



**Thalen
Consult**

Thalen Consult GmbH

Urwaldstraße 39 | 26340 Neuenburg

T 04452 916-0 | F 04452 916-101

E-Mail info@thalen.de | www.thalen.de

INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

70. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGS- PLANS

Begründung - Vorentwurf

Stadt Wiesmoor



PROJ.NR. 12724 | 06.03.2026

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planungsanlass	5
2.	Planungsgrundlagen.....	6
2.1.	Aufstellungsbeschluss	6
2.2.	Rechtsgrundlagen	6
2.3.	Änderungsbereich.....	7
3.	Bestandssituation	7
4.	Planungsvorgaben	7
4.1.	Landesplanung und Raumordnung	7
4.2.	Flächennutzungsplanung.....	12
4.3.	Verbindliche Bauleitplanung	13
4.4.	Landschaftsplanung.....	13
4.5.	Konzept zur Entwicklung für Freiflächenphotovoltaik der Stadt Wiesmoor	13
4.6.	Anhängige Fachplanungen	15
5.	Planungsziele	16
6.	Konzeption	17
7.	Abwägung raumordnerischer Belange.....	19
7.1.	Vorbehaltsgebiet Wald.....	19
7.2.	Vorbehaltsgebiet landschaftsbezogene Erholung	20
7.3.	Vorranggebiet Rohrfernleitung.....	20
8.	Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplans	20
8.1.	Zeichnerische Darstellungen.....	20
8.2.	Textliche Darstellungen	21
9.	Nachrichtliche Übernahmen	21
9.1.	Zeichnerische Übernahmen	22
9.1.1.	Gewässer II. und III. Ordnung	22
9.1.2.	Gasleitung	22
9.2.	Textliche Übernahmen.....	22
9.2.1.	Gewässerrandstreifen (§ 38 WHG i. V. m. § 58 NWG).....	22
9.2.2.	Räumuferzone (§ 6 der Satzung des Entwässerungsverbandes Oldersum / Ostfriesland)	22

12724 70. Änderung des Flächennutzungsplans – Solarpark Gärtnerei Wiesmoor

10.	Hinweise	22
10.1.	Baunutzungsverordnung	23
10.2.	Bodenfunde	23
10.3.	Schädliche Bodenveränderungen / Altlasten.....	23
10.4.	Bodenschutz	23
10.5.	Verwendung überschüssigen Bodens.....	24
10.6.	Kampfmittel	24
10.7.	Oberflächenentwässerung und Maßnahmen an Gewässern.....	24
10.8.	Artenschutz	24
11.	Umweltbericht	24
12.	Eingriffsregelung.....	25
13.	FFH-Verträglichkeitsprüfung.....	25
14.	Artenschutzrechtliche Vorprüfung.....	25
15.	Zusammenfassende Erklärung	25

1. Planungsanlass

Der Klimawandel schreitet voran und um das deutsche Ziel der Treibhausgasneutralität bis 2045 zu erreichen, müssen erneuerbare Energien konsequent ausgebaut werden und Alternativen zu fossilen Brennstoffen geschaffen werden. Vor dem Hintergrund der angestrebten Energiewende unterstützt die Stadt Wiesmoor die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage (FFPV-Anlage) im Bereich der Gärtnerei und Baumschule der Wiesmoor Gärtnerei- und Baumschul GmbH auf einer Fläche von ca. 100 ha.

Gärtnereien und Baumschulen sind in der Regel bereits vorgeprägt, baulich überformt oder dauerhaft aus der landwirtschaftlichen Nutzung gefallen. Ihre Inanspruchnahme für Freiflächenphotovoltaik verursacht daher deutlich geringere Eingriffe in unberührte Landschaftsräume. Zudem verfügt der Standort bereits über bestehende Infrastruktur, erschlossene Wegeflächen und eine eingeschränkte landwirtschaftliche Nutzungsperspektive, sodass sie im Sinne einer effizienten Flächennachnutzung besonders geeignet sind. Die Nutzung dieser vorbelasteten Bereiche trägt dazu bei, landwirtschaftlich wertvolle Flächen zu schonen und neue Versiegelungen im Außenbereich zu vermeiden.

Die Gärtnerei- und Baumschulflächen sind im Konzept zur Entwicklung für Freiflächenphotovoltaik in der Stadt Wiesmoor¹ als Konversionsfläche mit besonderer Gunst eingestuft. So heißt es auf S. 3 des Konzeptes: „*Nach Auffassung der politischen Gremien der Stadt Wiesmoor sollen vorrangig Konversions- und Brachflächen in Erwägung gezogen werden, die durch den zunehmenden Wegfall der ortsbildprägenden Baumschulen ausreichend für eine geordnete und sinnvolle Nachnutzung städtebaulich zur Verfügung stehen.*“ Die geplante FFPV-Anlage entspricht damit den strategischen Zielsetzungen der Stadt.

Der Flächennutzungsplan (FNP) als vorbereitender Bauleitplan weist die Flächen derzeit als Fläche für die Landwirtschaft bzw. Flächen für die Erwerbsgärtnerei aus. Für die Umsetzung der Planung ist die Ausweisung einer Sonderbaufläche (S) „Freiflächenphotovoltaik“ notwendig. Parallel hierzu erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans (B-Plan) Nr. D20 Sondergebiet (SO) Photovoltaik.

Zudem soll im Rahmen der FNP-Änderung zusätzlich eine gewerbliche Baufläche auf ca. 20 ha dargestellt werden. Hierbei handelt es sich um perspektivische Erweiterungsflächen für das westlich der Oldenburger gelegene Gewerbegebiet im Geltungsbereich des B-Planes D11. Obwohl die konkreten Planungen für diese Fläche noch nicht weit fortgeschritten sind, ist der Bereich im Gewerbeflächenkonzept des Landkreises Aurich bereits als Suchraum und Entwicklungsperspektive für zukünftige gewerbliche Nutzungen ausgewiesen. Die frühzeitige Darstellung im FNP schafft hier eine planungsrechtliche Grundlage für eine koordinierte gewerbliche Entwicklung in

¹ Konzept zur Entwicklung für Freiflächenphotovoltaik in der Stadt Wiesmoor erstellt durch FG 4.1 Stadt Wiesmoor, 29.01.2025

den kommenden Jahren und ermöglicht eine langfristig geordnete städtebauliche Entwicklung.

2. Planungsgrundlagen

2.1. Aufstellungsbeschluss

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Wiesmoor in seiner Sitzung am 15.09.2025 die Aufstellung der 70. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

2.2. Rechtsgrundlagen

Bei der Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung wurden die folgenden Rechtsgrundlagen berücksichtigt:

- a) Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG),
 - b) Baugesetzbuch (BauGB),
 - c) Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke,
 - d) Planzeichenverordnung (PlanzV) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes,
 - e) Niedersächsische Bauordnung (NBauO),
 - f) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege,
 - g) Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG),
 - h) Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
 - i) Niedersächsisches Wassergesetz (NWG),
 - j) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG),
 - k) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG),
 - l) Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG),
 - m) Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG),
 - n) Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG)
 - o) Niedersächsisches Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes und zur Minderung der Folgen des Klimawandels (Niedersächsisches Klimagesetz – NKlimaG)
 - p) Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG),
 - q) Niedersächsisches Landes-Raumordnungsprogramm (LROP),
 - r) Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Aurich,
- jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

2.3. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich mit einer Größe von ca. 150 ha. liegt relativ zentral in der Stadt Wiesmoor, südwestlich der Ortsmitte. Die Flächen befinden sich in der Flur 6 und Flur 17, der Gemarkung Wiesmoor. Die Flächen liegen südlich angrenzend zur geplanten neuen Mitte der Stadt. Östlich angrenzend befindet sich das Gewerbegebiet an der Oldenburger Straße, weiter südlich und südwestlich angrenzend die Golfanlage im Ortsteil Hinrichsfehn und westlich überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die Lage und Abgrenzung des Änderungsbereichs sind der Planzeichnung zu entnehmen.

