen</li> <li>• Teilüberplanung eines § 30 BNatSchG-Gewässers</li> </ul>	+ -

++ oder +: positive Auswirkung, - - oder -: negative Auswirkung

## Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Verzicht auf die mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 184 verfolgte städtebauliche Entwicklung, würde die im Rechtsplan im südlichen Plangebiet festgesetzte Gewerbenutzung beibehalten. Die Erhaltung von derzeit in der Örtlichkeit vorhandener hochwertiger Biotopstrukturen und deren Entwicklung im Rahmen der Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen, würde entfallen. Demgegenüber würden geplante Eingriffe durch den Bau einer Verbindungsstraße zwischen Heuweg und Ebkeriege in zum Teil geschützte Biotopstrukturen entfallen. Die derzeit im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 184 innerhalb des Geltungsbereichs der 3. Änderung festgesetzten Maßnahmenflächen würden größtenteils beibehalten werden. Die mit der 3. Änderung geplante Reduzierung von Gewerbegebietsflächen dient der Bereitstellung im Stadtgebiet Wilhelmshaven dringend benötigter Kompensationsflächen. Bei Nichtdurchführung der Planung könnten zukünftig eingriffsverursachende Vorhaben nicht zeitnah oder nur eingeschränkt realisiert werden.

## 2.3 VERMEIDUNG, MINIMIERUNG UND AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Grundsätzlich sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden (§ 13 BNatSchG). Erst wenn eine Vermeidung nicht möglich ist, sind erhebliche Beeinträchtigungen durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Im Folgenden werden zunächst die Vermeidungs- sowie Minimierungsmaßnahmen beschrieben. Anschließend wird auf die darüber hinaus erforderlichen Kompensationsmaßnahmen eingegangen.

### 2.3.1 VERMEIDUNG UND MINIMIERUNG

**Tabelle 6: Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen**

<b>Schutzgut "Tiere und Pflanzen"</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bauliche Inanspruchnahme geringwertiger Flächen (Gewerbe)</li> <li>- Hoher Ausnutzungsgrad innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete zur Minimierung der Notwendigkeit weitere Gewerbeflächen ausweisen zu müssen (Schonung von bisher unbebauten Außenbereichsarealen)</li> <li>- Realisierung der notwendigen Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes in unmittelbarer Nähe zum Eingriffsort</li> <li>- Neuordnung des Maßnahmenkonzeptes entsprechend aktueller Bestandsaufnahme</li> <li>- Weitgehender Erhalt von zwei besonders geschützten Biotopen</li> <li>- Vollständiger Erhalt des Vegetationsbestandes und der Geländestrukturen innerhalb der gemäß § 9 (1) 20 BauGB festgesetzten Maßnahmenflächen</li> <li>- Rodungsarbeiten haben ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres zu erfolgen. Die Regelungen der Baumschutzsatzung der Stadt Wilhelmshaven in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten</li> </ul>

- Zu fällende Bäume sind zur Vermeidung eines Verstoßes gegen artenschutzrechtliche Verbote gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG vorab auf Fledermausquartiere sowie Vogelbruthöhlen zu überprüfen. Die Ergebnisse sind der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen und das weitere Vorgehen einvernehmlich abzustimmen
- Baufeldräumung sowie Baubeginn haben außerhalb der Brutzeit der in dem betreffenden Bereich vorkommenden Brutvögel zu erfolgen

**Schutzgut "Boden"**

- Bauliche Inanspruchnahme stark überprägter Flächen (Aufschüttungen, Gewerbe)
- Streng bedarfsgerechte Siedlungserweiterung zur Reduzierung der Flächenversiegelung

**Schutzgut "Wasser"**

- Bauliche Inanspruchnahme stark überprägter Flächen (Aufschüttungen, Gewerbe)
- Schadloose Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers über größtenteils vorhandene Gräben
- Streng bedarfsgerechte Siedlungserweiterung zur Reduzierung der Flächenversiegelung

**Schutzgut "Luft"**

- Verringerung des Gewerbeflächenanteils zugunsten von großflächigen, vegetationsbedeckten Flächen

**Schutzgut "Landschaftsbild"**

- Realisierung der Verbindungsstraße in einem durch die Gewerbenutzung vorbelasteten Landschaftsbereich
- Streng bedarfsgerechte Siedlungserweiterung zur Reduzierung der Überprägung der Landschaft

**Vorschlag für textliche Festsetzungen/Hinweise:**

*Zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffsfolgen sind folgende Maßgaben zu beachten:*

- 1. Rodungsarbeiten haben ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres zu erfolgen. Die Regelungen der Baumschutzsatzung der Stadt Wilhelmshaven in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten.*
- 2. Zu fällende Bäume sind zur Vermeidung eines Verstoßes gegen artenschutzrechtliche Verbote gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG, vorab auf Fledermausquartiere sowie Vogelbruthöhlen zu überprüfen. Die Ergebnisse sind der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen und das weitere Vorgehen einvernehmlich abzustimmen.*
- 3. Baufeldräumung sowie Baubeginn haben außerhalb der Brutzeit der in dem betreffenden Bereich vorkommenden Brutvögel zu erfolgen*

**2.3.2 AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN****Eingriffsbilanzierung**

Gemäß dem Bundesnaturschutzgesetz sind nicht vermeidbare, erhebliche Beeinträchtigungen durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) regelt die Eingriffe in Natur und Landschaft im Verhältnis zum Baurecht. Sind nach § 18 Abs. 1 BNatSchG aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. § 1a BauGB regelt das Verhältnis von Belangen des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur Bauleitplanung im Hinblick auf die Abwägung. Dabei ist nach § 1a Abs. 3 die Vermeidung und der Ausgleich

der zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft entsprechend der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 14 BNatSchG) zu berücksichtigen. Dieses wird durch § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB modifiziert, wonach ein Ausgleich nicht erforderlich ist, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Wie bereits in Kapitel 2.1 erläutert, wird im Rahmen dieses Umweltberichtes das Bilanzierungsmodell des Niedersächsischen Städtetages angewendet. Dieses Modell geht davon aus, dass jeder Biotoptyp einen spezifischen Wert für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild aufweist. Daraus folgert, dass die rechnerische Ermittlung des Eingriffs-/Ausgleichspotentials auf der Basis der vorhandenen Biotopstruktur, die Bewertung der Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Luft/Klima und Landschaftsbild beinhaltet. Ergänzend zu der in den Tabellen 7 und 8 dargestellten Eingriffsbilanz, wird nachfolgend eine verbal-argumentative Bewertung der Eingriffssituation für jedes der zuvor in Kapitel 2.1 betrachteten Schutzgüter vorgenommen.

