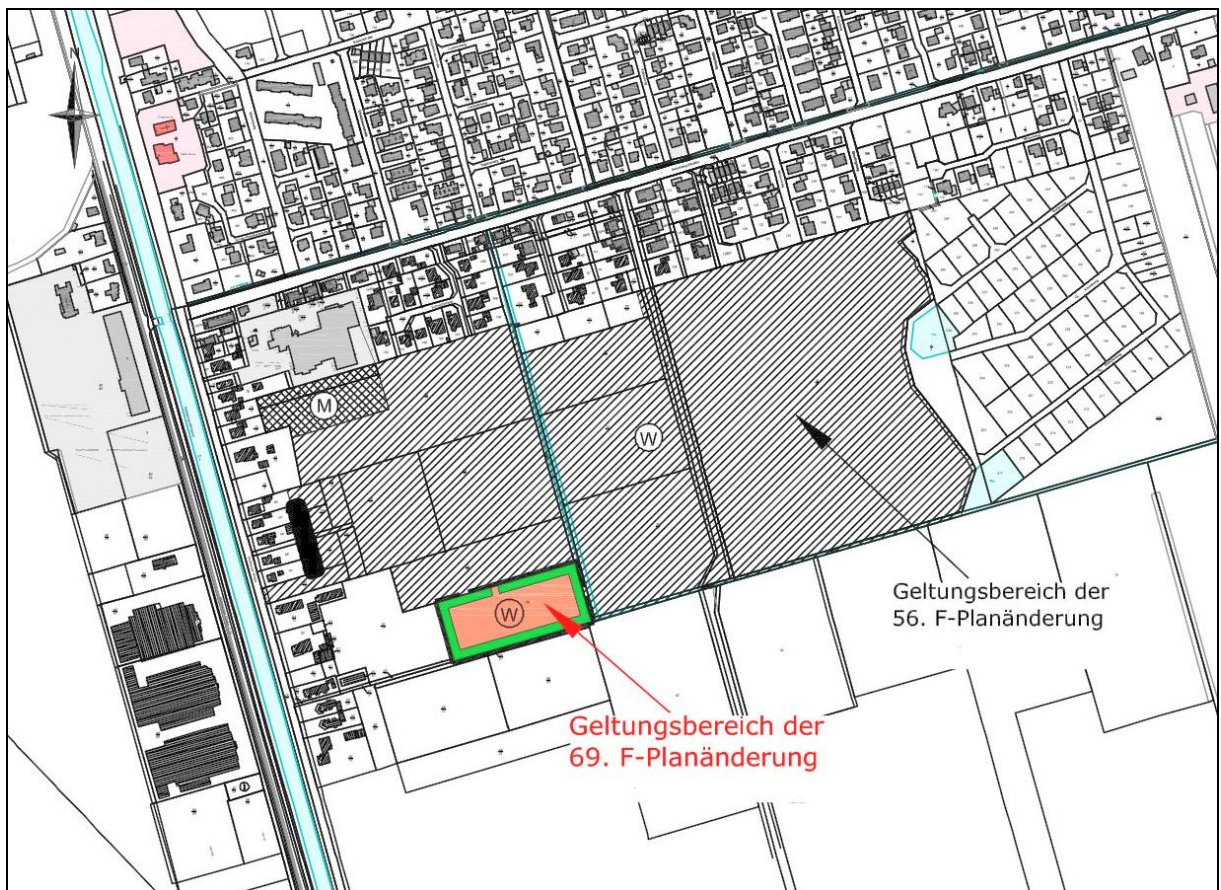


STADT WIESMOOR

69. Flächennutzungsplanänderung

Teil A: BEGRÜNDUNG

Teil B: Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 BauGB



Lageplan ohne Maßstab

Datum: 07.03.2025



Pommer & Schwarz EE
GmbH & Co. KG
Korbweidenstraße 7, 26605 Aurich
Tel. 04941 / 60 40 6-0 info@pseeg.de

