Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung, Straßen, Umwelt, Landwirtschaft und Landschaft

Bebauungsplan Nr. 108 „An den Schöfelwiesen Ost“ mit örtlichen Bauvorschriften

Vorlagen-Nr.: BV/0977/2016-2021
27.11.2019

© Diekmann • Mosebach & Partner

Bebauungsplan Nr. 108
- Luftbild und räumlicher Geltungsbereich -

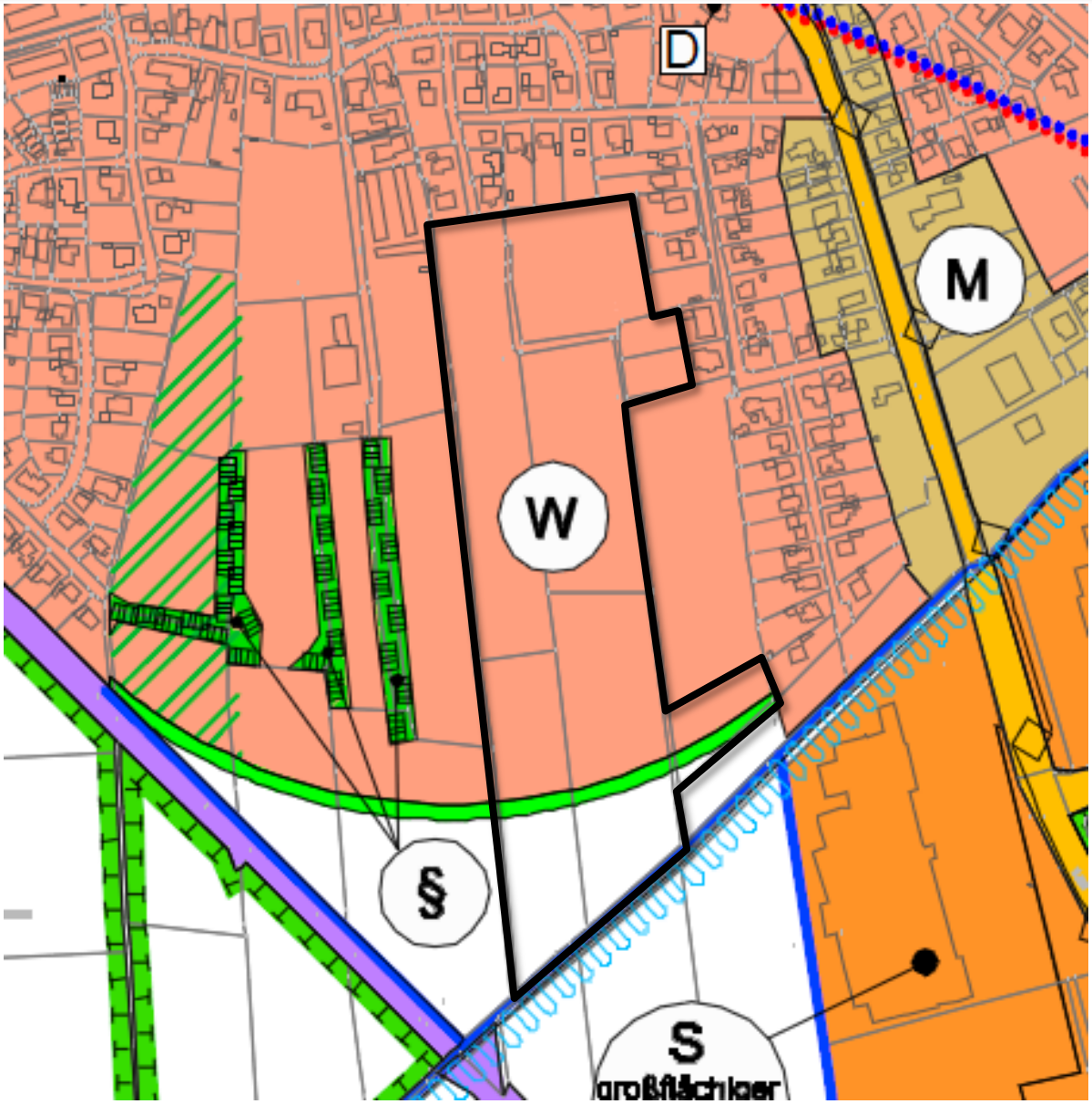
Anlass und Ziel der Planung

- Aktuelle Nachfrage nach attraktiven Wohnbauflächen
- Dritter Abschnitt des städtebaulichen Konzeptes „südlich Friesenweg“
- Grundstücke für Ein- /Doppelhäuser, in geringem Maße für Mehrfamilien-hausbebauung