### **Schutzgut Mensch**

Der geplante Bau der Verbindungsstraße zwischen Heuweg und Ebkeriege könnte eine Zunahme sowohl des Gewerbeverkehrs als auch des Durchgangsverkehrs bewirken. Negative gesundheitliche Folgen infolge verkehrsbedingter, erhöhter Lärm-, Schadstoff- und Feinstaubbelastung sind wahrscheinlich. Demgegenüber steht eine Verringerung der Belastungssituation durch Lärm und Schadstoffe durch die geplante Verkleinerung der im Rechtsplan festgesetzten Gewerbegebietsflächen. Insgesamt ist davon auszugehen, dass sich die Belastungssituation durch Lärm und Schadstoffe im Plangebiet aber auch in dessen Umgebung, und hier vor allem für die an der Ebkeriege lebende Wohnbevölkerung, verbessern wird.

Positiv zu beurteilen ist die mit der 3. Änderung eingeleitete Reduzierung von Gewerbegebietsflächen zugunsten von naturnah strukturierten Grün- und Kompensationsflächen hinsichtlich der landschaftlichen Einbindung und Eingrünung des Gewerbegebietes nach Süden zur Ebkeriege hin. Insgesamt wird der Erholungswert, insbesondere aber für das südliche Plangebiet, gefördert.

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Die mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 184 verfolgten Änderungen, bieten die Möglichkeit, das im Rechtsplan verankerte Konzept zur Umsetzung von die Belange von Natur und Landschaft fördernden Maßnahmen, den aktuellen städtebaulichen, naturschutzfachlichen und wirtschaftlichen Erfordernissen anzupassen. Im Grünordnungsplan zum Rechtsplan aus dem Jahre 1999 wurden z. T. sehr kleinteilige Kompensationsmaßnahmen festgelegt. Diese würden bei Realisierung der Planung hohe Aufwendungen für Pflege und Unterhaltung mit sich bringen. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Wilhelmshaven werden im Rahmen der 3. Änderung für einige der im Grünordnungsplan bzw. Rechtsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vereinfachung der Pflege und Unterhaltung von Grün- und Maßnahmenflächen, neue Zielsetzungen festgelegt. Mit diesen Maßnahmenänderungen sind z. T. Abwertungen hinsichtlich des Wertfaktors verbunden, die als Eingriffe zu werten sind.

Um die Belange der örtlichen Fauna bestmöglich in das überarbeitete Maßnahmenkonzept integrieren zu können, wurden im Jahre 2015 aktuelle Erhebungen von Fauna und Flora durchgeführt. Die Ergebnisse, die bereits in Kapitel 2.1 dargestellt wurden, sollen die fachliche Grundlage für die Maßnahmekonzeption im Rahmen der 3. Änderung bilden. Zu beachten ist, dass aus planungsrechtlicher Sicht die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 184 maßgeblich für die in die Bilanzierung des Eingriffs einzustellende Bestandssituation sind.

### Tiere

Die im September 2015 im Plangebiet durchgeführte saP bzw. Potentialanalyse bezieht sich auf Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie auf Vogelarten der EU Vogelschutzrichtlinie (vgl. Tabelle 11). Während der Biotop- und Strukturtypenerfassung am 01.09.2015 wurden keine Beobachtungen von Arten nach Anhang IV der FFH-RL oder der VSch-RL gemacht. Es bestehen daher keine erheblichen artenschutzrechtlichen Bedenken gegenüber der mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 184 initiierten Planungen.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 184 bedingt in der Gegenüberstellung zu den Festsetzungen des Rechtsplans neben relativ kleinräumigen Eingriffen im Bereich der Gräben und der geplanten Verbindungsstraße, insbesondere durch die großflächige Reduzierung von Gewerbegebietsflächen im südlichen Plangebiet zugunsten von Maßnahmenflächen insgesamt keine wesentlichen Beeinträchtigungen der potentiellen Lebensstätten der heimischen Fauna. Die wichtigsten planungsbedingten Auswirkungen von geplanten Einzelmaßnahmen auf die Fauna werden im nachfolgenden Kapitel Pflanzen/Biototypen dargestellt. Generell ist davon auszugehen, dass eine Wertfaktorerhöhung, also die Aufwertung einer Fläche, die Lebensraumbedeutung für die lokale Tierwelt erhöht. Eine Herabsetzung des Wertfaktors ist mit einem Eingriff verbunden.

### Pflanzen/Biototypen

Die Tabelle 7 „Eingriffsbilanz – Bestand“ gibt einen Überblick über die Flächenanteile und die Wertfaktoren der im Plangebiet vorhandenen Biototypen. Grundlage bilden die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 184 „Heuweg West“ und die Maßnahmenplanung incl. der Biotopbewertung im Grünordnungsplan aus dem Jahr 1999. Die sich auf der Grundlage der Maßnahmenplanung (vgl. Anlage 3) zur 3. Änderung ergebenden Abweichungen hinsichtlich der geplanten Maßnahmen und Nutzungen und deren Bewertung zur in der Tabelle 2 dargestellten Bestandssituation, sind Tabelle 8 „Eingriffsbilanz – Planung“ zu entnehmen.

**Tabelle 7: Eingriffsbilanz - Bestand**

Biototyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Eingriff unzulässig	Wertfaktor	Flächenwert
Gewerbegebiet (OGG)	25.926		0	0
Gewerbegebiet (OGG) mit Festsetzungen zur Durchgrünung	6.481		1,5	9.722
Maßnahmenflächen Nr. 2, 3, 4 gemäß § 9 (1) 20 BauGB: Gewässerrand (extensives Grünland (GMM, GMF, GFF), Gras- und Hochstaudenflure, Röhrichte und Seggenbestände (UR, UHM, UHF NR, NS) und Naturnahes Feldgehölz (HN)	1.695		3	5.085
Maßnahmenflächen Nr. 5 gemäß § 9 (1) 20 BauGB: Sukzession: keine Pflege- oder Bewirtschaftungsmaßnahmen (UR, HN)	2.953		3	8.859