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel der Planung	3
2	Lage und Abgrenzung der Flächennutzungsplanänderung	4
3	Planungsvorgaben	4
3.1	Landesraumordnungsprogramm	4
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm.....	5
4	Bestand und gegenwärtige Nutzung.....	6
4.1	Nutzung	6
4.2	Denkmalschutz	6
4.3	Altlasten.....	6
5	Inhalt und Auswirkungen der Planung.....	7
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	7
5.3	Grünfläche	7
5.4	Niederschlagsentwässerung.....	7
6	Abwägungsrelevante Belange	8
6.1	Natur und Landschaft	8
6.2	Hochwasserschutz.....	8
7	Beteiligungsverfahren.....	9
8	Flächenbilanz.....	10
9	Versorgungs- und Entsorgungsanlagen.....	10
10	Rechtliche Grundlagen.....	10

Anhang

- Teil B der Begründung: Umweltbericht, Ing.-Büro Kalandia Mustafa GmbH, Aurich, vom 28.02.2025

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Wiesmoor möchte im Südosten des Stadtgebietes auf rd. 29 ha einer insgesamt 82 ha großen Torfabbaufäche Flächen für den Wohnungsbau entwickeln. Mit den Bebauungsplänen A 27 im Westen und A 25 im Osten wurde dieses städtebauliche Ziel in Teilen bereits umgesetzt. Mit dem Bebauungsplan A 26 soll nun auf einer Fläche von rd. 6,2 ha das Wohngebiet des A 27 nach Osten erweitert werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes A 27 im Jahr 2021 wurde in der 56. Flächennutzungsplanänderung bereits der östliche Teil des Plangebietes des A 26 geändert und als Wohnbaufläche dargestellt. In dieser Änderung wurde bereits die Fläche für den damals geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes A 26 mit aufgenommen und als Wohnbaufläche dargestellt.

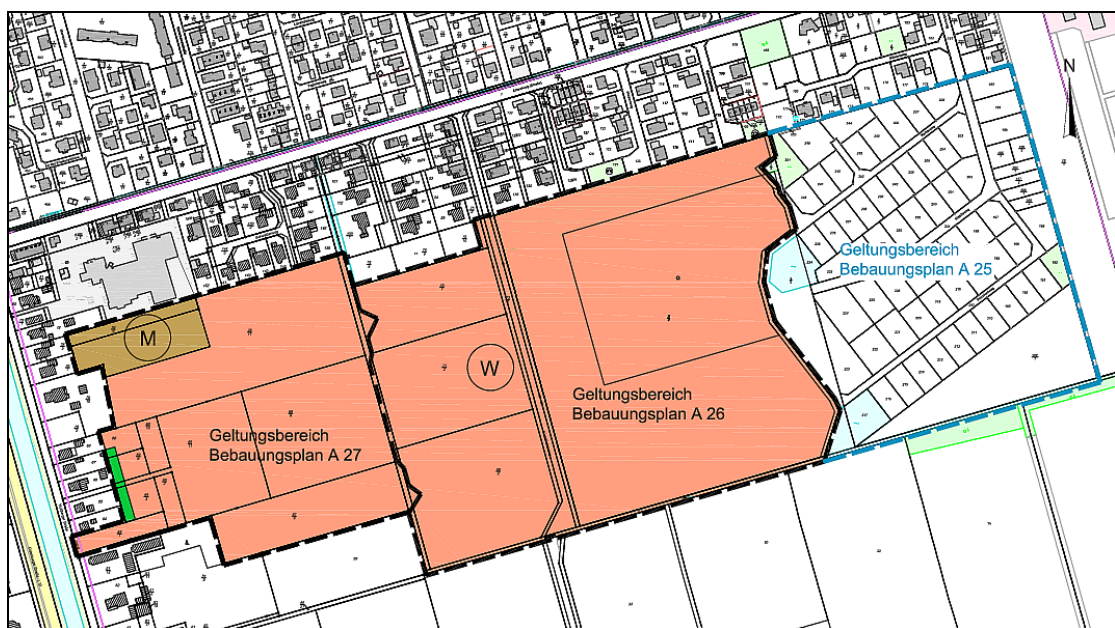


Abb. 1: Geltungsbereich der 56. Flächennutzungsplanänderung mit den Geltungsbereichen der Bebauungspläne A 27 und A 26