3. Bestandssituation

Die Fläche befindet sich auf dem Betriebsgelände der Wiesmoor Gärtnerei- und Baumschule GmbH und dient überwiegend der betrieblichen Nutzung wie dem Anbau von immergrünen Gehölzen, der Baumschulproduktion sowie der Nutzung von Logistik- und Lagerbereichen etc.

Im nördlichen Bereich befinden sich mit einer Breite von max. 50 m und einer Länge von ca. 1 km ein langgezogener Waldstreifen. Im östlichen Bereich befindet sich auf rd. 10 ha. eine weitere Waldparzelle. Im Rahmen der Planung ist eine Umwandlung des langgezogenen Waldstreifens vorgesehen, um eine effiziente Flächennutzung für die FFPV-Anlage zu ermöglichen und langfristig einen wertvolleren Waldbestand zu schaffen (vgl. Kap. 6). Dabei werden Bereiche mit ungünstigem Zuschnitt oder geringer forstwirtschaftlicher Qualität zugunsten der Solarnutzung umgewidmet. Parallel dazu ist eine Neupflanzung bzw. Aufforstung von standortgerechten Baumarten an anderen Stellen im Änderungsbereich angrenzend an die bestehende Waldparzelle geplant, um ökologische Kompensationen bzw. eine qualitative Aufwertung des Waldes zu erreichen. Auf der Fläche befinden sich des Weiteren mehrere kleinere Gehölzbestände und Einzelbäume.

Die angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt und sind vor allem von Grünland dominiert und werden zur Silagegewinnung oder als Weide genutzt. Östlich angrenzend befindet sich das bestehende Gewerbegebiet und das in der Erschließung befindende Gewerbegebiet.

4. Planungsvorgaben

4.1. Landesplanung und Raumordnung

Das **Landes-Raumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen (LROP)** aus Jahr 2017 mit Änderungen von 2022 enthält für den FNP-Änderungsbereich und sein näheres Umfeld keine Darstellungen.

Im näheren Umfeld sind gem. Abb. 1 Darstellungen für

- ein linienhaftes Vorranggebiete Biotopverbund (grüne Linie)
- Vorranggebiete Natura 2000 (orange Punkte)

12724 70. Änderung des Flächennutzungsplans – Solarpark Gärtnerei Wiesmoor

- ein Vorranggebiet für eine Hauptverkehrsstraße (rote Linie)
- ein Vorranggebiet Wald (dunkel grüne Fläche) und
- Vorranggebiete Rohstoffgewinnung

Im weiter gefassten Umfeld sind gem. Abb. 1 Darstellungen für

- Vorranggebiete Biotopverbund (grüne Fläche und grüne Linie)
- Vorranggebiete Leitungstrassen (schwarze Linien)
- Vorranggebiete Torferhaltung (braune Linien)
- Vorranggebiete Wald (dunkel grün)
- Vorrang Rohstoffgewinnung (schwarze Punkte)
- und Vorranggebiete Natura 2000 (orange Punkte).

Abb. 1: Ausschnitt aus dem Landes-Raumordnungsprogramm mit Lage des Änderungsbereichs (oranger Kreis) o. M.



Aus der zeichnerischen Darstellung ergeben sich mit den Vorranggebieten als Ziele der Raumordnung keine, die einer flächenhaften Darstellung der Sonderbaufläche und gewerblichen Baufläche im FNP widersprechen.

Das LROP Niedersachsen aus dem Jahr 2017 mit Änderungen von 2022 enthält zum Thema Photovoltaik in Kap. 4.2.1 Ziffer 03 folgende **Ziele (fett gedruckt)** und Grundsätze der Raumordnung:

„¹Der Ausbau von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik) soll landesweit weiter vorangetrieben und bis 2040 eine Leistung von 65 GW

installiert werden. ²Dabei sollen vorrangig bereits versiegelte Flächen und Flächen auf, an oder in einem Gebäude oder einer Lärmschutzwand sowie sonstigen baulichen Anlagen in Anspruch genommen werden. ³Mindestens 50 GW der in Satz 1 genannten Anlagenleistung sollen auf Flächen nach Satz 2 installiert werden; im Übrigen soll die Anlagenleistung in Form von Freiflächenphotovoltaikanlagen in dafür geeigneten Gebieten raumverträglich umgesetzt werden. ⁴Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft sollen hierfür nicht in Anspruch genommen werden. ⁵Abweichend von Satz 4 können Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft für raumverträgliche Anlagen der Agrar-Photovoltaik vorgesehen werden. **⁶Agrar-Photovoltaikanlagen sind Photovoltaikanlagen, die weiterhin eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung mit Traktoren, Dünge-, Saat- und Erntemaschinen zulassen und durch die höchstens ein Flächenverlust von 15 Prozent der landwirtschaftlichen Fläche entsteht.**

⁷Zur Verbesserung der Standortentscheidungen für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie sollen die Träger der Regionalplanung im Benehmen mit den Gemeinden und den landwirtschaftlichen Fachbehörden regionale Energiekonzepte erstellen und in die Regionalen Raumordnungsprogramme integrieren.“

Neben dem angestrebten Ausbau von FFPV-Anlagen im LROP wird auch im Niedersächsischen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes und zur Minderung der Folgen des Klimawandels (Niedersächsisches Klimagesetz – NKlimaG) der Ausbau von FFPV-Anlagen als Niedersächsisches Klimaziel festgelegt. „Niedersächsische Klimaziele sind: (...) die Erzeugung von Strom durch Freiflächenanlagen auf mindestens 0,5 Prozent der Landesfläche bis zum Jahr 2033“ (NKlimaG § 3 Abs. 1 Nr. 3a).

Mit der Änderung des NKlimaG vom 12.12.2023 werden die Vorgaben und Ziele u. a. zur Planung von FFPV-Anlagen formuliert. Hier ist § 3a NKlimaG nunmehr als Grundsatz der Raumordnung ausgestaltet. Für die vorliegende FNP-Änderung ist insbesondere der Satz 2 zu beachten: „auf Böden mit einer Grünland- und Ackerzahl von 50 oder mehr, die nicht zugleich Böden im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 oder 3 sind 3, sollen Freiflächenanlagen mit Ausnahme von Agri-PV Anlagen, wegen der besonderen Bedeutung dieser Böden für die Sicherung der landwirtschaftlichen Nahrungsproduktion nicht geplant werden sollen.“

Im Rahmen der 70. Änderung des Flächennutzungsplans zur Erweiterung der PV-Anlage liegen die Bodenzahlen bei maximal 38. Die o. g. gesetzliche Festlegung steht im Einklang mit der Soll-Bestimmung aus dem LROP für die Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft. Die Böden mit der Bodenzahl über 50 besitzen eine hohe Bodenfruchtbarkeit bzw. Ertragfähigkeit und sollten für die Nahrungsproduktion vorbehalten werden.

Das Landesraumordnungsprogramm wird derzeit fortgeschrieben, ein erster Entwurf wurde im April 2025 veröffentlicht. Dort heißt es u.a. in Abschnitt 3.1.1 unter Ziffer 08 Nr. 2 und 3 zukünftig „²Auf Moorböden außerhalb von Vorranggebieten Torferhaltung soll die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen die Möglichkeit einer Wiedervernässung der betroffenen Flächen im Sinne der Anforderungen der Bundesnetzagentur zu besonderen Solaranlagen gemäß § 85c Abs. 3 EEG nicht erschweren oder verhindern. ³Es soll in engem zeitlichem Zusammenhang zur Errichtung von Photovoltaik-

12724 70. Änderung des Flächennutzungsplans – Solarpark Gärtnerei Wiesmoor

Freiflächenanlagen auf Moorböden eine Wiedervernässung der betroffenen Fläche erfolgen.“

Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)** des Landkreises Aurich wurde mit Bekanntmachung vom 18.10.2019 wirksam.

