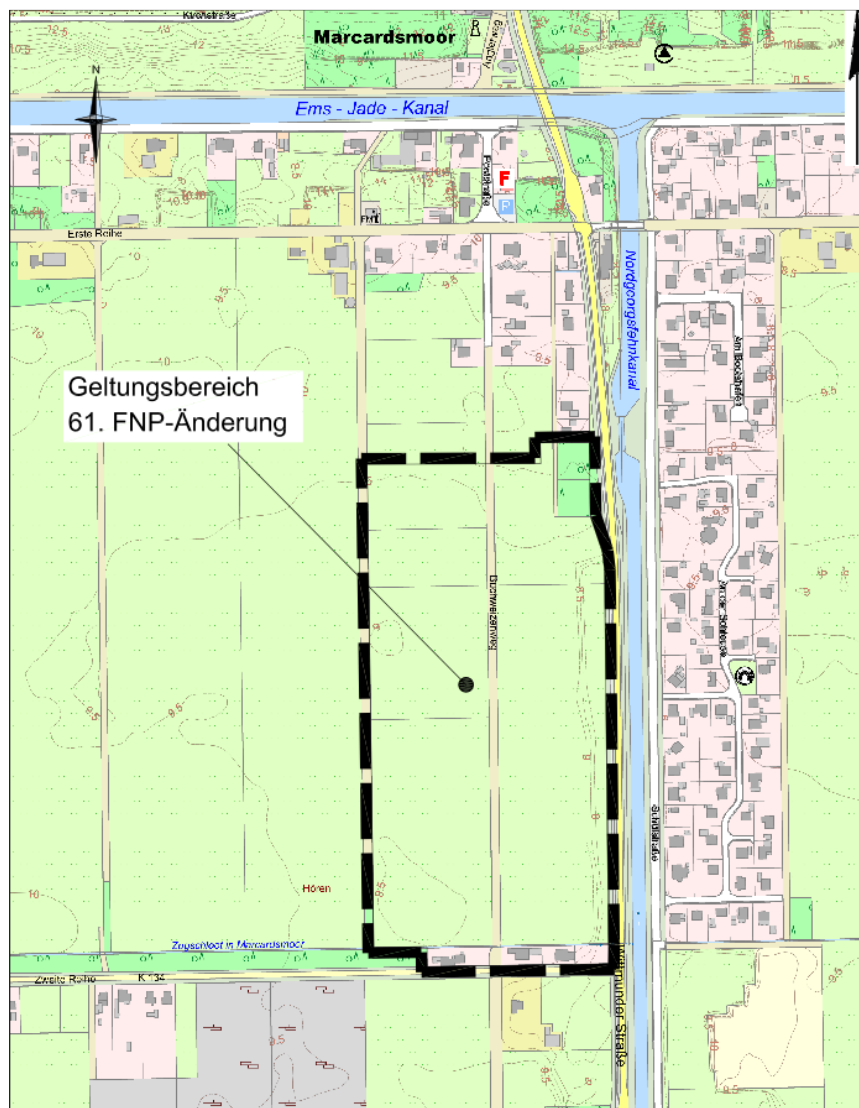


STADT WIESMOOR

61. Änderung des Flächennutzungsplanes

Teil A: BEGRÜNDUNG

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



Übersichtsplan ohne Maßstab

Datum: 24.06.2024



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
4	Bestand und gegenwärtige Nutzung.....	6
4.1	Nutzung	6
4.2	Denkmalschutz	6
4.3	Altlasten.....	6
5	Wesentliche Inhalte der Planung	7
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	7
5.2	Erschließung	7
5.3	Grünflächen.....	7
5.4	Regenrückhaltung	8
5.5	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen.....	8
6	Abwägungsrelevante Belange	8
6.1	Natur und Landschaft.....	8
6.2	Schallimmissionsschutz	9
6.3	Hochwasserschutz.....	9
7	Flächenbilanz.....	10
8	Versorgungs- und Entsorgungsanlagen.....	10
9	Rechtliche Grundlagen.....	11
10	Verfahrensvermerke.....	11

Anhang:

- Vorläufiger zusammenfassender Umweltbericht, Hofer & Pautz GbR, 07.06.2024
- Schalltechnische Stellungnahme, IEL GmbH, Aurich, vom 20.04.2023

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Anlass für die 61. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wiesmoor ist die Aufstellung des Bebauungsplanes C 16 „Buchweizenweg II“. Mit dieser Planung wird die Entwicklung eines Wohngebietes im nördlichen Bereich der Stadt Wiesmoor planungsrechtlich vorbereitet.

In der Sitzung des Verwaltungsausschusses der Stadt Wiesmoor am 17.01.2022 wurde deshalb der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan C 16 sowie der Änderungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB für die 61. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wiesmoor gefasst. Mit der Planung wird eine Wohnbaufläche von rd. 13 ha Größe für ca. 70 Baugrundstücke planungsrechtlich vorbereitet.

Hintergrund ist der vielfach vorgetragene Wunsch nach weiteren Wohnbauflächen im Ortsteil Marcardsmoor, da in diesem Bereich derzeit keine Baugrundstücke für Wohnbebauung verfügbar sind.

Der Stadtteil Marcardsmoor ist Bestandteil des „Integrierten Gebietsentwicklungskonzepts (iGEK) für das Vorranggebiet Torferhaltung Nr. 15 – Marcardsmoor“, das im Jahr 2017 auf der Basis des Landes-Raumordnungsprogrammes (LROP) aufgestellt und genehmigt wurde und in das 2019 neu aufgestellte Landes-Raumordnungsprogramm eingeflossen ist.

