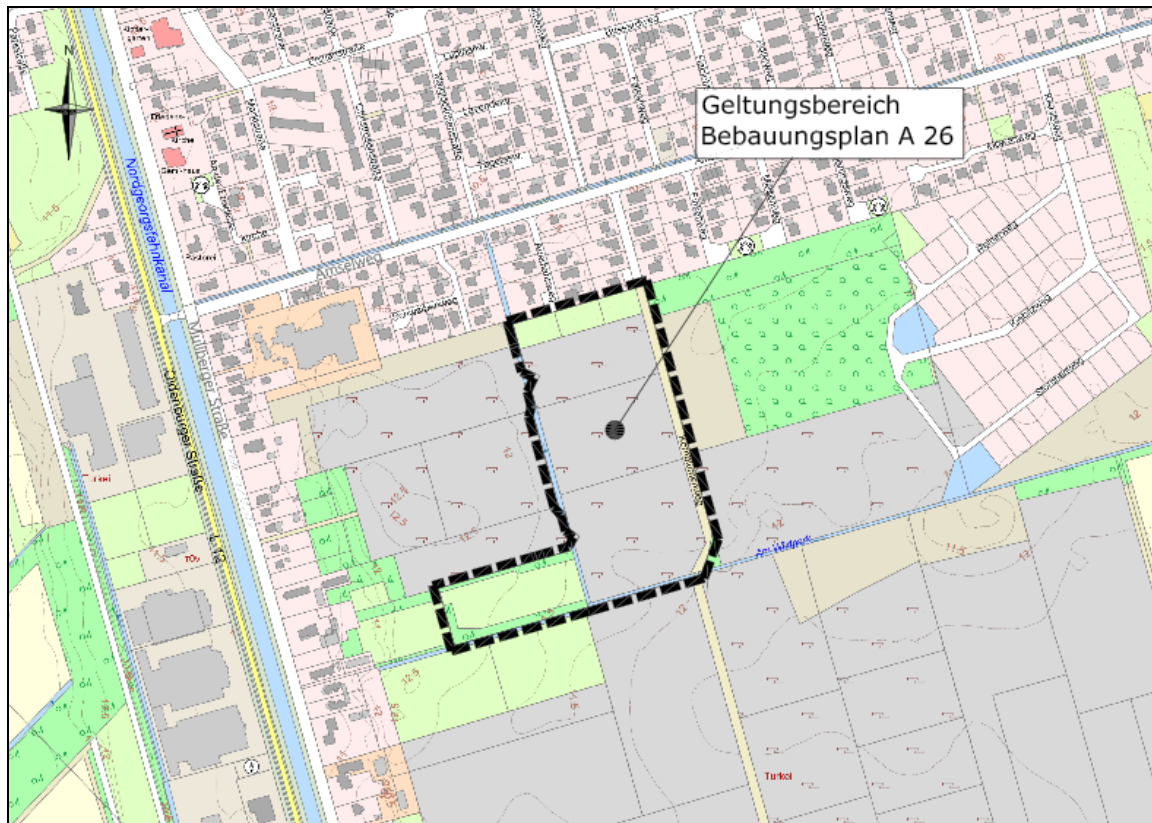


STADT WIESMOOR

Bebauungsplan A 26

„Wohngebiet Kornblumenweg“

Teil A: BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan 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 des Bebauungsplanes	4
3	Planungsvorgaben	4
3.1	Landesraumordnungsprogramm	4
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm.....	5
3.3	Flächennutzungsplan der Stadt Wiesmoor	6
3.4	Bebauungspläne	6
4	Bestand und gegenwärtige Nutzung.....	6
4.1	Nutzung	6
4.2	Verkehr.....	7
4.3	Denkmalschutz	7
4.4	Altlasten.....	7
5	Inhalt und Auswirkungen der Planung.....	7
5.1	Art der baulichen Nutzung	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	7
5.3	Bauweise, Baugrenzen	8
5.4	Anzahl der Wohnungen pro Gebäude	9
5.5	Grundstücksgröße	9
5.6	Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen	9
5.7	Zufahrten	9
5.8	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	9
5.9	Grünflächen mit Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	10
5.10	Regenrückhaltebecken.....	10
5.11	Örtliche Bauvorschriften	10
6	Abwägungsrelevante Belange	11
6.1	Natur und Landschaft.....	11
6.2	Hochwasserschutz.....	12
7	Flächenbilanz.....	13
8	Beteiligungsverfahren.....	13
9	Versorgungs- und Entsorgungsanlagen.....	13
10	Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen.....	14