Der FNP-Änderungsbereich befindet sich im RROP gemäß Abb. 2 zu Teilen in

- einem Vorbehaltsgebiet für landschaftsbezogene Erholung (grüne waagerechte Linien)
- sowie einem Vorbehaltsgebiet für Wald (hellgrüne Fläche)
- zudem quert ein Vorranggebiet Rohrfernleitung Gas (schwarze Linie) den Änderungsbereich.

Das RROP weist für das Umfeld

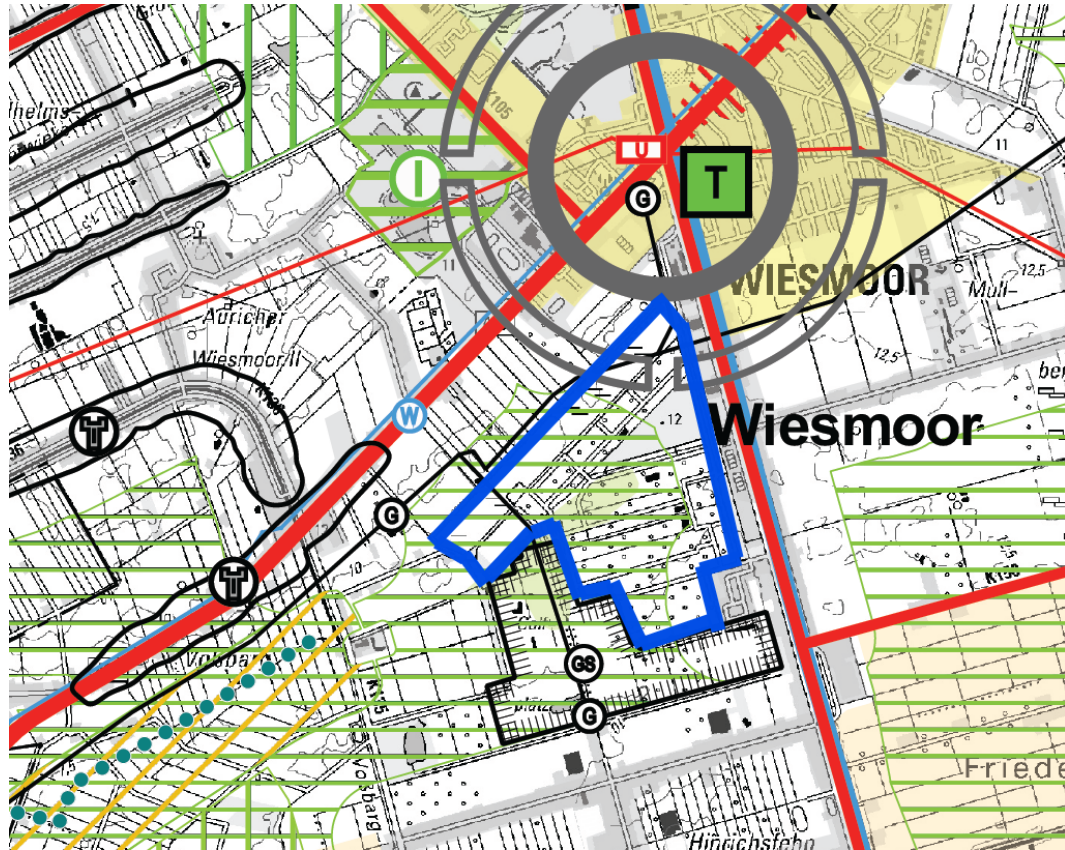
- südlich angrenzend ein Vorranggebiet regional bedeutsame Sportanlage – Golfport (schwarz umrandet mit umkreisten GS)
- nördlich das zentrale Siedlungsgebiet der Stadt Wiesmoor (gelbe Fläche), ein Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße (dicke rote Linie) und ein Vorranggebiet für ein Umspannwerk (rot umrandetes U)
- östlich ein Vorranggebiet für eine Straße von regionaler Bedeutung (dünne rote Linie)

und im weiteren Umfeld

- Vorbehaltsgebiete Natur und Landschaft (senkrechte grüne Linien)
- Vorbehaltsgebiete landschaftsbezogene Erholung (waagerechte grüne Linien)
- ein Vorranggebiet infrastrukturbezogene Erholung (waagerechte grüne Linien mit umkreisten I)
- Vorranggebiete kulturelles Sachgut (schwarz umrandet)
- Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft – auf Grund hohen Ertragspotenzials (hellbraune Fläche)
- Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft – auf Grund besonderer Funktion (hellbraune diagonale Linien)
- und ein linienhaftes Vorranggebiet Biotopverbund (blaue Punkte)

aus.

Abb. 2: Ausschnitt aus dem RROP für den Landkreis Aurich mit Lage des Änderungsbereichs (blaues umrandet) o. M.



Im Auricher RROP heißt es in Kap. 4.2.3 Ziffer 02 „*raumbedeutsame Photovoltaikanlagen sind ausgeschlossen im (...) Vorbehaltsgebiet für Wald*“. Zudem heißt es in Kap. 4.2.3 Ziffer 01 „*Für raumbedeutsame Photovoltaikanlagen sollen grundsätzlich bereits versiegelte Flächen in Anspruch genommen werden. ²Besonders geeignet sind Gebiete, deren Bodenfunktion bereits durch Versiegelung, Bodenverdichtung oder Kontamination stark belastet oder durch Bebauung und technische Objekte wie Verkehrswege, Bahntrassen usw. vorgeprägt ist.*“ Die ehemaligen Betriebsflächen der Gärtnerei und Baumschule fallen aufgrund ihrer jahrzehntelangen Nutzung, Bodenverdichtung und Vorpprägung ausdrücklich in diese Kategorie der für PV bevorzugt geeigneten Flächen. Die raumordnerische Abwägung der Belange der Raumordnung erfolgt in Kapitel 7.

Weiteres Ziel aus dem RROP, welches für die Planung relevant ist das Kap. 3.2.2.2. Ziffer 04 „*Bauliche Anlagen i. S. d. § 2 Abs. 1 Satz 1 NBauO, haben einen Abstand von 100 m zu Waldflächen mit einem Flächenumfang von mindestens 3 ha einzuhalten.*“ Der gem. RROP erforderliche Abstand soll über ein separates Zielabweichungsverfahren gem. § 6 ROG i.V.m. § 8 NROG auf 30 m verringert werden. Eine Zielabweichungsverfahren mit dem gleichen Ziel und für den selben Wald erfolgte bereits angrenzend beim B-Plan D 11 „Gewerbegebiet Oldenburger Straße“ im Jahr 2022.

Die angrenzend zur Planung liegenden Vorrang- und Vorbehaltsgebiete befinden sich außerhalb des Änderungsbereiches und wurden hinsichtlich einer möglichen

mittelbaren Beeinträchtigung der raumordnerischen Ziele geprüft. Es konnten keine entgegenstehenden Auswirkungen festgestellt werden.

Die Berücksichtigung der Belange des Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz (BRPH) erfolgt auf Grundlage der Hochwasserkarten des NLWKN.² Der Geltungsbereich befindet sich in keinem Hochwasserrisikogebiet.