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes A 26 zwischenzeitlich im Südwesten um das Flurstück 59, Flur 25, Gemarkung Wiesmoor erweitert wurde, ist eine weitere Flächennutzungsplanänderung erforderlich. In der vorliegenden xx. Änderung wird die erweiterte Fläche als Wohnbaufläche und Grünfläche dargestellt und stellt eine Erweiterung der nördlich und östlich dargestellten Wohnbauflächen dar.

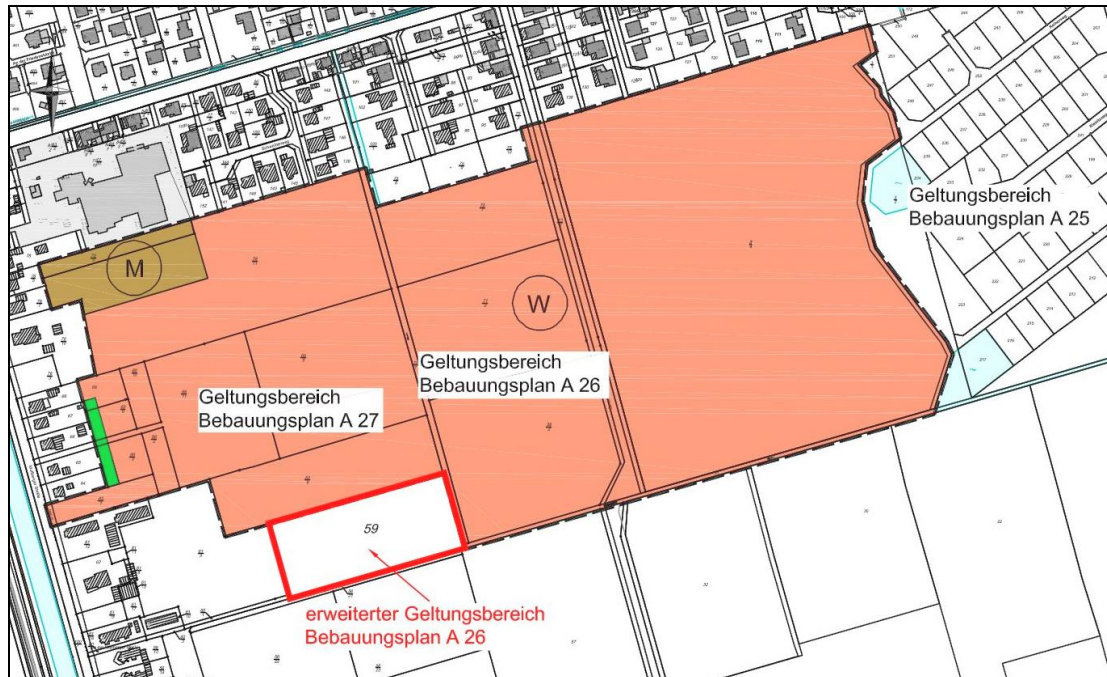


Abb. 2: Geltungsbereich der 69. Flächennutzungsplanänderung mit dem Geltungsbereich der 56. Flächennutzungsplanänderung

Die xx. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wiesmoor wird ebenfalls im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

2 LAGE UND ABGRENZUNG DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Der Geltungsbereich der 69. Flächennutzungsplanänderung liegt im südlichen Bereich der Stadt Wiesmoor und hat eine Größe von 10.526 m².