Anhang:

- Teil B: Umweltbericht, Kalandia Mustafa GmbH, Aurich, vom 28.02.2025
- Entwässerungskonzept, Thalen Consult GmbH, Neuenburg (wird im Laufe des Verfahrens ergänzt)

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.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wiesmoor hat in seiner Sitzung am 23.05.2022 gem. § 2 Absatz 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes A 26 beschlossen. 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. Der südwestliche Teil des Plangebietes, bestehend aus dem Flurstück 59, Flur 25, Gemarkung Wiesmoor, wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB mit der xx. Änderung im Flächennutzungsplan geändert.

Mit der Bebauungsplanaufstellung soll ein einheitliches Wohngebiet realisiert werden, in dem die umliegende Siedlungsstruktur, die sich mehrheitlich aus Einfamilien- und Doppelhäusern zusammensetzt, weiterentwickelt wird. Mit vorliegender Planung werden Flächen für 27 Wohnbaugrundstücke planungsrechtlich vorbereitet.

Die Nachfrage nach geeigneten Baugrundstücken ist in der Stadt Wiesmoor nach wie vor unvermindert groß. Auch aufgrund der anhaltenden Zunahme der Einwohnerzahl werden Baugrundstücke stetig nachgefragt. Wiesmoor gehört zu den wenigen ostfriesischen Kommunen, für die ein positiver Bevölkerungszuwachs in den nächsten Jahren prognostiziert wird. Das Bevölkerungswachstum ist u. a. auch auf ein Förderprogramm der Stadt Wiesmoor für junge bauwillige Familien zurückzuführen, wonach die abgeschaffte Eigenheimzulage faktisch kompensiert wird und es zu Zuzügen auch aus anderen Städten und Gemeinden kommt. Dabei ist die Nachfrage nach Einfamilienhäusern und der entsprechenden Siedlungsform in Ostfriesland unverändert hoch.

Das Gesamtkonzept für die Wohnbauflächen der Bebauungspläne A 25, A 26 und A 27 sehen eine große, zentrale Regenrückhaltung für das Gesamtgebiet vor. Der Inhalt des vorliegenden Bebauungsplanes A 26 entspricht den Zielvorgaben des genannten Gesamtkonzeptes.

Das Plangebiet unterteilt sich in zwei allgemeine Wohngebiete, ein Regenrückhaltebecken sowie Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Bis zur endgültigen Realisierung des Entwässerungskonzepts mit Fertigstellung des vollständigen Regenrückhaltebeckens wird mit vorläufigen Entwässerungsgräben eine ausreichende Oberflächenentwässerung gewährleistet.

Die Eingriffe in den Naturhaushalt, die durch die Planung verursacht werden, werden in einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Im Rahmen der Bearbeitung der Eingriffsregelung hatte sich die Stadt Wiesmoor entschieden, die aus der Torfabbauplanung resultierenden

Kompensationsmaßnahmen in das Naturschutzgebiet „Wiesmoor Klinge“ auszulagern, um für die Folgenutzung der Abbauflächen (Wohnbaulandentwicklung, Landwirtschaft) die Planflächen von Kompensationserfordernissen frei zu halten. Als interne Ausgleichsmaßnahmen werden im Bebauungsplan Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

2 LAGE UND ABGRENZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Das Plangebiet mit einer Größe von 6,2 ha liegt im südöstlichen Bereich der Stadt Wiesmoor. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 75/8, 75/9, 75/10, 73/2 (Teilfläche), 75/12, 71/2, 58/4, 70/10, 70/7 (Teilfläche) und 59, Flur 25, Gemarkung Wiesmoor.