4.2. Flächennutzungsplanung

Die wirksame Darstellung des FNPs umfasst im Geltungsbereich der 70. Änderung gem. Abb. 3 (rot umrandet) Darstellungen für Flächen für die Landwirtschaft (weiße Flächen) und Flächen für die Erwerbsgärtnerei (gelbe Fläche). Östlich angrenzend befinden sich mit dem bestehenden und Planung befindlichen Gewerbegebiet D11 gewerbliche Bauflächen. Der südliche Golfplatz ist als Grünfläche dargestellt. Im weiteren Umfeld befinden sich im Bereich der Kernstadt sowie der Ortschaft Hinrichsfehn gemischte und Wohnbauflächen.

² https://www.nlwkn.niedersachsen.de/startseite/wasserwirtschaft/eg_hochwasserrisikomanagement_richtlinie/gefahren_und_risikokarten/gefahren-und-risikokarten-116763.html

Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (Geltungsbereich der 70. Änderung rot umrandet) o. M.



4.3. Verbindliche Bauleitplanung

Für den Bereich der geplanten FNP-Änderung liegt keine verbindliche Bauleitplanung vor. Östlich angrenzend sind mit den Bebauungsplänen D1 und D11 Gewerbegebiete festgesetzt. Südöstlich ist durch den Bebauungsplan D9 ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

4.4. Landschaftsplanung

Der Entwurf des Landschaftsrahmenplan des Landkreises Aurich (LRP) von 1996 hat in seiner Bestandsaufnahme Darstellungen von Kleingehölzen als Landschaftsbild prägende Strukturelemente und ansonsten keine für Arten und Lebensgemeinschaften wichtige Bereiche. Ansonsten trifft der LRP in seinen Darstellungen keine Aussagen zu besonderen Entwicklungsziele und Maßnahmen. Seine planerischen Darstellungen entfalten keine Wirkung.

4.5. Konzept zur Entwicklung für Freiflächenphotovoltaik der Stadt Wiesmoor

12724 70. Änderung des Flächennutzungsplans – Solarpark Gärtnerei Wiesmoor

Der Rat der Stadt Wiesmoor hat in seiner Sitzung am 24.02.2025 das Konzept zur Entwicklung für Freiflächenphotovoltaik beschlossen³. Im Konzept heißt es, dass die erforderliche Bauleitplanung auf möglichst konfliktarme Standorte gelenkt werden sollte. Im Rahmen des Konzeptes erfolgt dies im Rahmen eines Suchraumverfahrens mit Alternativen Prüfung analog der Windenergie. Nach Auffassung der politischen Gremien der Stadt Wiesmoor sollen vorrangig Konversions- und Brachflächen in Erwägung gezogen werden, die durch den zunehmenden Wegfall der ortsbildprägenden Baumschulen ausreichend für eine geordnete und sinnvolle Nachnutzung städtebaulich zur Verfügung stehen.

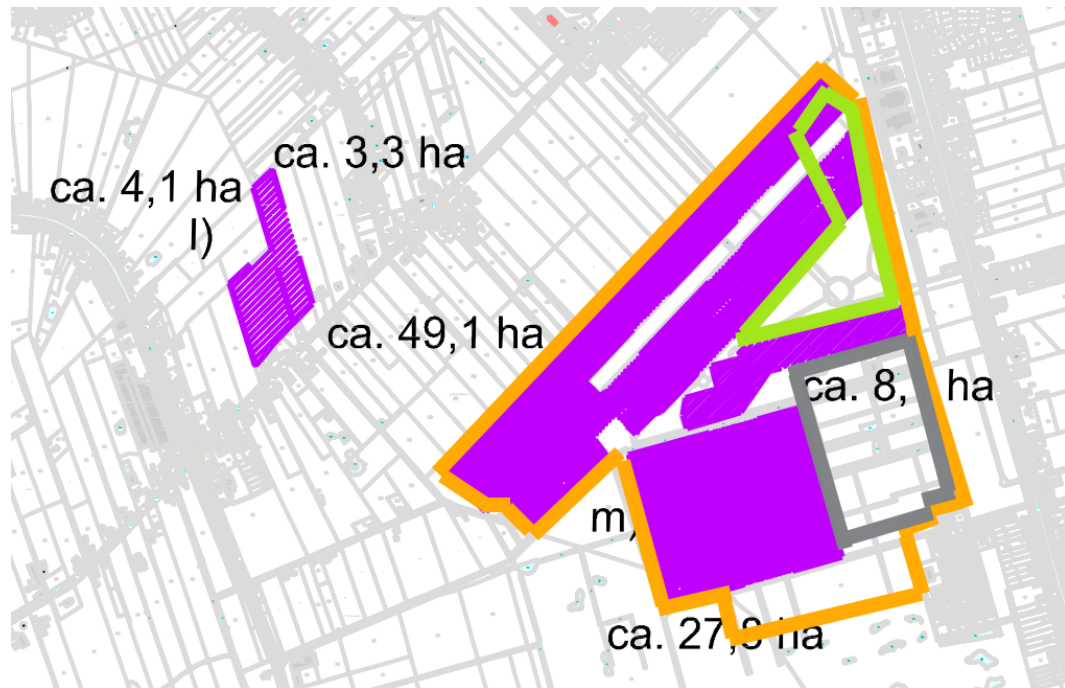
Der Änderungsbereich ist in dem Konzept überwiegend als Potenzialfläche ausgewiesen (s. violette Fläche in Abb. 4). Bei den nicht als Potenzialfläche ausgewiesenen Bereichen handelt es sich überwiegend um Wälder und Abständen zu diesen. Das Konzept empfiehlt nur die violetten Flächen als Potenzialflächen weiter zu verfolgen (vgl. Abb. 4). Zudem heißt es im Konzept, dass die Stadt Wiesmoor nicht verpflichtet ist bauleitplanerisch tätig zu werden, sofern die Vorgaben des Landes (0,47 % der Gemeindefläche⁴) eingehalten werden. Jedoch wird im Konzept auch keine Obergrenze für den Ausbau von FFPV-Anlagen genannt.

Eine genauere Einordnung der Fläche in das Standortkonzept Photovoltaik-Freiflächenanlagen und die Umsetzungsstrategie erfolgt in Kap. 6.

³ Konzept zur Entwicklung für Freiflächenphotovoltaik in der Stadt Wiesmoor erstellt durch FG 4.1 Stadt Wiesmoor, 29.01.2025

⁴ Redaktionelle Anmerkung: Inzwischen sieht das Land Niedersachsen gem. § 3 NKlimaG einen Ausbau auf 0,5 % der Landesfläche vor. Hierbei ist auch dieser Wert für die Städte und Gemeinden jedoch nicht verpflichtend.

Abb. 4: Konzept zur Entwicklung für Freiflächenphotovoltaik der Stadt Wiesmoor – Anlage 2 Potentialflächen (Geltungsbereich der 70. Änderung orange umrandet, gewerbliche Baufläche südwestlich grau abgegrenzt, Walflächen grün abgegrenzt, Potenzialflächen für Freilandphotovoltaik violett) o. M.



4.6. Anhängige Fachplanungen

Gewerbeflächenentwicklungskonzept

Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept für den Landkreis Aurich verfolgt das Ziel, die langfristige Verfügbarkeit geeigneter Gewerbe- und Industrieflächen sicherzustellen und die kommunale sowie regionale Wirtschaftsentwicklung planungssicher zu unterstützen. Grundlage hierfür ist eine systematische Bestandsaufnahme aller vorhandenen Gewerbeflächen, deren tatsächliche Verfügbarkeit und Nutzbarkeit sowie die Analyse bestehender Restriktionen, Eigentumsverhältnisse und Erschließungsqualitäten. Im Rahmen einer Bedarfsermittlung wurde mittels verschiedener GIPRO-Methoden und Katasterfortschreibung der zukünftige Gewerbeflächenbedarf bis 2040 prognostiziert; diese Analyse zeigt insbesondere für Industrieflächen deutliche Defizite auf.