© Diekmann • Mosebach & Partner

Bebauungsplan Nr. 108

- Flächennutzungsplan – Ausschnitt -



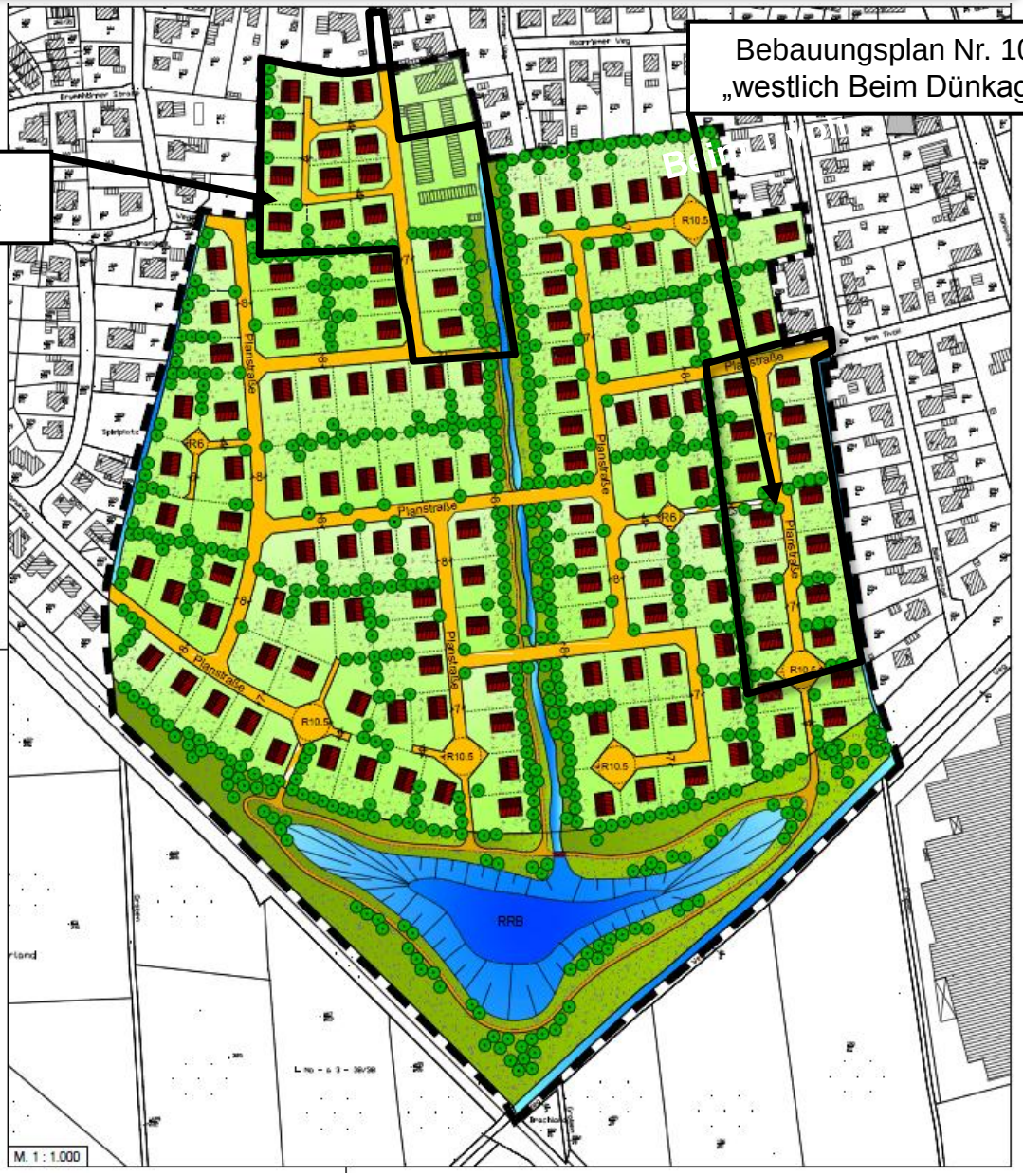
© Diekmann • Mosebach & Partner

Bebauungsplan Nr. 108
- Städtebauliches Entwicklungskonzept „südlich Friesenweg“ -