Maßnahmenflächen Nr. 6 gemäß § 9 (1) 20 BauGB: Naturnahes Feldgehölz (HN)	550		4	2.200
Maßnahmenflächen Nr. 3 oder 4 gemäß § 9 (1) 20 BauGB: Gras- und Hochstaudenflure, Röhrichte und Seggenbestände (UR, UHM, UHF NR, NS) nördlich ehem. Bahndamm	750		4	3.000
Öffentliche Grünfläche: Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte (URF), Baumbestand (HB) und Naturnahes Feldgehölz (HN) im Bereich des Bahndamms	5.270		3,5	18.445
Wasserflächen: Graben (FGR) entlang südwestlicher Geltungsbereichsgrenze	490		2	980
Maßnahmenflächen Nr. 9 gemäß § 9 (1) 20 BauGB: Naturnahe Gräben mit flachen und strukturreichen Ufern und Grabenaufweitungen (FG)	1.678		4	6.712
	<b>45.793</b>			<b>55.003</b>

**Tabelle 8: Eingriffsbilanz - Planung**

Biototyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Eingriff unzulässig	Wertfaktor	Flächenwert
Gewerbegebiet (OGG)	17.750		0	0
Gewerbegebiet (OGG) unversiegelt	4.437		1	4.437
Verkehrsflächen (OVS)	2.543		0	0
Öffentliche Grünflächen (Extensives Grünland (GM); 1 Mahd/Jahr)	3.981		3	11.943
Maßnahmenflächen gemäß § 9 (1) 20 BauGB (Sukzession: keine Pflege- oder Bewirtschaftungsmaßnahmen (WP, BR, UR, UH))	15.632		4	65.528
Wasserflächen (Graben (FGR))	1.116		2,5	2.790
Wasserflächen (Graben/Verlandungsbereich mit Röhricht (VER))	334		4	1.336
	<b>45.793</b>			<b>83.034</b>

Nachfolgend werden die mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 184 verbundenen Eingriffe/Änderungen der Flächennutzungen aufgeführt und erläutert. Die planungsbedingten Wertfaktorenänderungen sind den Tabellen 7 und 8 zu entnehmen:

1. Bau der Verbindungsstraße zwischen Heuweg und Ebkeriege

Zur Minimierung des Eingriffs durch die Realisierung der Planstraße (OVS) trägt die Wahl der Trassenführung über überwiegend im Rechtsplan als Gewerbegebiet festgesetzte Flächen bei. Eingriffe entstehen im Bereich der Querung des als öffentliche Grünfläche festgesetzten Geländestreifens (ehemaliger Bahndamm) und im Bereich des nördlichen Grabens. Ein naturnaher Grabenabschnitt (FG) von rd. 20 m Länge mit Aufweitungen und flachen, strukturreichen Ufern muss für die Realisierung der Planstraße verrohrt werden. Aktuell hat dieser Graben sich zu einem Verlandungsbereich nährstoffreicher Stillgewässer mit Röhricht (VER) entwickelt, so dass der Biotop nach § 30 BNatSchG besonders geschützt ist. Die nördlich an den Graben angrenzende Maßnahmenfläche mit Gras- und Hochstaudenfluren, Röhricht

und Seggenbeständen (UR, UHM, UHF NR, NS) sowie eingestreuten naturnahen Feldgehölzen (HN) wird ebenfalls auf einer Länge von 20 m durch die geplante Verrohrung in Anspruch genommen. Der von der Planstraße überbaute Bereich des ehemaligen Bahndamms (öffentliche Grünfläche) ist nach dem Rechtsplan bzw. den Bestimmungen des Grünordnungsplans Ruderalflur (URF) mit einzelnen Feldgehölzen (HN) und Baumbeständen (HB). Abgeleitet vom 2015 erfassten Biotopbestand soll dieser Geländestreifen im Zusammenhang mit den ähnlich strukturierten Flächen (verbrauchende Sonstige Weidefläche (GW, v), Feldgehölz (HN) und Ruderalgebüsch (BRU)) als Maßnahmenfläche mit der Zielsetzung „Sukzession“ der natürlichen Entwicklung überlassen werden.

## 2. Änderung der Gestaltung der Gräben und Uferbereiche

Im Rahmen der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes werden notwendige Räumstreifen entlang der Gräben III. Ordnung (Nrn. 67 b und 76 a) (FG) festgesetzt. Östlich entlang des Ebkerieger Zuggrabens und nördlich des Grabens Nr. 76 a wird ein Räumstreifen in einer Mindestbreite von 6 m festgesetzt. Damit eine wirtschaftliche Aufreinigung der Gewässer durch die zuständige Sielacht Rüstringen gewährleistet werden kann, werden die Räumstreifen mit Landschaftsrasen angesät und durch eine einmalige Mahd im Spätsommer extensiv gepflegt (GM). Die im Rechtsplan erfolgten Festsetzung zur Aufwertung der Grabenränder (flache, strukturreiche Ufer, Grabenaufweitungen) und die Entwicklung der uferbegleitenden Flächen zu Gras- und Hochstaudenfluren mit Röhrichten und Seggenbeständen (UR, UHM, UHF NR, NS) und die Pflanzung von naturnahen Feldgehölzen (HN) entfällt.

Der Graben 76 a im Norden des Plangebietes ist aufgrund seiner Morphologie und dem dichten Röhrichtbestand 2015 als Verlandungsbereich (VER) (Wertfaktor 5) kartiert worden. Vor dem Hintergrund der notwendigen, regelmäßigen Aufreinigungen des Entwässerungsgrabens durch die Sielacht Rüstringen wird ein Wertfaktor von 3,5 in die Planung eingestellt.

Infolge des Verzichts auf die naturnahe Umgestaltung der vorhandenen Gräben und der angrenzenden Flächen, wird auf die Entwicklung attraktiver Lebensräume für an den Lebensraum Wasser gebundene Tiere verzichtet. Hinsichtlich der zu vermutenden Ansiedlung von Amphibien in naturnah gestalteten Gräben, wäre mit vermehrten Wanderungsbewegungen im Frühjahr zu rechnen gewesen. Aufgrund der zerschneidenden Wirkung von Straßen und Gewerbeflächen und der Gefahr der Tötung von wandernden Amphibien durch Fahrzeuge, wird vor diesem Hintergrund der Anlage und dem Erhalt naturnaher Gewässer im Bereich größeren Maßnahmenflächen, wie z. B. östlich des Geltungsbereichs der 3. Änderung, der Vorzug gegeben.