Parallel dazu wurden in Gesprächen mit den Kommunen neue Standortpotenziale identifiziert. Die sogenannten Suchräume wurden anschließend anhand von Regionalplan, Flächennutzungsplan, Umweltbindungen und Lagekriterien bewertet und priorisiert. Ziel ist es, der Wirtschaft ein flexibles und ausreichendes Flächenangebot bereitzustellen, ohne übermäßige Neuversiegelung oder ungesteuerte Entwicklung zu fördern. Die Priorisierung der Suchräume ermöglicht eine nachvollziehbare zeitliche Staffelung (kurz-, mittel- und langfristige Entwicklung) und unterstützt die Kommunen dabei, planerische Perspektiven rechtzeitig zu sichern.

Im Ergebnis zeigt das Konzept auf, dass neue Gewerbeflächen notwendig sind, um künftig Flächennachfragen bedienen zu können und die regionale Wirtschaft zu stärken. Für die Stadt Wiesmoor wird dabei explizit die Erweiterung des Gewerbegebiets Oldenburger Straße als Suchraum benannt (35 ha) und als kurzfristig entwicklungsfähiges Potenzial eingestuft. Damit stellt diese Fläche eine realistische Entwicklungsperspektive für zukünftige gewerbliche Erweiterungen dar.

Weitere Fachplanungen, die den Änderungsbereich oder sein Umfeld betreffen, sind nicht bekannt.

5. Planungsziele

Die gesellschaftlich formulierten Klimaschutzziele erfordern eine schnelle und umfassende Substitution fossiler Energieträger durch erneuerbare Energien. Photovoltaik stellt eine der tragenden Säulen dieser Transformation dar, deren Ausbau auf allen räumlichen Ebenen erheblich gesteigert werden muss. Entsprechende Ausbauziele sind sowohl im Niedersächsischen Landesraumordnungsprogramm (LROP) als auch im Niedersächsischen Klimagesetz (NKlimaG) verankert. Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans soll ein Beitrag dazu geleistet werden, diese landes- und bundesweiten Klimaschutzziele auf der kommunalen Ebene der Stadt Wiesmoor umzusetzen.

Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Vorbereitung der Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage (FFPV) auf den Flächen der ehemaligen Gärtnerei und Baumschule mit einer Größe von rund 100 ha. Diese Flächen sind bereits vorgeprägt, baulich überformt oder dauerhaft aus der landwirtschaftlichen Nutzung gefallen und damit für eine Nachnutzung im Sinne der Energiewende besonders geeignet. Ihre Inanspruchnahme ermöglicht eine effiziente Nutzung vorbelasteter bzw. brachliegender Areale, ohne zusätzliche hochwertige Landwirtschaftsflächen zu beanspruchen oder neue Eingriffe in unberührte Landschaftsräume zu verursachen. Damit leistet die Stadt Wiesmoor einen nachhaltigen Beitrag zu einer flächenschonenden Energiebereitstellung. Hierzu gehört auch die geplante Umwandlung von Waldteilflächen, deren heutiger Zuschnitt, Struktur und Entstehungsgeschichte (u. a. Sukzessionswald aus ehemaligen Baumschul- und Gärtnereiflächen) eine effiziente PV-Nutzung erheblich erschweren würden. Durch die Umwandlung können geeignete, zusammenhängende Anlagenbereiche geschaffen werden, während an anderer Stelle eine gezielte, ökologisch höherwertige Aufforstung ermöglicht wird. Dies dient sowohl der Optimierung der Flächennutzung für die FFPV-Anlage als auch der Entwicklung eines langfristig stabileren und wertvolleren Waldbestandes

Die Flächen wurden im Konzept zur Entwicklung von Freiflächenphotovoltaik der Stadt Wiesmoor als Konversionsflächen mit besonderer Gunst identifiziert. Die politischen Gremien der Stadt verfolgen das Ziel, vorrangig Konversions- und Brachflächen für den Ausbau der erneuerbaren Energien heranzuziehen – insbesondere solche Standorte, die durch den Strukturwandel im Gärtnerei- und Baumschulbereich frei geworden sind und einer geordneten städtebaulichen Nachnutzung zugeführt werden sollen. Die Planung stimmt auch mit den Grundsätzen des Auricher RROPs überein, wo es heißt, dass für raumbedeutsame PV-Anlagen vorrangig bereits versie-

gelte oder durch Nutzung vorbelastete Flächen in Anspruch genommen werden sollen. Die ehemaligen Gärtnerei- und Baumschulflächen erfüllen diese Voraussetzung aufgrund ihrer langjährigen Nutzung und Bodenverdichtung. Die Darstellung einer Sonderbaufläche „Freiflächenphotovoltaik“ im Flächennutzungsplan schafft hierfür den notwendigen planungsrechtlichen Rahmen. Parallel erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. D20 „Sondergebiet Photovoltaik“.

Darüber hinaus verfolgt die Änderung des Flächennutzungsplans das Ziel, eine langfristige Entwicklungsperspektive für das Gewerbegebiet D11 westlich der Oldenburger Straße zu schaffen. Die Darstellung einer zusätzlichen gewerblichen Baufläche von rund 20 ha dient der frühzeitigen Sicherung potenzieller Erweiterungsflächen und unterstützt eine geordnete wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Wiesmoor. Der Bereich ist im Gewerbeflächenentwicklungskonzept des Landkreises Aurich als Suchraum und Entwicklungspotenzial ausgewiesen, sodass die FNP-Änderung eine planungsrechtliche Grundlage zur späteren Weiterentwicklung dieses Standortes schafft.

Mit der Änderung des FNPs verfolgt die Stadt Wiesmoor drei zentrale Ziele: zum einen aktiven Beitrag zum Ausbau der erneuerbaren Energien zu leisten und dabei ehemalige Gärtnereiflächen einer sinnvollen Nachnutzung zuzuführen sowie zusätzlich langfristige gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten zu sichern.

6. Konzeption

Die FNP-Änderung soll sicherstellen, dass energetische, wirtschaftsstrukturelle und verkehrliche Entwicklungsziele der Stadt Wiesmoor parallel und abgestimmt verfolgt werden können. Hierfür erfolgt die Darstellung einer Sonderbaufläche Freiflächenphotovoltaik, einer gewerblichen Baufläche, einer Verkehrsfläche und einer geplanten Waldumwandlung mit Darstellung einer Fläche für Wald im FNP der Stadt Wiesmoor.

Sonderbaufläche Freiflächenphotovoltaik

Im Rahmen der Standortsuche wurden verschiedene im Stadtgebiet vorhandene, im Konzept zur Entwicklung von Freiflächenphotovoltaik als Potenzialflächen ausgewiesene Bereiche geprüft. Vergleichbare Flächenkonstellationen bestehen an mehreren Stellen im Stadtgebiet. Da das Konzept jedoch bewusst keine Obergrenze für den Ausbau von Freiflächen-PV vorsieht, eröffnet es der Stadt die Möglichkeit, geeignete Potenzialflächen schrittweise einer nachhaltigen energetischen Nutzung zuzuführen. Vor diesem Hintergrund bewertet die Stadt Wiesmoor die vorliegende Fläche als besonders geeignet, da sie aufgrund ihrer Lage, vorhandenen Strukturierungselemente und der Möglichkeit zur gezielten ökologischen Aufwertung eine sinnvolle und effiziente Nachnutzung ermöglicht.