- 2013 entwickelt

Bebauungsplan Nr. 99
„Südlicher Friesenweg“

Bebauungsplan Nr. 106
„westlich Beim Dünkagel“

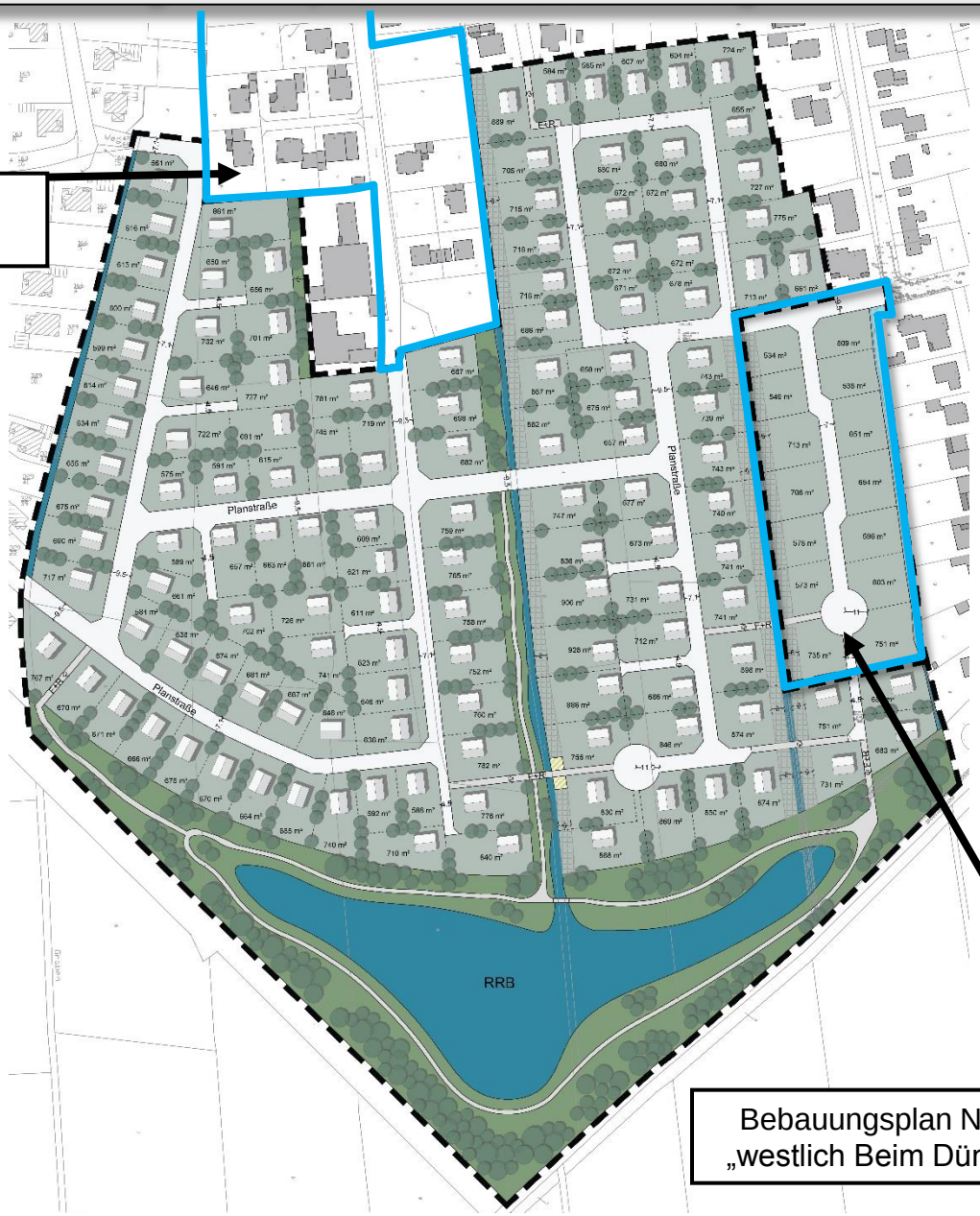


© Diekmann • Mosebach & Partner

Bebauungsplan Nr. 108
- Städtebauliches Entwicklungskonzept „südlich Friesenweg“ -

- 2018 überarbeitet

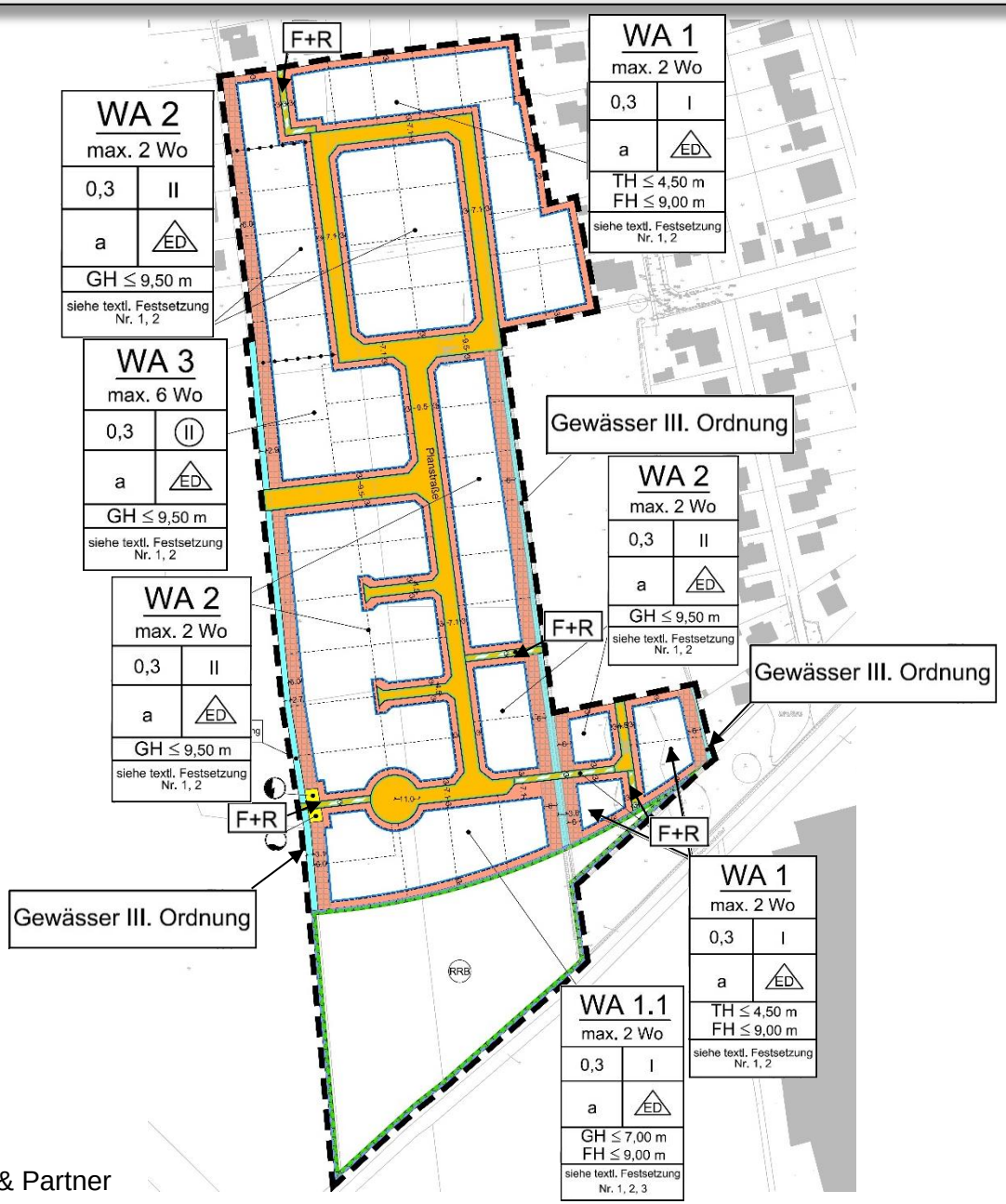
Bebauungsplan Nr. 99
„Südlicher Friesenweg“