## 3. Öffentliche Grünfläche östlich Planstraße

Unmittelbar östlich der Planstraße verläuft eine Leitung für die ein Leitungsrecht festgesetzt wird. Zur Sicherung des Leitungsrechtes wird im südlichen Abschnitt eine öffentliche Grünfläche in einer Breite von 5 m festgesetzt. Bepflanzungen mit Sträuchern oder Bäumen sind nicht zulässig. Diese Grünfläche wird mit Landschaftsrasen angesät und durch eine einmalige Mahd im Spätsommer extensiv gepflegt (GM). Damit erfolgt nur ein relativ geringfügiger Eingriff gegenüber der im Bereich des ehemaligen Bahndammes im Rechtsplan vorgesehenen Biotopstruktur (Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte (URF), Baumbestand (HB) und Naturnahes

Feldgehölz (HN)) (vorher WF 3,5, nach WF 3). Für die überplanten Gewerbeflächen erfolgt eine deutliche Aufwertung.

4. Maßnahmenflächen im südlichen Plangebiet (s. a. Kompensationsmaßnahmen, Kapitel 2.3.2)

Im südlichen Plangebiet sind Maßnahmenflächen gemäß § 9 (1) 20 BauGB festgesetzt. Dadurch dass die im Rechtsplan südlich des ehemaligen Bahndamms vorgesehene im Zuge der 3. Änderung entfällt, bot sich die Möglichkeit, die Konzeption für die Maßnahmen für Natur und Landschaft neu und entsprechend der aktuellen örtlichen Verhältnisse zu ordnen. Da seit der Biotoptypenkartierung für den Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 184 rd. 20 Jahre vergangen sind, sollen die Entwicklungsziele für die einzelnen Maßnahmenflächen unter Berücksichtigung des im Spätsommer 2015 erfassten Bestands neu formuliert werden (vgl. Anlagen 2 und 3).

5. Maßnahmenflächen östlich des Gewerbegebiets (s. a. Kompensationsmaßnahmen, Kapitel 2.3.2)

Östlich unmittelbar an das Gewerbegebiet angrenzend, wird die bereits im Rechtsplan festgesetzte Maßnahmenfläche erweitert. Die Zielsetzung „Sukzession“ wird unverändert beibehalten. Durch die Erweiterung der Maßnahmenfläche werden der Wertfaktor und die Lebensraumbedeutung für die lokale Tierwelt im Bereich der überplanten Gewerbeflächen deutlich erhöht.

6. Durchgrünung der Gewerbegebiete

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 184 setzt zur Durchgrünung der Gewerbegebietsflächen Maßnahmen fest (1 Laubbaum pro 5 Stellplätze, 15 % der Gewerbeflächen sind zu begrünen, 5 % mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen), die durch die zukünftigen Eigentümer der Gewerbegrundstücke umzusetzen gewesen wären. Diese Maßnahmen sind nicht mehr Bestandteil der 3. Änderung, da die erfahrungsgemäß auftretenden Umsetzungsdefizite eine wirkungsvolle Umsetzung dieser Maßnahmen nicht ermöglichen. Darüber hinaus ist der Aufwand zur Kontrolle der Maßnahmenumsetzung von Seiten der Stadt Wilhelmshaven nicht wirtschaftlich zu leisten. Die Umsetzung notwendiger Kompensationsmaßnahmen sollte aus ökologischer Sicht vorzugsweise im Bereich größerer Kompensationsflächenpools durchgeführt werden.

## **Schutzgut Boden**

Hinsichtlich des Schutzgutes Boden ist im Bereich der Straßentrasse der Planstraße mit einer 100 % igen Versiegelung zu rechnen. Dies ist auf dem gesamten Abschnitt als Eingriff zu werten. Die durch die Straßentrasse überplanten Gewerbegebietsflächen wären entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 zu 80 % zu versiegeln gewesen, die übrigen Flächen waren als unversiegelt zu bewerten. Hervorzuheben ist die in der 3. Änderung gewählte Trassenführung der Planstraße, die überwiegend im Rechtsplan als Gewerbegebiet festgesetzte Flächen in Anspruch nimmt. Dies trägt zu einer Minimierung des Eingriffs durch die Realisierung der Planstraße bei.

Im Bereich der festgesetzten Maßnahmenflächen gemäß § 9 (1) 20 BauGB werden Entwicklungsziele festgelegt, die lediglich sehr extensive Pflegemaßnahmen erfordern, so dass in diesen Bereichen eine weitgehend vom Menschen unbeeinflusste

Sekundärentwicklung des Bodens einsetzen kann (keine Bodenbearbeitung, keine Düngung, keine Bodenbewegungen).

Infolge des Verzichts auf die geplanten Grabenaufweitungen werden die derzeitigen Gewässerstrukturen erhalten und Eingriffe in das Schutzgut Boden minimiert. Ein rd. 26 m langer verrohrter Abschnitt des Grabens 67 b wird geöffnet, wodurch lokal geringfügig in bereits stark überprägte Bodenverhältnisse eingegriffen wird.

## **Schutzgut Wasser**

### **Oberflächengewässer**

Infolge des Verzichts auf die naturnahe Umgestaltung der vorhandenen Gräben Nr. 67 b und 76 a, behalten die Gewässer ihre streng lineare, naturferne Morphologie und werden aufgrund ihrer Entwässerungsfunktion regelmäßig durch die Sielacht Rüstingen aufgereinigt werden. Auf die Gewässergüte könnte der Verzicht die Gewässer naturnah umzugestalten aufgrund des höheren Wasserstandes (steilere Ufer) und der höheren Fließgeschwindigkeiten positive Einflüsse haben.

Der geplanten Verrohrung eines ca. 20 m langen Abschnittes des nördlichen Grabens Nr. 76 a durch den Bau der Planstraße steht die Aufhebung eines ca. 26 m langen, derzeit verrohrten Grabenabschnittes (Nr. 67 b) im Bereich der ehemaligen Bahntrasse gegenüber. Der im Südosten des Plangebietes vorhandene, verlandende Grabenabschnitt wird in die Maßnahmenplanung einbezogen und wird langfristig erhalten.

### **Grundwasser**

Die Grundwasserneubildungsrate ist abhängig von der Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens. Vor diesem Hintergrund gelten hier die zum Schutzgut Boden im Zusammenhang mit der zulässigen Versiegelung im Plangebiet gemachten Aussagen. Aufgrund der Reduzierung der versiegelten Flächen im Plangebiet (Gewerbe, Verkehr), ist mit einem entsprechend geringeren potentiellen Schadstoffeintragsrisiko zu rechnen.