Innerhalb der Sonderbaufläche soll auf einer Fläche von rd. 100 ha eine Photovoltaik-Freiflächenanlage mit einer Leistung von etwa 100.000 Kilowatt-Peak (kWp) errichtet werden. Die exakte Auslegungsplanung für die Verteilung der Photovoltaikmodule auf der Fläche soll im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan) und der Bauantragsstellung final festgelegt werden. Der Betrieb der Photovoltaikanlage dient der umwelt- und ressourcenschonenden Art der dezentralen Stromerzeugung aus Sonnenenergie und leistet einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung der klima- und

energiepolitischen Ziele des Landes Niedersachsen und des Bundes. Die Fläche gliedert sich in mehrere Bereiche. Ein ausreichender Abstand der Bebauung zur Gewässeraufreinigung wird eingehalten. Gegebenenfalls erforderliche Ausgleichsmaßnahmen werden erfolgen. Die konkrete Festlegung der Schutzabstände, artenschutzrechtlichen Maßnahmen und Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wird im Bebauungsplanverfahren erfolgen

Das Vorhaben befindet sich überwiegend auf Flächen, die die Stadt Wiesmoor mit dem Konzept zur Entwicklung für Freiflächenphotovoltaik als Potenzialflächen ausgewiesen hat. Die Gliederung ergibt sich aus vorhandenen Gräben, Wallhecken, Verkehrsflächen und Waldflächen. Bei den Bereichen, die nicht als Potenzialflächen dargestellt sind handelt es sich überwiegend um die Waldflächen. Die Waldflächen sollen zum Teil im Rahmen der Planung umgewandelt werden oder bleiben bestehen. Im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens soll der gem. RROP erforderliche Waldabstand auf 30 m verringert werden. Die Verringerung des Waldabstands auf 30 m ist im vorliegenden Fall vertretbar, da von einer Freiflächen-Photovoltaikanlage im Vergleich zu anderen baulichen Anlagen nur geringe Störwirkungen auf den angrenzenden Wald ausgehen. Die Anlage weist eine niedrige Bauhöhe auf, verursacht keine dauerhafte Nutzung mit erhöhtem Verkehrsaufkommen und führt daher nur zu minimalen Beeinträchtigungen für Waldfunktionen und -ökosysteme. Zudem kann durch geeignete Maßnahmen, etwa die Freihaltung eines Randstreifens zur Pflege und Gefahrenabwehr, weiterhin ein ausreichender Schutz des Waldes gewährleistet werden.

Flächen für Wald

Der heutige Zuschnitt, die Struktur und Entstehungsgeschichte (u. a. Sukzessionswald aus ehemaligen Baumschul- und Gärtnereiflächen) der Waldflächen erschwert eine effiziente PV-Nutzung auf der Fläche (u. a. wegen dem geplanten 30 m Abstand von baulichen Anlagen zu Wäldern < 3 ha vgl. Kap. 4.1 sowie Verschattung). Durch die Umwandlung können geeignete, zusammenhängende Anlagenbereiche geschaffen werden, während an anderer Stelle im nordöstlichen Änderungsbereich, angrenzend an den Bestandswald, eine gezielte, ökologisch höherwertige Aufforstung ermöglicht wird. Dies dient sowohl der Optimierung der Flächennutzung für die FFPV-Anlage als auch der Entwicklung eines langfristig stabileren und wertvolleren Waldbestandes. Hierbei soll der streifenförmige Wald mit einer Breite von max. 50 m vollständig umgewandelt werden. Der andere Wald bleibt bestehen und wird nördlich entsprechend erweitert. Die erforderliche Waldumwandlung erfolgt nach Maßgabe des Niedersächsischen Waldgesetzes (NWaldLG); die entsprechenden Kompensations- und Ersatzaufforstungsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren konkretisiert und in der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt. Die Ersatzaufforstung soll vollumfänglich im Stadtgebiet von Wiesmoor erfolgen und stimmt somit mit dem Grundsatz in Kap. 3.2.2.2. Ziffer 7 des RROPs überein *„Ersatzaufforstungen im Rahmen von Bauleitplanungen sollen im Kreisgebiet vorgenommen werden.“* Vor diesem Hintergrund werden im Änderungsbereich Waldflächen dargestellt, um die beabsichtigte Neuaufforstung planerisch abzubilden und die zukünftige Nutzung eindeutig festzulegen.

Verkehrsfläche

Im Änderungsbereich wird zus. eine Straßenverkehrsfläche dargestellt. Hierbei handelt es sich um die „Südspange“ aus dem städtebaulichen Rahmenplan der Stadt Wiesmoor⁵ welche zukünftig als Lückenschluss zwischen der Hauptstraße (B 437) und Oldenburger Straße (L 12) dienen soll. Somit werden zukünftige städtebauliche Entwicklungen bereits frühzeitig berücksichtigt und im FNP dargestellt.

Gewerbliche Baufläche

Neben der Sonderbaufläche wird für zukünftige Gewerbeentwicklungen der Stadt Wiesmoor eine gewerbliche Baufläche auf ca. 20 ha dargestellt. Hierbei handelt es sich um perspektivische Erweiterungsflächen für das westlich der Oldenburger gelegene Gewerbegebiet D11. Obwohl die konkreten Planungen für diese Fläche noch nicht weit fortgeschritten sind, ist der Bereich im Gewerbeflächenkonzept des Landkreises Aurich bereits als Suchraum und Entwicklungsperspektive für zukünftige gewerbliche Nutzungen ausgewiesen. Eine frühzeitige Darstellung im FNP schafft hier eine planungsrechtliche Grundlage für eine koordinierte gewerbliche Entwicklung in den kommenden Jahren und ermöglicht eine langfristig geordnete städtebauliche Entwicklung. Zum Schutz der benachbarten Wohngebiete vor unzulässigen Schallimmissionen werden später auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Emissionskontingente.

7. Abwägung raumordnerischer Belange

7.1. Vorbehaltsgebiet Wald

Ein Teil des Änderungsbereiches befindet sich mit etwa 10 ha im Bereich eines Vorbehaltsgebietes für Wald. Im Auricher RROP heißt es in Kap. 4.2.3 Ziffer 02 „*raumbedeutsame Photovoltaikanlagen sind ausgeschlossen im (...) Vorbehaltsgebiet für Wald*“. Damit würde die Planung grundsätzlich gegen ein Ziel der Raumordnung widersprechen.

Im betroffenen Bereich ist jedoch tatsächlich kein Wald vorhanden; vielmehr handelt es sich um ehemalige Baumschul- und Gärtnereiflächen sowie sukzessionsgeprägte Offen- bzw. Gehölzstrukturen die nach Landeswaldgesetz nicht als Wald einzustufen sind. Eine konkrete örtliche Überprüfung der tatsächlichen Bestandsverhältnisse ist daher zulässig und erforderlich. Damit entfällt die materielle Grundlage und daher die Schutzwirkung des Vorbehaltsgebietes an dieser Stelle.

Zudem erfolgt die Darstellung der Vorbehaltsgebiete im RROP nicht parzellenscharf, sondern in einer generalisierten kartographischen Abgrenzung. Da der vorhandene Flächenzustand nicht der planerischen Zielkulisse „Wald“ entspricht, besteht kein tatsächlicher Bezug zum Schutzzweck des Vorbehaltsgebietes.

Vor diesem Hintergrund ist das Ziel der Raumordnung im Rahmen der kommunalen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zurückstellbar. Die Planung steht dem Schutzzweck des Vorbehaltsgebietes nicht entgegen und ist daher aus raumordnerischer Sicht vertretbar.