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 59, Flur 25, Gemarkung Wiesmoor.

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan schließen im Norden und Osten des Plangebietes Wohnbauflächen (W) an. Die westlich und südlich angrenzenden Flächen sind ohne Nutzungsdarstellung.

Die Lage des räumlichen Geltungsbereichs ist dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt dieser Begründung zu entnehmen.

3 PLANUNGSVORGABEN

3.1 Landesraumordnungsprogramm

Raumordnerische Grundlage ist das Niedersächsische Landes-Raumordnungsprogramm in der Fassung vom 26.09.2017, zuletzt geändert mit Verordnung vom 07.09.2022. In der zeichnerischen Darstellung sind keine, das Plangebiet betreffenden Darstellungen

vorhanden. Die 69. Änderung des Flächennutzungsplanes steht den im LROP genannten Zielen nicht entgegen.



Abb. 2: Auszug aus dem Niedersächsischen Landesraumordnungsprogramm 2022

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2018 für den Landkreis Aurich (RROP 2018) ist von der oberen Landesplanungsbehörde, dem Amt für regionale Landentwicklung Weser-Ems, mit der Verfügung vom 28.08.2019 unter Maßgabe und Auflagen genehmigt worden und ist mit der Bekanntmachung durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 44 vom 25.10.2019 für den Landkreis Aurich und die Stadt Emden in Kraft getreten.

In dem RROP wird die Stadt Wiesmoor als Grundzentrum mit mittelzentraler Teilfunktion „aperiodischer Einzelhandel“ ausgewiesen. Neben Hauptverkehrsstraßen und Straßen von regionaler Bedeutung, einem Umspannwerk und einer Gas-Fernleitung wird das zentrale Siedlungsgebiet der Stadt Wiesmoor als „Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus“ dargestellt.

Die vorliegende 69. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit den Aussagen des RROP raumverträglich.