An der westlichen Grenze des Plangebietes schließt sich das Wohngebiet „Mullberger Straße Ost“ (Bebauungsplan A 27) mit einem allgemeinen Wohngebiet an, das mit der Planung des A 26 nach Osten erweitert werden soll.

Östlich an den Geltungsbereich schließt sich eine Torfabbaufläche an, weiter östlich befindet sich das Wohngebiet „Amselweg-Süd“ (Bebauungsplan A 25).

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 2022 in der Fassung vom 17.09.2022. In der zeichnerischen Darstellung sind keine, das Plangebiet betreffenden Darstellungen vorhanden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes A 26 steht den im LROP genannten Zielen nicht entgegen.



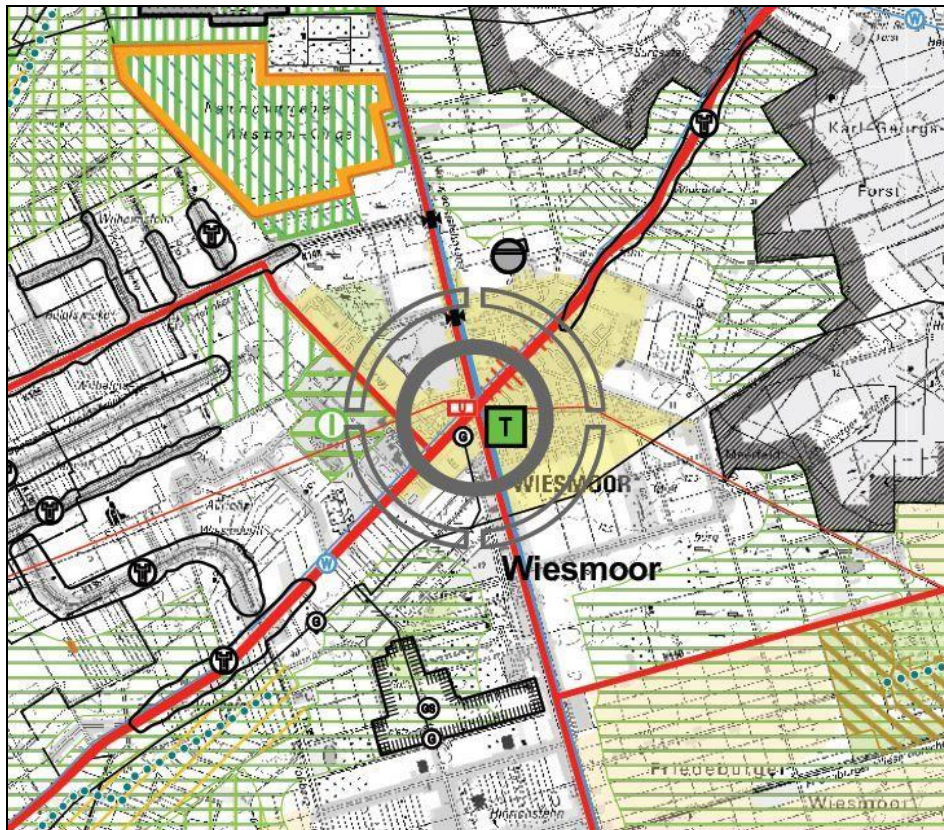
Auszug aus dem Niedersächsischen Landesraumordnungsprogramm 2022

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. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der dargestellten Fläche „Zentrales Siedlungsgebiet“, weitere Darstellungen sind für diese Fläche nicht vorhanden.

Die vorliegende Bauleitplanung ist mit den Aussagen des RROP raumverträglich.



Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm Aurich 2018

3.3 Flächennutzungsplan der Stadt Wiesmoor

Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. 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. Der südwestliche Teil des Plangebietes, bestehend aus dem Flurstück 59, Flur 25, Gemarkung Wiesmoor, wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB mit der 69. Änderung des Flächennutzungsplanes geändert.