⁵ Städtebaulicher Rahmenplan Wiesmoor, Gesamtkonzept, 05.04.2019

7.2. Vorbehaltsgebiet landschaftsbezogene Erholung

Ein Bereich der Flächen befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet für die landschaftsbezogene Erholung.

Dazu heißt es im RROP des Landkreises Aurich: „Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung als auch die Nutzung für die Erzeugung regenerativer Energie werden hier als Element der Landschaft wahrgenommen. Einen Widerspruch von Landwirtschaft, der Erzeugung regenerativer Energie und der landschaftsbezogenen Erholung ist daher nicht vorhanden.“⁶ Somit ist die Darstellung der Sonderbaufläche (Freiflächenphotovoltaik) mit dem Vorbehaltsgebiet vereinbar.

Die geplante gewerbliche Baufläche liegt am Siedlungsrand und schließt unmittelbar an bestehende gewerbliche Strukturen an, sodass sie keinen zusätzlichen erheblichen Eingriff in landschaftserlebbar Räume bewirkt und die Funktionsfähigkeit des Vorbehaltsgebietes nicht wesentlich beeinträchtigt.

Die Stadt stellt den Grundsatz der Raumordnung in der Abwägung zurück. Somit steht der raumordnerische Grundsatz zusammenfassend gewichtet der dargestellten Sonderbaufläche und gewerblichen Baufläche nicht entgegen.

7.3. Vorranggebiet Rohrfernleitung

Das linienhafte Vorranggebiet (Gas) kann mit der hier geplanten Darstellung der Sonderbaufläche ohne Widerspruch überlagert werden. Die Leitungen, die bereits auf den Trassen errichtet sind, werden als Bestand nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen (vgl. Kap. 9).

8. Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplans

8.1. Zeichnerische Darstellungen

Es wird eine Sonderbaufläche „Freiflächenphotovoltaik“ (S) dargestellt, welches die vorbereitende Grundlage zur planungsrechtlichen Umsetzung v. g. Konzeption der Photovoltaik-Freiflächenanlage bildet. Die Abgrenzung resultiert aus der Umgrenzung der Flurstücke.

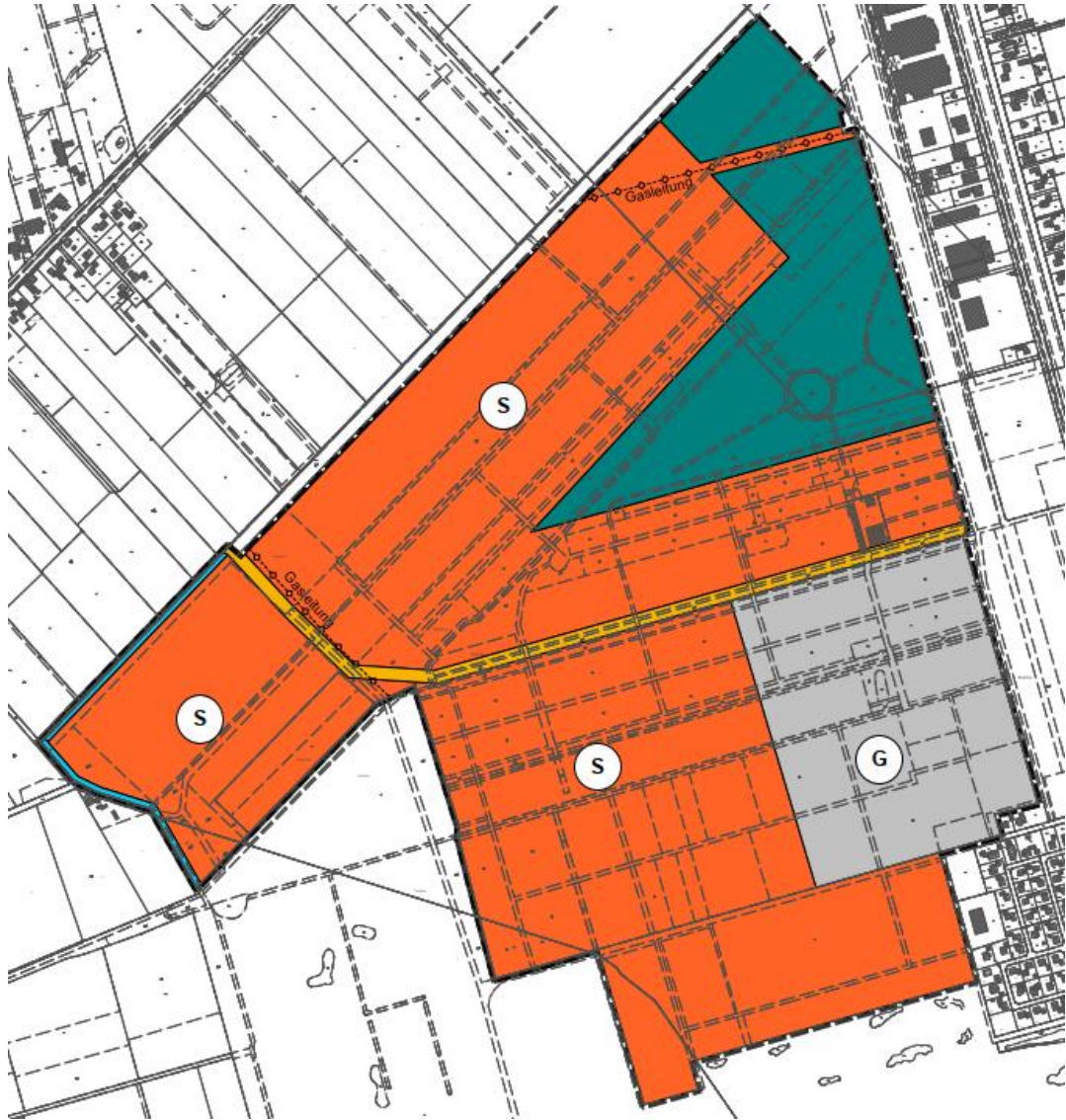
Des Weiteren wird für die perspektivische Gewerbeentwicklung eine gewerbliche Baufläche dargestellt. Die vorgesehenen Bereiche der Waldumwandlung werden als Flächen für Wald dargestellt.

Die Abgrenzung der Sonderbaufläche und gewerblichen Baufläche resultiert aus der Umgrenzung der Flurstücke.

Die zukünftig geplante „Südspange“ wird als Verkehrsfläche dargestellt.

⁶ RROP Landkreis Aurich (2019) S. 149

Abb. 5: Auszug aus der Planzeichnung der 70. Änderung des FNPs o. M.



8.2. Textliche Darstellungen

Die textliche Darstellung dient dazu, für die dargestellte Sonderbaufläche „Freiflächenphotovoltaik“ die zulässigen Unterarten der zulässigen Nutzung in ihrer Ausdehnung zu regulieren. Dies betrifft die Errichtung Photovoltaik-Freiflächenanlagen einschließlich der zugehörigen Nebenanlagen wie z. B. Trafostationen und Übergabestationen, Wartungs- und Aufbauflächen sowie Anlagen zur Wandlung, Speicherung und Transport erneuerbarer Energien.

9. Nachrichtliche Übernahmen

Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, sowie nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen sollen gem. § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich übernommen

werden. Sind derartige Festsetzungen in Aussicht genommen, sollen sie im Flächennutzungsplan vermerkt werden.

Es erfolgen zeichnerische Übernahmen - sofern sie auf der Maßstabsebene des FNP sinnvoll sind - die bei der späteren Festsetzung in den folgenden B-Plänen sowie der folgenden Genehmigung im Baugenehmigungsverfahren.