## **Schutzgut Klima/Luft**

Mit der geplanten Verkleinerung der gewerblichen Flächen im Rahmen der 3. Änderung werden die negativen kleinklimatischen Auswirkungen der zulässigen Gewerbenutzung entsprechend reduziert. Demgegenüber ist mit einer Zunahme verkehrsbedingter Beeinträchtigungen (Lärm, Abgase, Feinstaub) infolge der Realisierung der Verbindungsstraße zwischen Heuweg und Ebkeriege zu rechnen. Vor dem Hintergrund der insgesamt deutlich flächenentsiegelnden Wirkung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 184, ist mit einer Verbesserung der lokalen Luft- und Klimasituation zu rechnen.

## **Schutzgut Landschaftsbild**

Aufgrund der für den Bestand (Rechtsplan) beschriebenen, erheblichen Vorbelastungen des betrachteten Landschaftsbildbereiches, der die naturraumtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft nur noch rudimentär erkennen lässt, ist das Schutzgut Landschaftsbild im Bereich des Plangebietes als stark beeinträchtigt zu beschreiben. Infolge

der Reduzierung des Gewerbeflächeanteils zugunsten des Erhalts und der Entwicklung von naturnahen und landschaftstypischen Vegetationsstrukturen, werden die beschriebenen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild, insbesondere im südlichen Plangebiet, abgemildert.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Geschützte Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### **Schutzgut Biologische Vielfalt**

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 184 wird im Sinne des § 1 BNatSchG durch das Zurücknehmen zuvor im Rechtsplan verankerter Festsetzungen zur möglichen Realisierung großflächiger Gewerbegebiete zugunsten des langfristigen Erhalts und der naturnahen Entwicklung vorhandener Biotopstrukturen die biologische Vielfalt in besonderem Maße gefördert. Ein besonders schutzwürdiger Bereich, das gemäß § 30 BNatSchG geschützte Gewässer, wird im Bereich des Einmündungsbereichs der geplanten Verbindungsstraße in den Heuweg kleinräumig überbaut. Dadurch wird die Biodiversität im Plangebiet nicht wesentlich beeinträchtigt.

### **Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet**

Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 184 ist u. a. die Bereitstellung von Kompensationsflächen im Sinne eines Kompensationsflächenpools zur Abgeltung der durch die 3. Änderung aber auch andere eingriffsverursachende Planungen der Stadt Wilhelmshaven.

In der Gegenüberstellung der Tabellen 7 (Bestand) und 8 (Planung), wird ersichtlich, dass ein Flächenwertüberschuss von 28.031 für zukünftige Kompensationen von naturschutzfachlichen Eingriffen zur Verfügung steht. Nachfolgend werden die im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 184 festgelegten Kompensationsmaßnahmen und ihre Entwicklungsziele im Einzelnen beschrieben.

#### **1. Maßnahmenflächen (s. a. Schutzgut Tiere und Pflanzen, Kapitel 2.3.2)**

Alle gemäß § 9 (1) 20 BauGB festgesetzten Flächen für Natur und Landschaft sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. Insbesondere im südlichen Plangebiet sind die Flächen in den letzten Jahrzehnten überwiegend brachgefallen. Entsprechend dieser in den letzten Jahren eingeleiteten natürlichen Entwicklung werden die ursprünglichen, im Rechtsplan festgelegten Maßnahmen dem 2015 kartierten Biotopbestand angepasst. Pflegeeingriffe auf den Sukzessionsflächen sollten sich auf die Entfernung von evtl. aufwachsenden, unerwünschten Neophyten und die Freihaltung des an der östlichen Geltungsbereichsgrenze vorhandenen, gemäß § 30 BNatSchG besonders geschützten Verlandungsbereichs (VES) beschränken. Innerhalb der Maßnahmenflächen gemäß § 9 (1) 20 BauGB sind Aufschüttungen, Abgrabungen, Ablagerungen, Anpflanzungen und bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig. Die konkrete Ausgestaltung der Maßnahmengestaltung und Pflege der Flächen bleibt der mit der

Maßnahmendurchführung und -betreuung betrauten Behörde der Stadt Wilhelmshaven überlassen. Details sollten ggf. über eine Ausführungsplanung geregelt werden.

**Vorschlag für textliche Festsetzung:**

*Die gemäß § 9 (1) 20 BauGB festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die konkrete Ausgestaltung der Maßnahmengestaltung und Pflege der Flächen bleibt der mit der Maßnahmendurchführung und -betreuung betrauten Behörde der Stadt Wilhelmshaven nach vorheriger Abstimmung und im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde überlassen. Innerhalb der Maßnahmenflächen gemäß § 9 (1) 20 BauGB sind Aufschüttungen, Abgrabungen, Ablagerungen, Anpflanzungen und bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig.*

**2. Öffentliche Grünflächen**

Im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind zur Erreichbarkeit der angrenzenden Gewässer III. Ordnung bzw. zur Freihaltung einer Leitungstrasse extensiv gepflegte Grünlandflächen anzulegen. Dazu sind die Flächen mit Landschaftsrasen (Regelsaatgutmischung RSM 7.1.2) anzusäen und durch einmalige Mahd/Jahr ab dem 15. August gehölzfrei zu halten. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind Aufschüttungen, Abgrabungen, Ablagerungen, Anpflanzungen und bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig. Ausgenommen sind zweckgebundene, kurzfristige Eingriffe durch z. B. die Sielacht Rüstingen im Bereich von Räumstreifen oder Aufgrabungen zur Unterhaltung einer in der Grünfläche verlegten Leitung.

**Vorschlag für textliche Festsetzung:**

*Innerhalb der gemäß § 9 (1) 15 BauGB festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind extensiv gepflegte Grünlandflächen anzulegen. Dazu sind die Flächen mit Landschaftsrasen (Regelsaatgutmischung RSM 7.1.2) anzusäen. Die Verwendung von Regiosaatgut (RSM Regio) des Ursprungsgebietes Nordwestdeutsches Tiefland wird empfohlen. Die Grünlandflächen sind durch einmalige Mahd/Jahr ab dem 15. August gehölzfrei zu halten. Das Mahdgut ist abzufahren.*

**Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes**

Die durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 184 verursachten erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind über die im Plangebiet festgelegten Maßnahmen vollständig kompensiert. Die Festlegung von Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes ist nicht erforderlich.