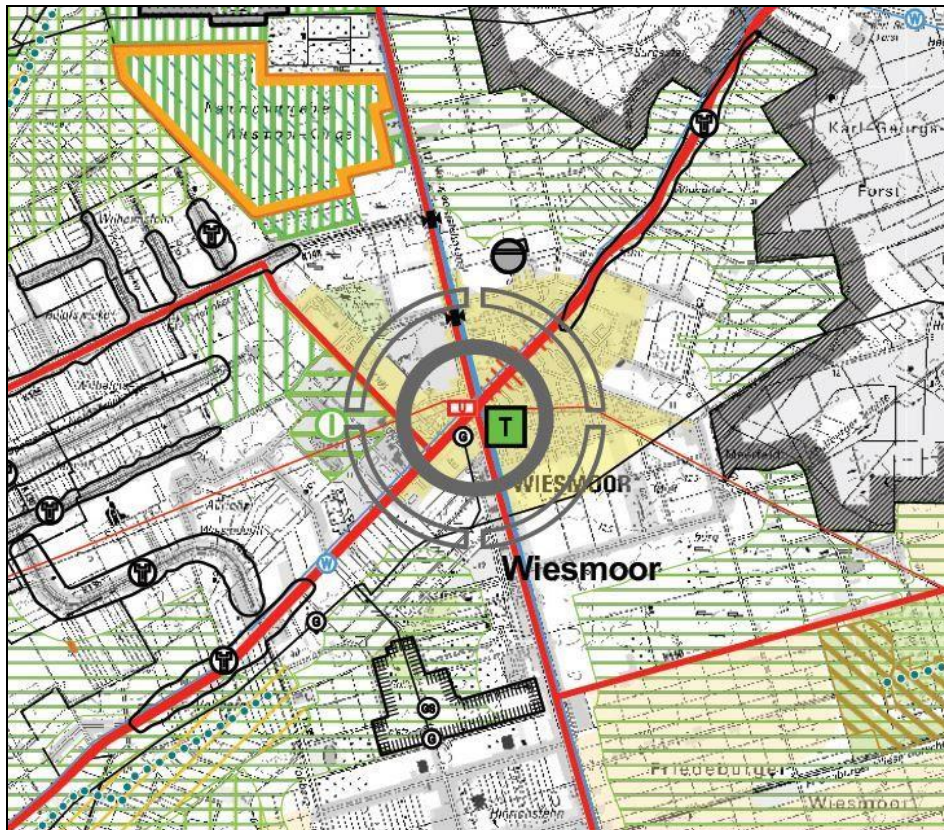


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Aurich 2018

4 BESTAND UND GEGENWÄRTIGE NUTZUNG

4.1 Nutzung

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich der Stadt Wiesmoor innerhalb eines vom Landkreis Aurich am 07.06.2011 genehmigten 83 ha großen Torfabbaugebietes, das zur Zeit noch industriell abgetorft wird. Die Stadt Wiesmoor plant als Folgenutzung im nördlichen Teil des Gebietes auf einer Fläche von rd. 25 ha Wohnbauflächen, im südlichen Bereich ist eine landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen.

Die Fläche des Plangebietes wird derzeit als Grünfläche bewirtschaftet.

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich ein Gehölzstreifen, der in der 69. Flächennutzungsplanänderung als Grünfläche aufgenommen wird.

4.2 Denkmalschutz

Entsprechend der Denkmalliste des Landkreises Aurich befinden sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 56. Flächennutzungsplanänderung keine Baudenkmäler.

4.3 Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Wiesmoor keine Altlasten oder Altablagerungen bekannt.

5 INHALT UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Mit der 69. Änderung des Flächennutzungsplanes werden Flächen ohne Nutzungsdarstellung neu als Wohnbaufläche und Grünfläche dargestellt. Die Wohnbaufläche soll in der verbindlichen Bauleitplanung als Erweiterung der nördlich und westlich angrenzenden Wohngebiete entwickelt werden, sie ist von einem 10 m breiten Grünstreifen umschlossen.

Der Bebauungsplan A 26 „Wohngebiet Kornblumenweg“ setzt für das Wohngebiet WA 2, das den Geltungsbereich der xx. FNP-Änderung ausfüllt, Art und Maß der baulichen Nutzung wie folgt fest:

In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und) WA 2 sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und) WA 2 wird gem. § 19 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgesetzt. Zulässig sind gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO maximal 1 Vollgeschoss. Gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird eine Firsthöhe von max. 21m über NHN festgesetzt.

5.2 Verkehr

Das Plangebiet wird über die Planstraße des Bebauungsplanes A 27 von Norden erschlossen, die innere Erschließung erfolgt über eine private Erschließungsstraße.

5.3 Grünfläche

Die Wohnbaufläche des Plangebietes wird von einer 10 m breiten Grünfläche umgeben, in der Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt sind.

5.4 Niederschlagsentwässerung

Die Niederschlagsentwässerung wird über Regenrückhaltegräben und Regenrückhaltebecken gewährleistet. Die genaue Lage der Gewässerflächen sowie die konkrete Planung der Entwässerung werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geregelt.

6 ABWÄGUNGSRELEVANTE BELANGE

6.1 Natur und Landschaft

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen der Änderung eines Flächennutzungsplanes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Umweltprüfung für die 69. Flächennutzungsplanänderung wurde von dem Büro Kalandia Mustafa GmbH, Aurich, durchgeführt und in einem Umweltbericht dokumentiert. Darin werden die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter ermittelt und beschrieben.

Das Plangebiet ist derzeit eine intensiv bewirtschaftete Grünlandfläche im Nahbereich bereits bestehender Wohnbebauung am Amselweg und an der Mullberger Straße dar.