3.4 Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes A 26 überdeckt keine Geltungsbereiche rechtskräftiger Bebauungspläne der Stadt Wiesmoor.

4 BESTAND UND GEGENWÄRTIGE NUTZUNG

4.1 Nutzung

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich der Stadt Wiesmoor am nördlichen Rand eines vom Landkreis Aurich am 07.06.2011 genehmigten 82 ha großen Torfabbaugebietes. Es ist im östlichen und westlichen Teil bereits als Wohngebiet überplant, der mittlere Bereich ist

abgetorft. Die Stadt Wiesmoor plant als Folgenutzung für den rd. 25 ha großen nördlichen Teil des Torfabbaugebietes Wohnbauflächen, im südlichen Bereich ist eine landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen.

4.2 Verkehr

Das Plangebiet wird von Westen über den Schwanenweg und den Kranichweg mit Anbindung an die Oldenburger Straße erschlossen sowie von Norden über den Kornblumenweg, der über den Amselweg ebenfalls an die Oldenburger Straße anschließt. Das Wohngebiet WA 2 wird über eine private Erschließungsstraße erschlossen, die an die Straße des nördlich angrenzenden Wohngebietes (Bebauungsplan A 27) angeschlossen wird.

Damit sind die Wohngebiete über die Bundesstraße B 436 an die überörtliche Erschließung angebunden.

4.3 Denkmalschutz

Entsprechend der Denkmalliste des Landkreises Aurich befinden sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes A 26 keine Baudenkmäler. Folglich werden im Rahmen dieser Planung keine Denkmäler nachrichtlich übernommen.

4.4 Altlasten

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

5 INHALT UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

5.1 Art der baulichen Nutzung

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO 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.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese Nutzungen werden nicht zugelassen, um in den Wohngebieten eine möglichst ruhige Wohnumgebung zu gewährleisten. Für diese Nutzungen steht an anderer Stelle im Stadtgebiet von Wiesmoor ausreichend Fläche zur Verfügung.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Gem. § 19 BauNVO wird in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 eine

Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgesetzt. Zulässig ist gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO maximal 1 Vollgeschoss.

Diese Nutzungsmaße orientieren sich an dem angrenzenden Wohngebiet des Bebauungsplanes A 27 mit dem Ziel, ein einheitliches Wohngebiet rund um das Regenrückhaltebecken zu entwickeln. Sie ermöglichen eine effiziente Flächennutzung, sollen aber auch die Entstehung eines zu eng bebauten Wohngebietes verhindern.

Für das Plangebiet wird gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO eine Firsthöhe von 21 m über NHN festgesetzt. Aufgrund einer fehlenden Bezugsebene erfolgt für das Plangebiet eine Höhenfestsetzung über Normalhöhen (NHN), die einer Höhe von 10 - 11 m über Geländeoberkante entspricht. Die Festsetzung der Firsthöhe belässt innerhalb dieses Rahmens vielfältige Möglichkeiten der Gestaltung. Die festgesetzte Höhe reicht aus, ortsübliche und ortstypische Gebäude in vielfältiger Weise zu errichten. Höhenangaben bezogen auf NHN sind in der Planunterlage eingetragen. Die in den Verkehrsflächen festgesetzten NHN-Höhen entsprechen den geplanten fertigen Straßendeckenhöhen.

5.3 Bauweise, Baugrenzen

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung von 18 m in jede Richtung. Bei der Längenbeschränkung der abweichenden Bauweise sind Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, auch in Form von Vor- oder Anbauten, nicht mit anzurechnen. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind nur Einzelhäuser zulässig.

Die Beschränkungen der Gebäudelängen orientiert sich an der umliegenden Siedlungsstruktur. Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO dürfen in der offenen Bauweise Gebäude mit einer Länge von bis zu 50 m errichtet werden. Gebäude dieser Größenordnung fügen sich nicht in das vorhandene Ortsbild ein. Daher wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die sich in ihren Abmessungen an die umliegend vorhandene Bebauung anpasst. Die festgesetzte Einzelhausbebauung dient der Entwicklung eines ortsüblichen Einfamilienhausgebietes, das ebenfalls den Wünschen vieler Bauwilliger entspricht.