**2.4 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN /  
PLANUNGSANLTERNATIVEN**

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 184 ist erforderlich, um städtebaulich notwendige Änderungen planungsrechtlich abzusichern. Im Vorfeld des Änderungsbeschlusses und während der Aufstellung der 3. Änderung wurden mehrere Varianten zur Trassenführung der Planstraße sowie zur Ausgestaltung der Maßnahmenflächen erörtert. Nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand stellen die Festsetzungen der 3. Änderung in geeigneter Weise die Erreichung der formulierten städtebaulichen Ziele sicher.

### **3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

#### **3.1 BESCHREIBUNG DER WICHTIGSTEN MERKMALE DER VERWENDETEN TECHNISCHEN VERFAHREN**

##### **3.1.1 ANALYSEMETHODEN UND –MODELLE**

Die Erarbeitung des Umweltberichtes zur 3. Änderung Bebauungsplanes Nr. 184 erforderte keine Analysemethoden oder –modelle.

##### **3.1.2 FACHGUTACHTEN**

Als Grundlage für die Bearbeitung des Umweltberichtes zur 3. Änderung Bebauungsplanes Nr. 184 wurde folgende Fachgutachten herangezogen:

- BEKKER, S. (1999): Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 184 - Heuweg-West -, Stadt Wilhelmshaven, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
- PLANUNGSBÜRO BUHR (2015): Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung-Potentialanalyse
- STADT WILHELMSHAVEN (2010/2011): Biotoptypenkartierung 2010/2011

##### **3.1.3 SCHWIERIGKEITEN BEI DER ERHEBUNG**

Im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichtes zur 3. Änderung Bebauungsplanes Nr. 184 sind keine Schwierigkeiten bei der Erhebung aufgetreten.

#### **3.2 BESCHREIBUNG DER MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

§ 4 c BauGB legt fest, dass die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die bei Realisierung ihrer Bauleitpläne auftreten, zu überwachen haben. Die im Zusammenhang mit der 3. Änderung Bebauungsplanes Nr. 184 festgesetzten Kompensationsmaßnahmen sind in regelmäßigen Zeitabständen zu kontrollieren.

### **3.3 ZUSAMMENFASSUNG**

Die mit der 3. Änderung Bebauungsplanes Nr. 184 „Heuweg West“ verfolgte städtebauliche Entwicklungsmaßnahme wurde hinsichtlich der zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung der Planungen untersucht. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 184 wird im Parallelverfahren zur 26. Änderung des Flächennutzungsplanes (Teil-Überplanung der 24. Änderung) durchgeführt.

Wesentliche Ziele der Bauleitplanung sind die Realisierung einer Verbindungsstraße zwischen Heuweg und Ebkeriege und die Bereitstellung von Kompensationsflächen für zukünftige städtische Planungen durch Reduzierung der Gewerbegebietsflächen im Plangebiet.

Aufgrund der Tatsache, dass sich die örtlichen Verhältnisse seit Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 184 stark veränderten, soll das ursprüngliche Konzept zur Ausgestaltung der Kompensationsmaßnahmen anhand aktueller Erhebungen überprüft und ggf. angepasst werden. Im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes wurde auch eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) in Form einer Potentialanalyse im September 2015 durchgeführt.

Trotz des Kompensationsüberschusses in der Gesamtbetrachtung der Bebauungsplanänderung entstehen durch die bauliche Inanspruchnahme zuvor unversiegelter, vegetationsbedeckter Flächen oder die Festlegung geringwertigerer Entwicklungsziele von Freiflächen erhebliche Beeinträchtigungen für die Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen benannt werden. Den planungsbedingten Eingriffen durch z. B. die geplante Planstraße, stehen insbesondere infolge der Reduzierung der Gewerbegebietsflächen Aufwertungen in der Eingriffsbilanz gegenüber. Im Ergebnis ergibt sich durch die Festsetzungen der 3. Änderung ein Kompensationsüberschuss in Höhe eines Flächenwertes von 20.048, der für zukünftige Kompensationen von naturschutzfachlichen Eingriffen in der Stadt Wilhelmshaven zur Verfügung steht. Der Umweltbericht enthält eine Maßnahmenplanung und Vorschläge für textliche Festsetzungen zur Beachtung der naturschutzfachlichen Kriterien in der Bauleitplanung.

Infolge der Realisierung der Festsetzungen 3. Änderung Bebauungsplanes Nr. 184 „Heuweg West“ verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes.

## **4 LITERATUR**

Baugesetzbuch In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m.W.v. 24.10.2015

BEKKER, S. (1999): Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 184 - Heuweg-West -, Stadt Wilhelmshaven, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010 zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258) m.W.v. 01.01.2017 Stand: 11.02.2017 aufgrund Gesetzes vom 04.08.2016 (BGBl. I S. 1972)

Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) vom 19. Februar 2010.

DRACHENFELS, O. v. (2011): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand März 2011. - Naturschutz Landschaftspflege Niedersachsen, Heft A/4.

DRACHENFELS, O. v. (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand Juli 2016. - Naturschutz Landschaftspflege Niedersachsen, Heft A/4.

VON DER MÜHLEN, G. (1999): Landschaftsrahmenplan Stadt Wilhelmshaven. Bearbeitet von: Büro für Landschaftsplanung Gerlind von der Mühlen.

VON DER MÜHLEN & DIETRICH (2010/2011): Biotoptypenkartierung der Stadt Wilhelmshaven.

NIEDERSÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR BODENFORSCHUNG, HANNOVER (1975): Karte der bodenkundlichen Standorte in Niedersachsen, Maßstab 1:500.000

NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG (1996): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung.

NLWKN (Hrsg.) (2011): Vollzugshinweise zum Schutz von Pflanzenarten in Niedersachsen. – Pflanzenarten des Anhangs II der FFH-Richtlinie mit höchster Priorität für Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen – Froschkraut (*Luronium natans*). – Niedersächsische Strategie zum Arten- und Biotopschutz, Hannover, 15 S., unveröffentlicht.

NLWKN (Hrsg.) (2011): Vollzugshinweise zum Schutz von Wirbellosenarten in Niedersachsen. – Wirbellosenarten des Anhangs II der FFH-Richtlinie mit höchster Priorität für Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen – Zierliche Tellerschnecke (*Anisus vorticulus*). – Niedersächsische Strategie zum Arten- und Biotopschutz, Hannover, 8 S., unveröffentlicht.

SINNING, F. (2012): Amphibienkartierung zur Fortschreibung des Landschaftsrahmenplans der Stadt Wilhelmshaven. Büro für Ökologie, Naturschutz und räumliche Planung, Edewecht-Wildenloh.