Bebauungsplan Nr. 106
„westlich Beim Dünkagel“

© Diekmann • Mosebach & Partner

Bebauungsplan Nr. 108
- Vorentwurf -



© Diekmann • Mosebach & Partner

Bebauungsplan Nr. 108
- Abwägung -

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden im Wesentlichen Stellungnahmen zu den folgenden Belangen vorgetragen:

- **Erschließung / Verkehr / Entlastungsstraße**
- **Belange des Bodenschutzes**
- **Belange der Wasserwirtschaft**
- **Lärmemissionen**
- **Belange von Natur und Landschaft**

© Diekmann • Mosebach & Partner

(1) Erschließung / Verkehr / Entlastungsstraße

Hinweise: Landkreis Friesland, Polizeiinspektion Wilhelmshaven / Friesland, Bürger

© Diekmann • Mosebach & Partner

Bebauungsplan Nr. 108
- Abwägung -

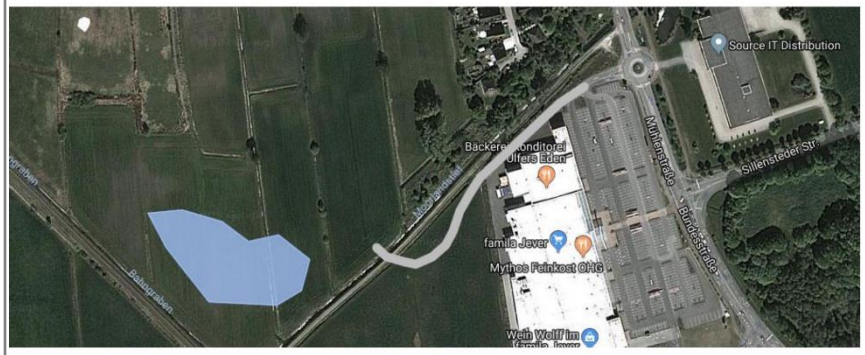
TÖB / Bürger

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<u>Landkreis Friesland, Polizeiinspektion Wilhelmshaven/Friesland, Bürger:</u>	
- Eignung des Kreisverkehrs Mühlenstraße/Beim Tivoli erscheint zur (mittelbaren) Erschließung ungeeignet.	- Verkehrsuntersuchung ergab, dass die Kapazität des Mini-Kreisels für den zukünftig zusätzlichen Verkehr ausreichend ist.
<u>Bürger:</u>	
- Auf Stiche zur Erschließung von Häusern in 2. Reihe verzichten. Es ergeben sich Probleme für die 2 Reihe etwa bei Einsätzen von Notarzt & Feuerwehr, etc..	- Für eine direkte Straßenanbindung jedes Grundstückes wäre ein Mehrverbrauch an Fläche nötig. Stichstraßen mit einer Breite von 4,50 m sind ausreichend, sodass es zu keinen Problemen bei beispielsweise Einsätzen kommen wird.
- Verzicht auf die beiden Stiche sowie auf den Wendekreisel im Süden, um eine weitere Straße in Nord-/Südrichtung einzuplanen.	- Durch eine weitere Straße würde mehr Fläche als nötig, aufgrund der nötigen Breite von 7,1 m, versiegelt werden. Aufgrund der Erhaltung des Grabens ist die Errichtung der Straße nicht möglich.
- Verringerung der Straßenbreite des nördlichen Ringes auf 6,0 m.	- Ausweisung einer 7,1 m breiten Verkehrsfläche bedeutet nicht eine Straßenbreite von 7,1 m. Beispielsweise Eingrünungsmaßnahmen oder Parkbuchten mitberücksichtigt.