Voraussetzung für die ergänzende Festsetzung, die Garagen und Nebenanlagen von der Längenbeschränkung ausnimmt, ist die bauliche Trennung von Hauptgebäuden und Garagen bzw. Nebenanlagen. Ferner darf eine Garage bzw. Nebenanlage nicht durch eine Hauptnutzung über- oder unterbaut werden.

Im gesamten Plangebiet wird die überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt, die den Bauwilligen einen größtmöglichen Spielraum für die bauliche Aufteilung der Grundstücke ermöglicht. Der Abstand zwischen Baugrenze und Straßenverkehrsflächen beträgt je nach Straßenbreite 3 – 5 m, so dass in diesen Bereichen Vorgärten gestaltet werden können. Die Festsetzung von Baulinien und die damit verbundene Entstehung von einheitlichen Baufluchten ist nicht vorgesehen.

5.4 Anzahl der Wohnungen pro Gebäude

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB pro Gebäude max. zwei Wohnungen zulässig. Diese Festsetzung dient der Entstehung eines klassischen Einfamilienhausgebietes, das nach wie vor in der Bevölkerung und vor allem bei jungen Familien stark nachgefragt ist.

5.5 Grundstücksgröße

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 soll gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB die Grundstücksgröße eines Baugrundstücks im Sinne des § 2 Abs. 12 NBauO mind. 650 m² betragen.

Das Mindestmaß für die Grundstücksgröße wird festgesetzt, um aus gestalterischen Gründen ein gewisses Maß an aufgelockerter Bebauung zu sichern, die sich in das umliegende Siedlungsbild einfügt.

5.6 Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen

Aus gestalterischen Gründen sind innerhalb des Plangebietes auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraßen und der vorderen Baugrenze (Vorgartenbereich) Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO unzulässig.

Pro Wohneinheit sind 2 Einstellplätze als Garage, Carport oder Stellplatz vorzuhalten.

Diese Festsetzung trägt der Entwicklung des Pkw-Bestands Rechnung und soll der Behinderung der öffentlichen Ver- und Entsorgung sowie möglicher Feuerwehr- und Rettungseinsätze durch ein Übermaß an parkenden Fahrzeugen auf den Erschließungsstraßen vorbeugen.

5.7 Zufahrten

Je Grundstück ist eine Zu- bzw. Abfahrt mit einer max. Breite von 5 m zulässig. Als Baugrundstück i.d.S. gilt § 2 Abs. 12 (ohne Baulast) NBauO.

Mit dieser Festsetzung soll eine überdimensionierte Versiegelung der Vorgartenbereiche verhindert werden.

5.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

In den öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 7 standortheimische Laubbäume (vgl. Hinweis Pflanzenliste Nr. 1) in der Qualität Hochstamm mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm, pro 100 m Erschließungsstraßenlänge, fachgerecht zu pflanzen und zu erhalten. Die Straßenseitenräume dürfen, bis auf die zugelassenen Zufahrten, nicht versiegelt werden, sondern sind als Vegetationsflächen zu gestalten.

Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ein standortheimischer Laubbaum (vgl. Hinweis Pflanzenliste Nr.1) mindestens in der Qualität Solitär mit Ballen, Höhe 300-350 cm, fachgerecht zu pflanzen und zu erhalten.

Diese Festsetzungen dienen als interne Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in den Naturhaushalt sowie der städtebaulichen Aufwertung des Siedlungsgebietes.

5.9 Grünflächen mit Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Am nördlichen Rand des Plangebietes und rund um das Wohngebiet WA 2 im Südwesten des Geltungsbereichs sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB Grünflächen festgesetzt, die mit Bäumen und Sträuchern bewachsen sind. Diese Gehölze sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen ist. Laubbäume sind durch Bäume gleicher Art mit einem Mindeststammumfang von 20 cm in 100 cm Höhe über dem Erdboden zu ersetzen. Die Vorgaben der DIN 18920:2014-07 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sind einzuhalten.