Durch Umsetzung der Planung wird das Naturpotential des betroffenen Landschaftsbereiches eingeschränkt. Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter innerhalb des Planungsraumes wird in der Eingriffsregelung abgearbeitet. Mit der Festsetzung von Pflanzmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes sowie durch den Erhalt von Gehölzbeständen als Abgrenzung des Plangebietes wird ein Ausgleich bzw. Ersatz für erheblich betroffene Schutzgüter geschaffen.

Kompensationsmaßnahmen zum externen Ausgleich für Eingriffe in den Naturhaushalt durch die 69. FNP-Änderung sind deshalb nicht erforderlich.

6.2 Hochwasserschutz

Mit Inkrafttreten des Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz (BRPH) am 01.09.2021 ist dieser als raumordnerische Planvorgabe bei Neuauftellungen und Änderungen von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Im Rahmen der vorliegenden Planung sind die Ziele des Kap. I Ziff. 1.1 und 2.1 zu beachten.

„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.“ (Kap. I Ziff. 1.1 BRPH)

Ferner sind *“die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.“* (Kap. I Ziff. 2.1 BRPH)

Nach den Daten des NLWKN zur Hochwassergefahr weist der Bereich Wiesmoor keine Hochwasser-gefährdeten Gewässerabschnitte nach § 115 NWG auf (siehe www.nlwkn.niedersachsen.de).

Gemäß der Umweltkarte des Nds. Umweltministeriums liegt das Plangebiet des Bebauungsplanes A 26 in keinem Überschwemmungsgebiet nach § 76 Abs. 1 WHG und in keinem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b WHG (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten>).

In der Begründung zum RROP Aurich (2018) ist auf Seite 159 eine Karte mit Daten des NLWKN zum Überschwemmungsszenario bei Extremereignissen dargestellt. Auf dieser Karte wird für den Bereich Wiesmoor eine Überschwemmungstiefe von 0 m dargestellt, die Gefährdungslage durch Hochwasser ist niedrig.

Im Geoportal des Bundes ist die Gefährdung durch Starkregenereignisse mit hydrodynamisch modellierten Fließgeschwindigkeiten und Überflutungstiefen landesweit nachzuprüfen (https://geoportal.de/map.html?map=tk_04-hinweiskarte-starkregengefahren-ni).

7 BETEILIGUNGSVERFAHREN

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB wurde in der Zeit vom bis mit Bekanntmachung vom durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB wurde in der Zeit vom bis mit Schreiben vom durchgeführt.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wiesmoor hat am die öffentliche Auslegung der 69. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Die 69. Änderung des Flächennutzungsplanes hat mit dem Entwurf der Begründung und dem Umweltbericht gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB wurde in der Zeit vom bis durchgeführt.

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Stadt Wiesmoor in seiner Sitzung am die 69. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

8 FLÄCHENBILANZ

Plangebiet insgesamt:	10.526 m²
Wohnbaufläche	6.529 m ²
Grünfläche:	3.997 m ²

9 VERSORGUNGS- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes Brake.

Strom- und Gasversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie und Erdgas erfolgt durch den Anschluss an das Verteilernetz der Energieversorgung Weser-Ems AG.

Telekommunikation

Der Anschluss an das öffentliche Fernsprechnet wird durch die ortsansässigen Telekommunikationsanbieter realisiert.

Schmutzwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung wird durch Anschluss an das öffentliche Schmutzkanalsystem der Stadt Wiesmoor gewährleistet.

Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über offene Parzellengräben außerhalb des Plangebietes bzw. über vorhandene Rohrsysteme und ist bereits sichergestellt.

Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Aurich gewährleistet.

10 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Als gesetzliche Grundlagen in der zur Zeit geltenden Fassung gelten für die 69. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wiesmoor:

- Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 m.W.v. 01.01.2024.
- Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 m.W.v. 07.07.2023.

- Planzeichenverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 m.W.v. 23.06.2021.
- Bundesnaturschutzgesetz i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.10.2024 m.W.v. 01.01.2025.

Wiesmoor, den

.....
Stadt Wiesmoor
Der Bürgermeister