SINNING, F. (2012): Libellenkartierung zur Fortschreibung des Landschaftsrahmenplans der Stadt Wilhelmshaven. Büro für Ökologie, Naturschutz und räumliche Planung, Edeweicht-Wildenloh.

STADT WILHELMSHAVEN (1997): Satzung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb des Gebietes der Stadt Wilhelmshaven (Baumschutzsatzung) vom 17.12.1997.

STADT WILHELMSHAVEN (2016): Baumschutzsatzung der Stadt Wilhelmshaven vom 07.10.2016.

WULF, F. W. (1996): Archäologische Denkmale in der kreisfreien Stadt Wilhelmshaven. Herausgegeben vom Institut für Denkmalpflege im Niedersächsischen Landesverwaltungsamt in Zusammenarbeit mit der Archäologischen Kommission für Niedersachsen e.V., Hannover.

## 5 VERFASSER

Der Umweltbericht wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Buhr, Roter Weg 8, 26789 Leer, im September 2017.



Dipl.-Ing. Wolfgang Buhr.

p l a n u n g s b ü r o



## **ANLAGEN**

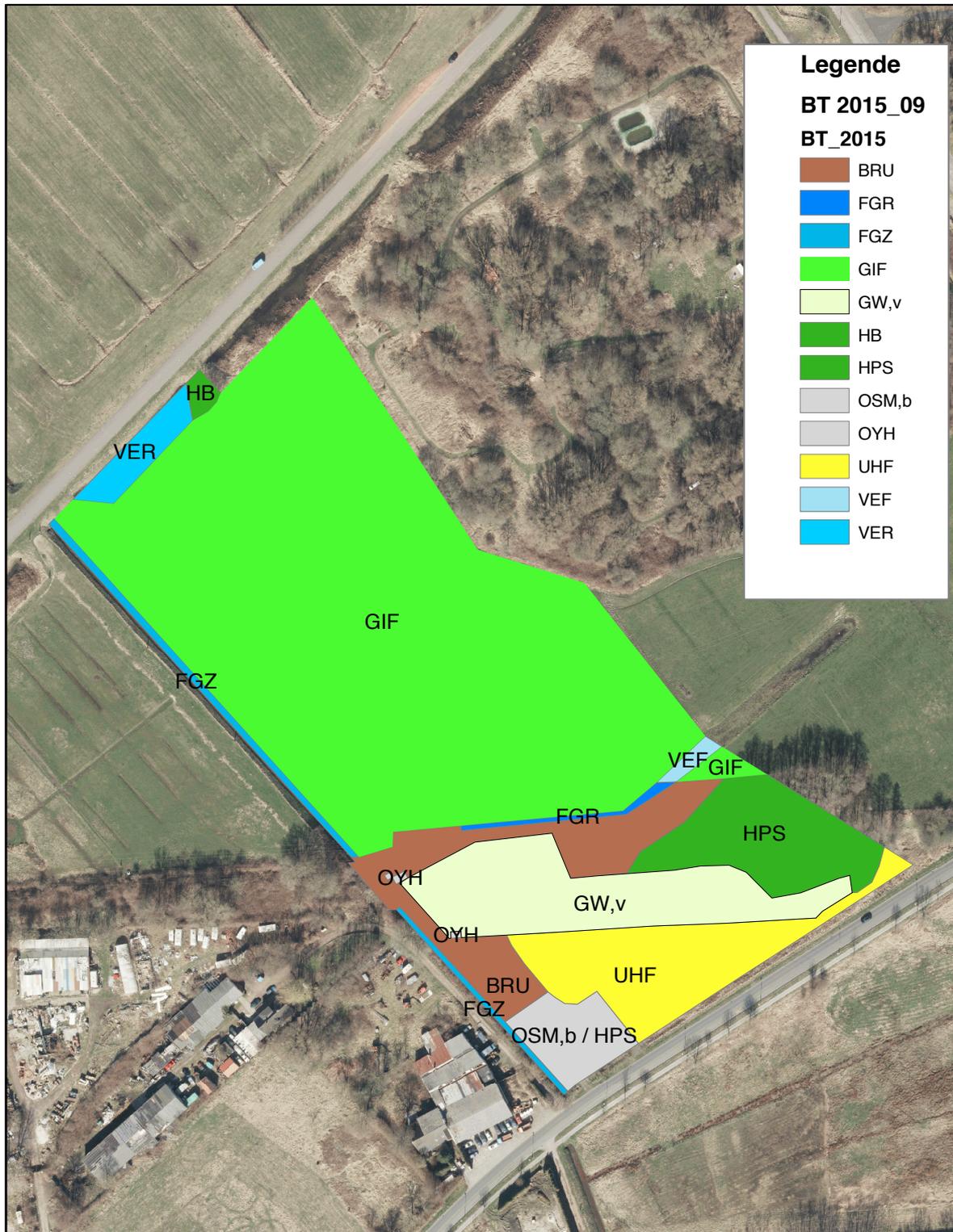
**Anlage 1: Biotoptypenkartierung 2010/2011**

**Anlage 2: Biotoptypenkartierung 2015**

**Anlage 3: Maßnahmenplan**



Anlage 2: Biotopkartierung September 2015



planungs büro



stadt landschaft freiraum

### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- V1** Bauliche Inanspruchnahme geringwertiger Flächen (Gewerbe)
- V2** Hoher Ausnutzungsgrad innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete zur Minimierung der Notwendigkeit weitere Gewerbeflächen ausweisen zu müssen (Schonung von bisher unbebauten Außenbereichsarealen)
- V3** Neuordnung des Maßnahmenkonzeptes entsprechend aktueller Bestandsaufnahme (Biotopkartierung 2015)
- V4** Vollständiger Erhalt des Vegetationsbestandes und der Geländestrukturen innerhalb der gemäß § 9 (1) 20 BauGB festgesetzten Maßnahmenflächen
- V5** Schadloose Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers über größtenteils vorhandene Gräben
- V6** Rodungsarbeiten haben ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres zu erfolgen. Die Regelungen der Baumschutzsatzung der Stadt Wilhelmshaven in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten.
- V7** Zu fällende Bäume sind zur Vermeidung eines Verstoßes gegen artenschutzrechtliche Verbote gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG, vorab auf Fledermausquartiere sowie Vogelbruthöhlen zu überprüfen. Die Ergebnisse sind der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen und das weitere Vorgehen einvernehmlich abzustimmen.
- V8** Baufeldräumung sowie Baubeginn haben außerhalb der Brutzeit der in dem betreffenden Bereich vorkommenden Brutvögel zu erfolgen
- M1** Realisierung der notwendigen Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes in unmittelbarer Nähe zum Eingriffsort
- M2** Schutzgut Luft/Klima: Verringerung des Gewerbeflächenanteils zugunsten von großflächigen, vegetationsbedeckten Flächen
- M3** Schutzgüter Boden, Wasser, Landschaftsbild: Streng bedarfsgerechte Siedlungserweiterung zur Reduzierung der Flächenversiegelung bzw. Überprägung der Landschaft