Die Grünflächen dienen dem Natur- und Klimaschutz und tragen als Gestaltungselement zu einer hohen Wohnqualität der Wohnsiedlung bei.

5.10 Regenrückhaltebecken

Von dem Büro Thalen Consult GmbH, Neuburg, wird derzeit ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Es sieht zur Regelung einer geordneten Niederschlagsentwässerung ein Regenrückhaltebecken (RRB) vor, das gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB innerhalb des Plangebietes festgesetzt wird. In dem RRB wird das überschüssige Oberflächenwasser gesammelt und in den westlich verlaufenden Nordgeorgsfehnkanal geleitet.

Bis zur endgültigen Realisierung des Entwässerungskonzepts mit Fertigstellung des vollständigen Regenrückhaltebeckens wird mit vorläufigen Entwässerungsgräben eine ausreichende Oberflächenentwässerung gewährleistet. Das Entwässerungskonzept wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

Neben der Entwässerungsfunktion trägt die Wasserfläche als Natur- und Landschaftselement auch zur Entstehung eines naturnahen Siedlungsbildes bei.

5.11 Örtliche Bauvorschriften

Gem. § 84 Abs. 3 NBauO werden folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt:

1. Vorgärten

Die Bereiche zwischen den Straßenbegrenzungslinien der öffentlichen Verkehrsflächen und den straßenzugewandten Baugrenzen (Vorgärten) sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnern (z. B. Kies) ist nicht zulässig. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sowie Beeteinfassungen bis 20 cm Breite sind von dieser Bauvorschrift ausgenommen.

Die in Mode gekommene Vorgartengestaltung mit Kieselsteinen führt zu einer übermäßigen Versiegelung des Bodens und zu einem Verlust von Lebens- und Nahrungsraum für Pflanzen und Tiere. Gem. § 9 Abs. 2 NBauO (Niedersächsische Bauordnung) müssen die nicht

überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich ist. Dieser rechtlichen Vorgabe entsprechend wird oben dargestellte Bauvorschrift festgesetzt.

2. Einfriedungen

Eine Einfriedung der Gärten zu den Erschließungsstraßen hin (Vorgartenbereich) ist mit standortheimischen Hecken, Sträuchern und Bäumen durchzuführen (vergl. Hinweis Pflanzenliste Nr.1 und 2).

Diese Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften dienen dem städtebaulichen, gestalterischen und ökologischen Ziel einer Durchgrünung der Baugrundstücke und einer weitgehend landschafts- und ortsbildverträglichen Siedlungsgestaltung. Der Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild durch den Wohnsiedlungsbau soll so weit wie möglich minimiert werden.

6 ABWÄGUNGSRELEVANTE BELANGE

6.1 Natur und Landschaft

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes 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 den Bebauungsplan A 26 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 stellt sich derzeit zum großen Teil als eine nach erfolgter Abtorfung wiederverfüllte Fläche im Nahbereich bereits bestehender Wohnbebauung am Amselweg und an der Mullberger Straße dar. Der südöstliche Bereich ist Grünfläche.

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.

Im Rahmen der Bearbeitung der Eingriffsregelung hatte sich die Stadt Wiesmoor entschieden, die aus der Torfabbauplanung resultierenden Kompensationsmaßnahmen in das Naturschutzgebiet „Wiesmoor Klinge“ (Hochmoor-Wiedervernässungsflächen) auszulagern, um für die Folgenutzung der Abbauflächen (Wohnbaulandentwicklung, Landwirtschaft) die Planflächen von Kompensationserfordernissen freizuhalten. Kompensationsmaßnahmen

zum externen Ausgleich für Eingriffe in den Naturhaushalt durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes A 26 sind deshalb nicht erforderlich. Interne Maßnahmen zum Ausgleich eines Wertverlusts von 6.809 WE werden durch Festsetzungen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen ausgeglichen.