© Diekmann • Mosebach & Partner

Bebauungsplan Nr. 108
- Abwägung -

Bürger

Anregungen	Abwägungsvorschläge
- Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrs auf die Wohngebiete ignoriert.	- Stadt Jever ist sich des zusätzlich entstehenden Verkehrs durchaus bewusst. Die Verbindungsstraßen der umliegenden Siedlungen sind ausreichend ausgebaut.
- Errichtung einer Entlastungsstraße. 	- Errichtung einer Entlastungsstraße in diesem Fall keine Option aufgrund der folgenden Gründe: 1. Stadt Jever müsste weitere Flächen aufkaufen. 2. Erschließung würde über die geplante Fläche für das Regenrückhaltebecken erfolgen. 3. Geplante naturnahe Fläche, welche für zukünftig ansiedelnde Tierarten attraktiv wirken soll, wäre nicht mehr gegeben. 4. Nachteilige Auswirkungen auf die südlich gelegenen Grundstücke aufgrund neuer Zuschnitte. 5. Das Grundstück für den neuen Pflegebutler wäre von drei Seiten erschlossen, welches eine unnötige Belastung hervorruft. 6. Nicht absehbar, inwieweit wirklich eine Entlastung durch den Bau einer Entlastungsstraße bewirkt werden würde.

© Diekmann • Mosebach & Partner

(2) Belange des Bodenschutzes

Hinweise: Landkreis Friesland, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen – Kampfmittelbeseitigungs-dienst – , Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Bürger

© Diekmann • Mosebach & Partner

Bebauungsplan Nr. 108
- Abwägung -

TÖB / Bürger

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<u>Landkreis Friesland:</u>	
- Hinweis unter Kap. 4.5 aufnehmen, dass ggf. die Geofakten 24 und 25 zu beachten sind.	- Hinweis in der Begründung aufgenommen.
<u>Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen – Kampfmittelbeseitigungsdienst – :</u>	
- Es besteht ein begründeter Verdacht auf Kampfmittel.	- Hinweis in Planzeichnung und Begründung aufgenommen. Im Rahmen der Ausführungs- und Erschließungsplanung werden Sondierungen durchgeführt und die entsprechenden Bereiche bei Bedarf geräumt.
<u>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie:</u>	
- Setzungsempfindlicher Baugrund sowie sulfatsaure und verdichtungsempfindliche Böden vorhanden.	- Hinweise werden in der Begründung aufgenommen.
<u>Bürger:</u>	
- Bodenverhältnisse erschweren und verteuern Erschließungsarbeiten sowie Hausgründung, wodurch eine Bebauung unattraktiv scheint.	- Bodenverhältnisse sind für Jever typische Böden, mit denen durch geeignete bauliche Maßnahmen umgegangen werden kann.

© Diekmann • Mosebach & Partner

(3) Belange der Wasserwirtschaft

Hinweise: Landkreis Friesland, Sielacht Wangerland, GeoDienste GmbH

© Diekmann • Mosebach & Partner

Bebauungsplan Nr. 108
- Abwägung -

TÖB

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<u>Landkreis Friesland:</u>	
- Plangebiet wird zukünftig ganz oder teilweise im Wasserschutzgebiet III B der GEW Wilhelmshaven liegen.	- Hinweis in der Planzeichnung und Begründung aufgenommen.
<u>Sielacht Wangerland:</u>	
- Zur Gewässerunterhaltung sind die Räumstreifen von jeglichen baulichen Anlagen, Nebenanlagen und Anpflanzungen freizuhalten.	- Textliche Festsetzung wird um die genannten Hinweise erweitert.
- Südlich grenzt Gewässer II. Ordnung an das Plangebiet an, wofür ein 10,00 m breiter Gewässerräumstreifen notwendig ist.	- Gewässerräumstreifen in der Planzeichnung übernommen.
<u>GeoDienste GmbH:</u>	
- Aufgrund Neuausweisung des Wasserschutzgebietes Einschränkungen der Nutzung von Erdwärme.	- Hinweis in der Planzeichnung und Begründung aufgenommen.

© Diekmann • Mosebach & Partner

(4) Lärmemissionen

Hinweise: Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bürger

© Diekmann • Mosebach & Partner

Bebauungsplan Nr. 108
- Abwägung -

TÖB / Bürger

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<u>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr:</u>	
- Plangebiet im Zuständigkeitsbereich für Flugplätze des militärischen Flugplatzes Wittmund. Daher mit Lärm- und Abgasemissionen zu rechnen.	- Hinweis in der Planzeichnung und Begründung aufgenommen.
<u>Bürger:</u>	
- Ansässiger Gartenbaubetrieb führt im großen Umfang lärmintensive Schredderarbeiten durch.	- Gartenbaubetrieb wird umgesiedelt, sodass zukünftig nicht mehr mit einer Lärmbelastung zu rechen ist.