### Kompensationsmaßnahmen

- K1** Maßnahmenfläche gemäß § 9 (1) 20 BauGB; Entwicklungsziel: Sukzession
- K2** Öffentliche Grünfläche gemäß § 9 (1) 15 BauGB; Entwicklungsziel: Mesophiles Grünland

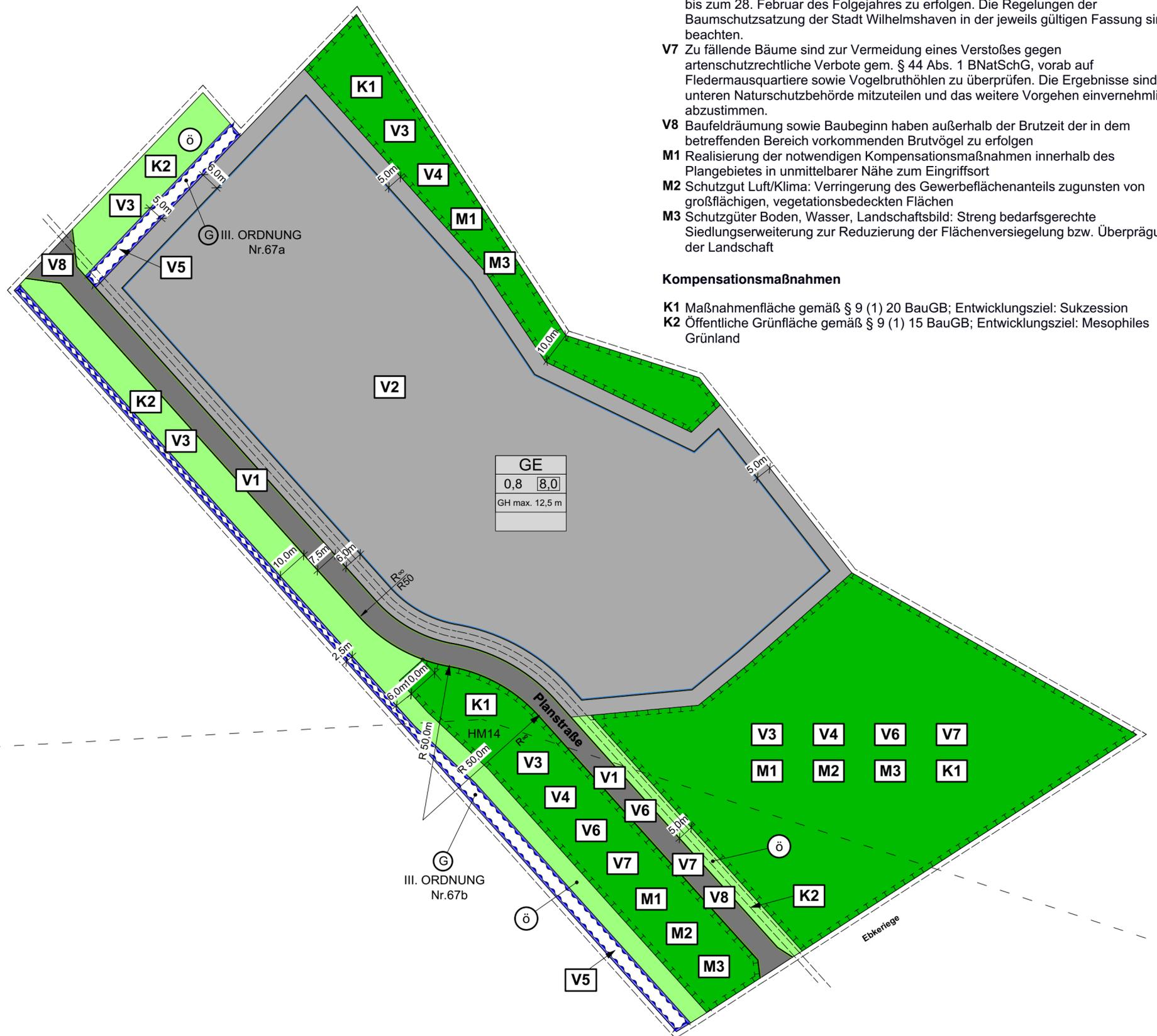
### Vorschläge für Textliche Festsetzungen

#### Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) 20 BauGB (Kompensationsmaßnahme K1)

Die gemäß § 9 (1) 20 BauGB festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die konkrete Ausgestaltung der Maßnahmengestaltung und Pflege der Flächen bleibt der mit der Maßnahmendurchführung und -betreuung betrauten Behörde der Stadt Wilhelmshaven nach vorheriger Abstimmung und im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde überlassen. Innerhalb der Maßnahmenflächen gemäß § 9 (1) 20 BauGB sind Aufschüttungen, Abgrabungen, Ablagerungen, Anpflanzungen und bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig.

#### Öffentliche Grünflächen (Kompensationsmaßnahme K2)

Innerhalb der gemäß § 9 (1) 15 BauGB festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind extensiv gepflegte Grünlandflächen anzulegen. Dazu sind die Flächen mit Landschaftsrasen (Regelsaatgutmischung RSM 7.1.2) anzusäen. Die Verwendung von Regiosaatgut (RSM Regio) des Ursprungsgebietes Nordwestdeutsches Tiefland wird empfohlen. Die Grünlandflächen sind durch einmalige Mahd/Jahr ab dem 15. August gehölzfrei zu halten. Das Mahdgut ist abzufahren.



Projekt:

**Stadt Wilhelmshaven**

**Umweltbericht zur 3. Änderung des  
Bebauungsplanes Nr. 184**

Auftraggeber:

**Stadt Wilhelmshaven  
Rathausplatz 9  
26382 Wilhelmshaven**

Planinhalt:

**Anlage 3  
Maßnahmenplan**

**M 1:1000**



planungs büro



dipl. ing. wolfgang buhr • roter weg 8 • 26789 leer • tel 0491- 9 79 16 38 • mail@planungsbuero-buhr.de • www.planungsbuero-buhr.de