6.2 Hochwasserschutz

Mit Inkrafttreten des Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz (BRPH) am 01.09.2021 ist dieser als raumordnerische Planvorgabe bei Neuaufstellungen 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 FLÄCHENBILANZ

Baugebiet	Flächengröße	GRZ	zulässige Grundfläche
Allgemeine Wohngebiete:	30.305 m ²	0,35	10.607 m ²
Straßenverkehrsflächen:	4.825 m ²	-	-
Grünflächen:	8.754 m ²	-	-
Räumstreifen:	273 m ²	-	-
Gewässerflächen:	18.004 m ²	-	-
insgesamt:	62.161 m²		10.607 m²

8 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 des Bebauungsplanes A 26 „Wohngebiet Kornblumenweg“ beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes A 26 „Wohngebiet Kornblumenweg“ hat mit dem Entwurf der Begründung und dem Umweltbericht gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen.

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 den Bebauungsplanes A 26 „Wohngebiet Kornblumenweg“ als Satzung beschlossen.

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

Das Schmutzwasser aus dem Plangebiet wird über ein geplantes Pumpwerk in das öffentliche Schmutzwasserkanalsystem der Stadt Wiesmoor eingeleitet.

Niederschlagsentwässerung

Die Niederschlagsentwässerung erfolgt über neu zu verlegende Regenwasserkanäle und ein geplantes Regenrückhaltebecken außerhalb des Plangebietes.

Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Aurich gewährleistet.

10 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Rechtliche Grundlagen

Als gesetzliche Grundlagen in der zur Zeit geltenden Fassung gelten für die Aufstellung des Bebauungsplanes A 26 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.
- Niedersächsische Bauordnung i.d.F. vom 03.04.2012, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.06.2024.

2. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG; vom 30.05.1978) meldepflichtig und müssen dem Landkreis Aurich - Untere Denkmalschutzbehörde 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. Dieser Hinweis ist in die Baugenehmigung unter Angabe der Meldestelle aufzunehmen.

3. Altablagerungen / Altstandorte

Bei Hinweisen, die auf bisher unbekannte Altablagerungen auf dem Baugrundstück schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich, Holtmeedeweg 6, 26629 Großefehn, Tel.: 04941 / 16-7014 oder Tel.: 04941 / 16-7015 unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Die Arbeiten sind unverzüglich einzustellen.

4. Abfälle

Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z. B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Aurich in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Hierunter fällt auch der bei der Baumaßnahme anfallende Bodenaushub, welcher nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird. Der Verbleib des Bodenaushubs, der bei Baumaßnahmen und der Erschließung anfällt und nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird, ist vorab mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich, Holtmeedeweg 6, 26629 Großefehn, Tel.: 04941/ 16-7014 oder Tel.: 04941 / 16-7015 abzustimmen. Ggf. sind Beprobungen und Untersuchungen des Bodenmaterials erforderlich.

5. Bodenkontaminationen

Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich, Holtmeedeweg 6, 26629 Großefehn, Tel.: 04941 / 16-7014 oder 04941 / 16-7015 unverzüglich zu informieren. Geeignete Maßnahmen, die ein weiteres Eindringen in den Boden oder die Ausbreitung von Schadstoffen verhindern, sind unverzüglich einzuleiten.

6. Recyclingschotter

Baubeschreibungen und Ausschreibungstexte für Bauleistungen sind so zu formulieren, dass zu Ersatzbaustoffen aufbereitete mineralische Abfälle, die die Anforderungen des § 7 Abs. 3 KrWG erfüllen, gleichwertig zu Primärstoffen für den Einbau zugelassen und nicht diskriminiert werden.

Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter als Bauersatzstoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA-Mitteilung 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ (1997, 2003) zu erfüllen. Ein Einbau von Recyclingschotter mit einem Zuordnungswert $> Z\ 0$ bis $\leq Z\ 2$ ist unter Beachtung der Verwertungsvorgaben der LAGA-Mitteilung 20 und mit Zustimmung nach einzelfallbezogener Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zulässig. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des

Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass die Z 0 Werte der LAGA-Mitteilung 20 eingehalten werden.