© Diekmann • Mosebach & Partner

(5) Belange von Natur und Landschaft

Hinweise: Landkreis Friesland, Bürger

© Diekmann • Mosebach & Partner

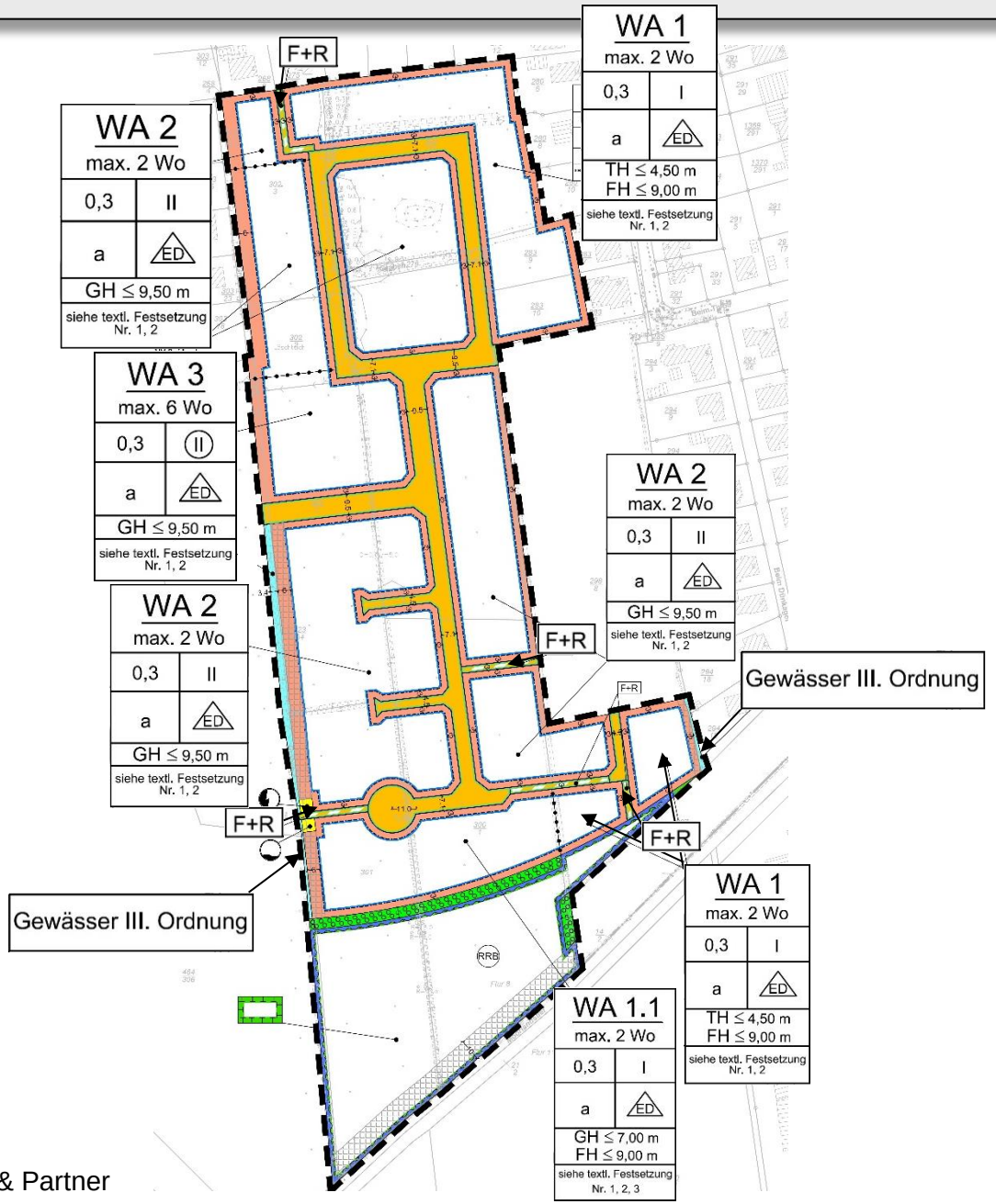
Bebauungsplan Nr. 108
- Abwägung -

TÖB / Bürger

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<u>Landkreis Friesland:</u>	
- Regenrückhaltebecken als Teilausgleich kritisch. Das Regenrückhaltebecken ist als technisches Bauwerk anzusehen.	- Regenrückhaltebecken im Rahmen der Bilanzierung nicht als Kompensationsfläche im herkömmlichen Sinne, sondern mit einer geringeren Wertigkeit anzusehen.
<u>Bürger:</u>	
- Vorhandenen Baumbestand erhalten.	- Aufgrund geplanter Straßenführungen ist davon auszugehen, dass die Bäume derartige Wurzelschädigungen erleiden, sodass sie abgängig werden könnten. Zur Durchgrünung Festsetzung von Anpflanzungen auf den Grundstücken und innerhalb des Straßenraumes.
- Zerstörung von Lebensräumen zahlreicher Arten.	- Neben Biotoptypenkartierung auch faunistische Untersuchungen zu den Brutvögeln, Lurchen und Fledermäusen durchgeführt. Ergebnisse dieser Kartierungen sowie die vorbereiteten Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden im Umweltbericht dargestellt.

© Diekmann • Mosebach & Partner

Bebauungsplan Nr. 108
- Entwurf -



© Diekmann • Mosebach & Partner

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

© Diekmann • Mosebach & Partner

Bebauungsplan Nr. 108
- Örtliche Bauvorschriften -

Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 NBauO

1. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 (3) Nr. 1, 3 NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 108 „An den Schöfelwiesen Ost“.

2. Im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA1) sind die Dächer der Hauptgebäude ausschließlich als geneigte Dächer mit einer Neigung von ≥ 30° zu errichten. Dies gilt nicht für:
   - Dachgauben, Dacherker, Krüppelwalme, Wintergärten,
   - Terrassenvorbauten, Windfänge, Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppen, Erker, sonstige Vorbauten und andere vortretende Gebäudeteile, wenn diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und wenn sie untergeordnet sind sowie
   - Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden.

3. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 1, 1.1 (WA1, WA1.1) sind die Dacheindeckungen von geneigten Dachflächen aus Tonziegeln oder Betonpfannen in roten bis dunkelbraunen sowie anthrazit/dunkelgrauen Farben auszuführen. Glasierte und sonstige reflektierende Dacheindeckungen sind unzulässig. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind zulässig.

4. Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen und innerhalb der Bauflächen bis zu einer Tiefe von 3 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind als nicht pflanzliche Elemente (z. B. Zäune oder Mauern) nur bis zu einer Höhe von max. 0,80 m oder mit standortgerechten Gehölzen zulässig.

Hinweis zu den örtlichen Bauvorschriften:
Gem. § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

© Diekmann • Mosebach & Partner

Bebauungsplan Nr. 108
- Textliche Festsetzungen -

Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 - 3 (WA1 – WA3) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§1 (6) Nr. 1 BauNVO).

2. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 1 – 3 (WA1 – WA3) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

Bezugspunkte Traufhöhe

Oberer Bezugspunkt:	Die Traufhöhe (TH) ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerkes
Unterer Bezugspunkt:	Als unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen wird die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbau festgesetzt.

Bezugspunkt Firsthöhe

Oberer Bezugspunkt:	Die Firsthöhe (FH) ist die obere Firstkante.
Unterer Bezugspunkt:	Als unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen wird die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbau festgesetzt.

Bezugspunkt Gebäudehöhe

Oberer Bezugspunkt:	Die Gebäudehöhe (GH) ist die obere Gebäudekante.
Unterer Bezugspunkt:	Als unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen wird die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbau festgesetzt.

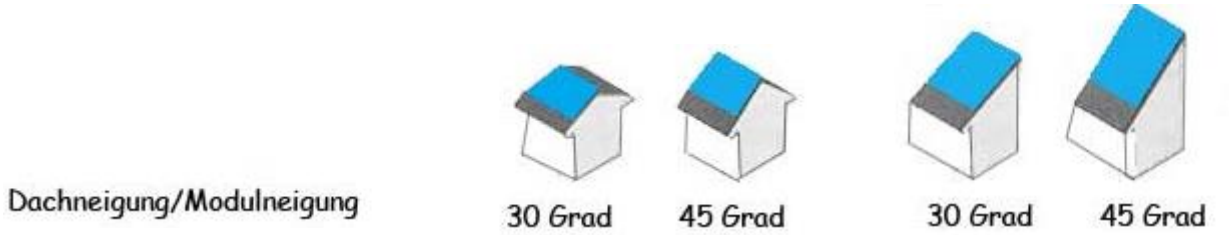
© Diekmann • Mosebach & Partner

Bebauungsplan Nr. 108
- Textliche Festsetzungen -

Art und Maß der baulichen Nutzung

3. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes 1.1 (WA1.1) gem. § 4 BauNVO ist bei einer Dachneigung ≥ 30° die festgesetzte Firsthöhe (FH ≤ 9,00 m) einzuhalten. Bei einer Dachneigung ≤ 30° sind Gebäude mit einer maximalen Gebäudehöhe (GH) von 7,00 m zulässig (§ 18 (1) BauNVO).

Beispiele:



FH ≤ 9,00 m

GH ≤ 7,00 m

Quelle: http://www.sotech.de/images/dachformenundenergieertra.jpg

© Diekmann • Mosebach & Partner

Bebauungsplan Nr. 108
- Textliche Festsetzungen -

Bauweise

4. In der gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig, wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbegrenzung von 18,00 m für ein Einzelhaus bestehend aus einem Gebäude und sofern als Einzelhaus zwei Gebäude aneinander gebaut werden gilt je Gebäude eine Längenbegrenzung von 10,00 m. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelängen nicht anzurechnen.

5. Entlang der Wasserzüge sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bauliche Anlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO, Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO und Anpflanzungen nicht zulässig.

6. Innerhalb der straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

7. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes 3 (WA3) sind je Wohngebäude maximal sechs Wohneinheiten und innerhalb der festgesetzten Wohngebiete 1, 1.1 und 2 (WA1, WA1.1 und WA2) sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Besteht ein Baukörper aus zwei selbstständig benutzbaren Gebäuden, sind innerhalb des WA3 je Baukörper insgesamt maximal sechs Wohneinheiten oder innerhalb des WA1, WA1.1 und WA2 zwei Wohneinheiten zulässig. Sofern mehrere Gebäude aneinandergebaut werden, sind maximal drei Wohneinheiten innerhalb des WA3 bzw. maximal eine Wohneinheit innerhalb des WA1, WA1.1 und WA2 zulässig (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB).

© Diekmann • Mosebach & Partner

Bebauungsplan Nr. 108
- Textliche Festsetzungen -

Festsetzungen zum Naturschutz

8. Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist das geplante Regenrückhaltebecken (RRB) durch geschwungene Uferlinien und flache Böschungsneigungen (mind. 1 : 3 bis 1 : 5) naturnah zu gestalten. Das Gewässer ist weitestgehend der Sukzession zu überlassen und in seiner Entwässerungsfunktion zu erhalten. Die umliegenden Flächen sind als Extensivwiesen naturnah zu entwickeln und zu erhalten.

9. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 - 3 (WA1 - WA3) sind je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein kleinkroniger Laubbaum oder Obstbaum gem. § 9 (1) Nr. 25a) BauGB zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

   Zu verwendende Pflanzarten:
   Laubbäume: Feldahorn, Kornelkirsche, Mehlbeere, Rotdorn, Weißdorn, Wildapfel.
   Apfelsorten: Booskop, Groniger Krone, Jacob Fischer, Ostfriesischer Striebling.
   Birnensorten: Gute Graue, Köstliche von Charneau, Neue Pointeau.
   Kirschsorten: Oktavia, Dönissens Gelbe Knorpelkirsche, Morellenfeuer, Schattenmorelle.

   Zu verwendende Qualitäten:
   Laubbäume: Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm.
   Obstbäume: Hochstämme, Stammumfang 8 - 10 cm.

© Diekmann • Mosebach & Partner

Bebauungsplan Nr. 108
- Textliche Festsetzungen -

Festsetzungen zum Naturschutz

10. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB sind standortgerechte Gehölzanpflanzungen (Baum-Strauchhecken) aus einheimischen Arten anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
    Zu verwendende Pflanzenarten:
    Bäume: Spitz-Ahorn, Schwarz-Erle, Birke, Hain-Buche, Rot-Buche, Stiel-Eiche, Silber-Weide, Eberesche.
    Sträucher: Roter Hartriegel, Haselnuss, Zweigriffliger Weißdorn, Eingriffliger Weißdorn, Pfaffenhütchen, Trauben-Kirsche, Schlehe, Schwarze Johannisbeere.
    Qualitäten:
    Bäume: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm.
    Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm.

11. Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche sind 15 Laubbäume gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Es ist eine freie Entwicklung der Baumkronen zu gewährleisten, ein Rückschnitt der Leittriebe ist nicht zulässig. Alle Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, Abgänge sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.
    Zu verwendende Pflanzenarten:
    Laubbäume: Spitz-Ahorn, Feldahorn, Hainbuche.
    Qualitäten:
    Laubbäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm.

© Diekmann • Mosebach & Partner

Bebauungsplan Nr. 108
- Textliche Festsetzungen -

Festsetzungen zum Naturschutz

12. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist gem. § 9 (2) S. 1 Nr. 1 BauGB während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist diese in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Für den Gartenrotschwanz, den Star und den Turmfalken sind artspezifische Nistkästen an dem vorhandenen Baumbestand im angrenzenden Flächenpool Moorland anzubringen und zu erhalten. Die Durchführung der Maßnahme ist rechtzeitig vor der Brutzeit umzusetzen. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist in diesen Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen und Röhrichten im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

© Diekmann • Mosebach & Partner

Bebauungsplan Nr. 108
- Nachrichtliche Übernahme / Hinweise -

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

2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Friesland zu benachrichtigen.

3. Sollten Bodenverunreinigungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises zu benachrichtigen.

4. Das Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen hat die Ergebnisse der Luftbildauswertung zum Vorhandensein von Kampfmitteln am 19.07.2018 im Geltungsbereich mitgeteilt. In zwei Teilbereichen besteht der Verdacht, dass sich dort noch Kampfmittel befinden können. Aus Sicherheitsgründen werden in diesen Teilbereiche Gefahrenerforschungsmaßnahmen empfohlen (siehe Abbildung in der Begründung). Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten weitere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäusten, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu melden.

© Diekmann • Mosebach & Partner

Bebauungsplan Nr. 108
- Nachrichtliche Übernahme / Hinweise -

5. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes III B der GEW Wilhelmshaven. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten. Die Nutzung von Erdwärme ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Friesland zu genehmigen.

6. Es sind die Hinweise aus dem Gutachten "Baugrund Ammerland" Nr. 18.568, Pkt. 9 "Verwertung von Auskofferungsböden" zu beachten.

7. Das Plangebiet befindet sich im Zuständigkeitsbereich für Flugplätze gem. § 18 a LuftVG des militärischen Flugplatzes Wittmund. Aufgrund der Lage des Plangebietes ist durch den Flugplatz/Flugbetrieb mit Lärm- und Abgasemissionen zu rechnen. Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, können nicht anerkannt werden.

8. Die Bestände der nach § 7 BNatSchG geschützten Sumpf-Schwertlilie und Stechpalme müssen vor Beginn der Bauarbeiten an einen geeigneten Standort umgesetzt werden. Die Arten sind hierbei lebend zu versetzen, wobei der neue Standort mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Friesland abzustimmen ist.

9. Innerhalb des Geltungsbereiches sind die Bestimmungen des § 39 BNatSchG (Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) in Verbindung mit § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) zu beachten.

10. Die mit dem Bebauungsplan Nr. 108 verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Flächenpool Moorland der Stadt Jever kompensiert.

© Diekmann • Mosebach & Partner

Bebauungsplan Nr. 108
- Nachrichtliche Übernahme / Hinweise -

11. Es ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBL. I, S. 3634) anzuwenden.

12. Es ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBL. I, S. 3786) anzuwenden.

13. Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBL. I, S. 1057).

© Diekmann • Mosebach & Partner