9.1. Zeichnerische Übernahmen

9.1.1. Gewässer II. und III. Ordnung

Im nordwestlichen Bereich angrenzend zum Änderungsbereich verläuft mit dem Ringbandgraben ein Gewässer II. Ordnung. Weitere Gewässer III. Ordnung sind vorhanden, werden aber aus maßstäblichen Gründen erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung übernommen.

9.1.2. Gasleitung

Durch den Geltungsbereich verlaufen zwei Gasleitungen der EWE Netz GmbH die nachrichtlich übernommen werden.

9.2. Textliche Übernahmen

Darüber hinaus sind textliche Übernahmen vorhanden, die dann v. a. bei der verbindlichen Bauleitplanung und dem Baugenehmigungsverfahren beachtlich sind.

9.2.1. Gewässerrandstreifen (§ 38 WHG i. V. m. § 58 NWG)

In dem 5 Meter breiten Gewässerrandstreifen entlang des Ringbandgraben (Gewässer II. Ordnung) und 3 Meter breiten Gewässerrandstreifen, gemessen von der Böschungsoberkante entlang der Gewässer III. Ordnung, gelten die Bestimmungen des § 38 des WHG i. V. m. § 58 NWG. Ggf. erlassene Anordnungen der Wasserbehörde hinsichtlich Bepflanzung und Pflege sowie zur Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln sind zu beachten.

9.2.2. Räumuferzone (§ 6 der Satzung des Entwässerungsverbandes Oldersum / Ostfriesland)

Die Räumuferzone beginnt an der Böschungsoberkante und ist entlang der Gewässer II. Ordnung 5,00 m breit. Zudem dürfen Bäume, Freileitungsmasten und Gebäude nicht näher als 8,00 m von der oberen Böschungskante an errichtet werden. Hier gelten die Bestimmungen der Entwässerungsverband Oldersum / Ostfriesland. Dieser Bereich ist insbesondere von baulichen Anlagen freizuhalten. Bauliche Anlagen in und am Gewässer dürfen nur so hergestellt werden, dass Gewässerunterhaltungsmaßnahmen nicht beeinträchtigt werden. Der Verband kann Ausnahmen von den Beschränkungen der Satzung in begründeten Fällen zulassen.

10. Hinweise

Es erfolgen Hinweise - sofern sie auf der Maßstabsebene des FNP sinnvoll sind - die bei der späteren Festsetzung in den folgenden B-Plänen sowie im Baugenehmigungsverfahren beachtlich sind.

10.1. Baunutzungsverordnung

Die Baunutzungsverordnung gibt die Darstellungsmöglichkeiten für die vorbereitende Bauleitplanung vor. Zur Klarstellung, welche Fassung anzuwenden ist, wird auf der Planzeichnung ein entsprechender Hinweis angebracht.

10.2. Bodenfunde

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 gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich oder dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstr. 11, 26603 Aurich, Tel.: 04941/1799-32, 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.

Eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde ist erforderlich, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.

10.3. Schädliche Bodenveränderungen / Altlasten

Sollten bei den Bau- oder Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden oder Abfälle zu Tage treten, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Untere Bodenschutz- und Abfallbehörde des Landkreises Aurich umgehend darüber in Kenntnis zu setzen, um zu entscheiden, welche Maßnahmen zu erfolgen haben.

Im Falle einer Verunreinigung des Bodens bei Baumaßnahmen sind unverzüglich Maßnahmen zu ergreifen, die eine Ausbreitung der Gefährdung (z.B. auf Grund- oder Oberflächenwasser) verhindern und ggf. eine Reinigung der kontaminierten Flächen, durch Bodenaustausch oder Bodenwäsche, zur Folge haben. Die untere Bodenschutz- und Abfallbehörde bzw. die untere Wasserbehörde des Landkreises Aurich ist hierüber sofort zu informieren.

10.4. Bodenschutz

Die im Rahmen der Baumaßnahmen anfallenden Abfälle zur Verwertung sind entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen einer zugelassenen Verwertungsanlage zuzuführen bzw. zuführen zu lassen. Abfälle zur Beseitigung sind entsprechend

den abfallrechtlichen Bestimmungen schadlos zu entsorgen bzw. entsorgen zu lassen. Der Einbau von Böden auch im Rahmen der Baumaßnahmen muss gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erfolgen, ggf. in Abstimmung mit anderen Gesetzen und Verordnungen. Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

10.5. Verwendung überschüssigen Bodens

Fallen bei Bau-, Aushubmaßnahmen Böden an, die nicht im Rahmen der Baumaßnahme auf dem Grundstück verwertet werden können, gelten diese als Abfall und müssen gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) einer Verwertung zugeführt werden. Ansprechpartner ist der Landkreis Aurich, Fachbereich Umwelt. Der Einbau von Böden auch im Rahmen der Baumaßnahme muss gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erfolgen, ggf. in Abstimmung mit anderen Gesetzen und Verordnungen. Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Die Verwertung von anfallenden Böden ist unter Beachtung der Mantelverordnung durchzuführen. Entsprechend der angestrebten Verwertung ist die Ersatzbaustoffverordnung oder die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung zu beachten.

10.6. Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoinformationen und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover oder das Ordnungsamt der Stadt Wiesmoor zu benachrichtigen

10.7. Oberflächenentwässerung und Maßnahmen an Gewässern

Die Einleitung von Oberflächenwasser bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis.

Für Umbaumaßnahmen an Gewässern sind wasserrechtliche Genehmigungen nach § 68 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. § 108 Nds. Wassergesetz (NWG) erforderlich. Das gleiche gilt für Verrohrungen (Überfahrten / Überwegungen). Hierfür sind Genehmigungen nach § 36 des WHG i. V. m. § 57 NWG einzuholen.

10.8. Artenschutz

Die gesetzlichen Bestimmungen zum allgemeinen und besonderen Artenschutz gemäß § 39 und § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Ausführung von Baumaßnahmen und der Ausübung von Nutzungen zu beachten.

11. Umweltbericht

Die Stadt hat dem Bauleitplan einen Umweltbericht mit den ermittelten und bewerteten Belangen des Umweltschutzes beizufügen. Gemäß § 2 a BauGB, bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung. Der gemeinsame Umweltbericht mit dem B-Plan Nr. D20 wird zur Entwurfsfassung ergänzt.

Die Unterlagen zur frühzeitigen Beteiligung dienen zugleich der Ermittlung des voraussichtlichen Untersuchungsrahmens (Scoping) für den Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB.

Hinweise der Träger öffentlicher Belange, insbesondere zu relevanten Schutzgütern, möglichen Umweltauswirkungen sowie erforderlichen Untersuchungsaspekten, werden im weiteren Verfahren bei der Erstellung des Umweltberichts berücksichtigt.

12. Eingriffsregelung

Die Eingriffsregelung erfolgt im Umweltbericht gem. § 2 a BauGB, der als gesondertes Dokument vorliegt. Der Umweltbericht wird zur Entwurfsfassung ergänzt.

13. FFH-Verträglichkeitsprüfung

Die Prüfung erfolgt im Umweltbericht gem. § 2 a BauGB, der einen gesonderten Teil der Begründung bildet. Der Umweltbericht wird zur Entwurfsfassung ergänzt.

14. Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Die Prüfung erfolgt im Umweltbericht gem. § 2 a BauGB, der einen gesonderten Teil der Begründung bildet. Der Umweltbericht wird zur Entwurfsfassung ergänzt.

15. Zusammenfassende Erklärung

(Wird zum Feststellungsbeschluss ergänzt.)

Aufgestellt:

Thalen Consult GmbH

Neuenburg, den 06.03.2026

i.A. M. A. Gerke Galts

S:\Wiesmoor\12724_FFPV_Gärtnerei\06_F-
Plan\01_Vorentwurf\Begründung\2026_03_06_12724_FNP_Beg_V.docx