7. Bodenverdichtung

Die im Zuge von Baumaßnahmen verdichteten Bodenflächen, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, sind durch Bodenauflockerung (z. B. pflügen, eggen) in der Form wiederherzustellen, dass natürliche Bodenfunktionen wieder übernommen werden können.

8. Lage der Versorgungsleitungen

Vor Beginn von Baumaßnahmen sind die Bauunternehmen verpflichtet, sich rechtzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundungspflicht der Ausbauunternehmer). Der Bauunternehmer genügt dieser Erkundungs- und Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der Stadtverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, wo deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

9. Oberflächengewässer

Es ist sicherzustellen, dass Niederschlagswasser weder auf ein fremdes Grundstück noch in den Straßenbereich geleitet wird. Im Bereich der Grundstückszufahrt ist beispielsweise eine Entwässerungsrinne (Acco-Dränrinne o.ä.) einzubauen, oder es ist eine andere Gefälleausrichtung zur Seite hin zu wählen.

Bei Anpflanzungen (Hecken, Bäume etc.) und baulichen Anlagen jeglicher Art (Gebäude, Hallen, Garagen, Zäune, Pflasterungen etc.) ist ein Abstand von mindestens 1,00 m zu Oberflächengewässern (Gräben etc.), gemessen ab Böschungsoberkante, einzuhalten.

10. Brandschutz

Als Grundschutzmaßnahme ist eine Löschwassermenge entsprechend der DVGW W 405 von min. 800 l/Min. bzw. 48 m³/h für einen Zeitraum von mind. 2 Stunden durch die Stadt Wiesmoor vorzuhalten. Die Versorgungsleitung ist als Ringsystem zu verlegen. Die Hydranten sind derart zu verorten, dass sie zu den Gebäuden einen Höchstabstand von max. 150 m nicht überschreiten.

11. Sichtfelder

Gemäß § 31 Abs. 2 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit beeinträchtigen. In den Einmündungsbereichen der Straßen sind daher Sichtfelder einzuhalten.

12. Gewässerverrohrungen

Bauarbeiten zur Gewässerverrohrung dürfen erst begonnen werden, wenn ein Antrag zur Herstellung einer Gewässerverrohrung gestellt und die behördliche Genehmigung vom Landkreis Aurich - Untere Wasserbehörde erteilt wurde.

13. Artenschutz

Die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten, sind zu beachten (z. B. für alle Fledermausarten, alle einheimischen Vogelarten und bestimmte Amphibienarten: Vgl. www.ffh-anhang4.bfn.de). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen, zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Abriss- oder Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, der Sanierung (auch der energetischen Sanierung) sowie der Fällung von Bäumen können diese Belange betroffen sein. Bei Zuwiderhandlungen gegen diese Bestimmungen drohen Bußgeld- und Strafvorschriften (§§ 69 ff BNatSchG bzw. Umweltschadensgesetz). Die zuständige Untere Naturschutzbehörde kann unter Umständen eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG gewähren, sofern eine unzumutbare Belastung vorliegt. Weitere Informationen sind bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich zu erhalten. Notwendige Gehölzbeseitigungen und Rodungen sollen nur zwischen dem 1. Oktober und 28./29. Februar, nach voriger fachkundiger Überprüfung auf Lebensstätten und geschützte Flechtenarten, erfolgen.

14. Allgemeiner Umgang mit invasiven Arten

Die Einbringung oder Ausbreitung invasiver Arten ist gem. § 40 BNatSchG verboten. Sollten bei Erdarbeiten Böden mit invasiven Arten, wie z.B. *Fallopia japonica* (Japanischer Staudenknöterich) oder *Impatiens glandulifera* (Drüsiges Springkraut), anfallen, sind diese fachgerecht zu entsorgen. Weitere Informationen sind bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich zu erhalten.

Wiesmoor, den

.....
Stadt Wiesmoor
Der Bürgermeister