In dem iGEK wird der Geltungsbereich der 61. Flächennutzungsplanänderung als Fläche für „Siedlungsentwicklung / Bauleitplanung“ dargestellt. Eine Wohnbauentwicklung in diesem Bereich entspricht somit den vorgelagerten Planungen auf Landes- und Regionalebene.

Mit dem Bebauungsplan C 16 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes geschaffen werden, in dem die umliegende Siedlungsstruktur, die sich mehrheitlich aus Einfamilien- und Doppelhäusern zusammensetzt, fortgeführt wird.

Die Nachfrage nach geeigneten Baugrundstücken ist in der Stadt Wiesmoor nach wie vor unvermindert groß. 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. Dabei ist die Nachfrage nach Einfamilienhäusern und der entsprechenden Siedlungsform in Ostfriesland unverändert hoch.

Das Plangebiet unterteilt sich in drei allgemeine Wohngebiete, in denen insgesamt ca. 70 Baugrundstücke für Einfamilien- und Doppelhäuser entstehen sollen. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB pro Gebäude max. zwei Wohneinheiten, in dem allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind 4 Wohneinheiten zulässig. Diese Festsetzungen dienen einerseits der Entstehung eines klassischen Einfamilienhausgebietes, das nach wie vor in der Bevölkerung und vor allem bei jungen Familien stark nachgefragt ist. Mit dem WA 3 soll aber auch eine etwas stärker verdichtete Bebauung ermöglicht werden, um eine flächensparende Siedlungsentwicklung zu befördern.

Am östlichen Rand des Plangebietes wird eine Grünfläche festgesetzt, die als Wallanlage

dem Schall- und Sichtschutz sowie dem Natur- und Klimaschutz dient und darüber hinaus als Gestaltungselement zu einer hohen Wohnqualität der Siedlung beiträgt.

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. In dem Umweltbericht werden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen beschrieben, die den Eingriff in den Naturhaushalt ausgleichen.

Der Umweltbericht ist Teil der vorliegenden Begründung (Teil B).

2 LAGE UND ABGRENZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Das Plangebiet mit einer Größe von rd. 13 ha liegt im nördlichen Bereich der Stadt Wiesmoor, Stadtteil Marcardsmoor. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 7/8 (Teilfläche), 10/12 (Teilfläche), 11 (Teilfläche), 9 (Teilfläche), 17/1, 17/2, 7/2, 10/10, 7/4, 19/2 (Teilfläche), 20/1, 21, 22/1, 22/2 und 23/3 der Flur 10, Gemarkung Marcardsmoor.

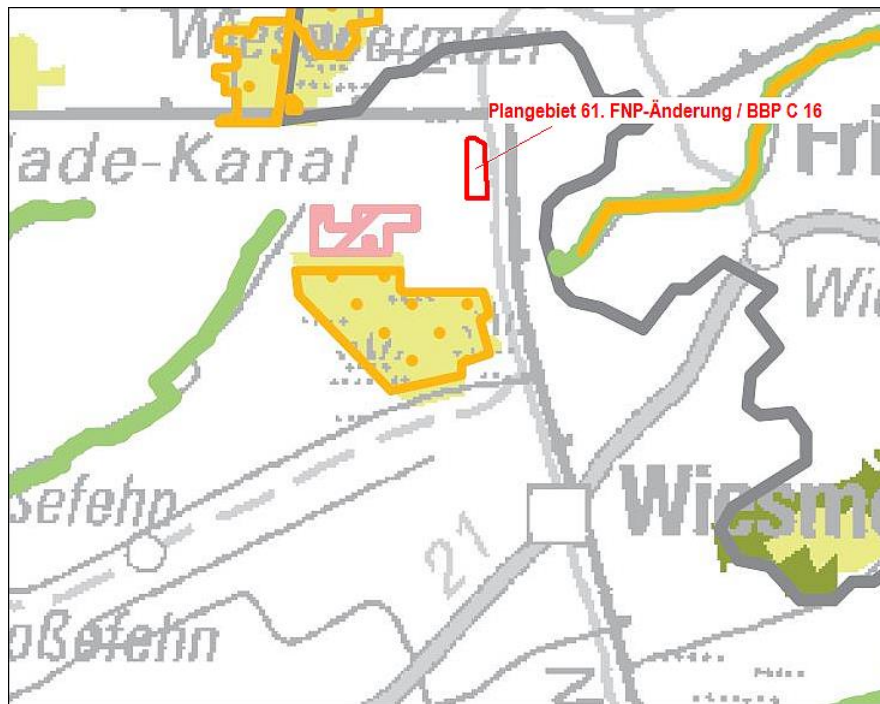
Das Plangebiet liegt westlich der Wittmunder Straße (L 12) und des Nordgeorgsfehnkanals sowie nördlich der Straße „Zweite Reihe“ und des Gewässers II. Ordnung „Zugschloot Marcardsmoor“. Nördlich angrenzend befindet sich Wohnbebauung, südlich und westlich schließen Grünlandflächen an.

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 61. Änderung des Flächennutzungsplanes steht den im LROP genannten Zielen nicht entgegen.



Auszug aus dem Niedersächsischen Landesraumordnungsprogramm 2022
- rote Eintragungen nachträglich eingefügt: Geltungsbereich Bebauungsplan C 16 –

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm

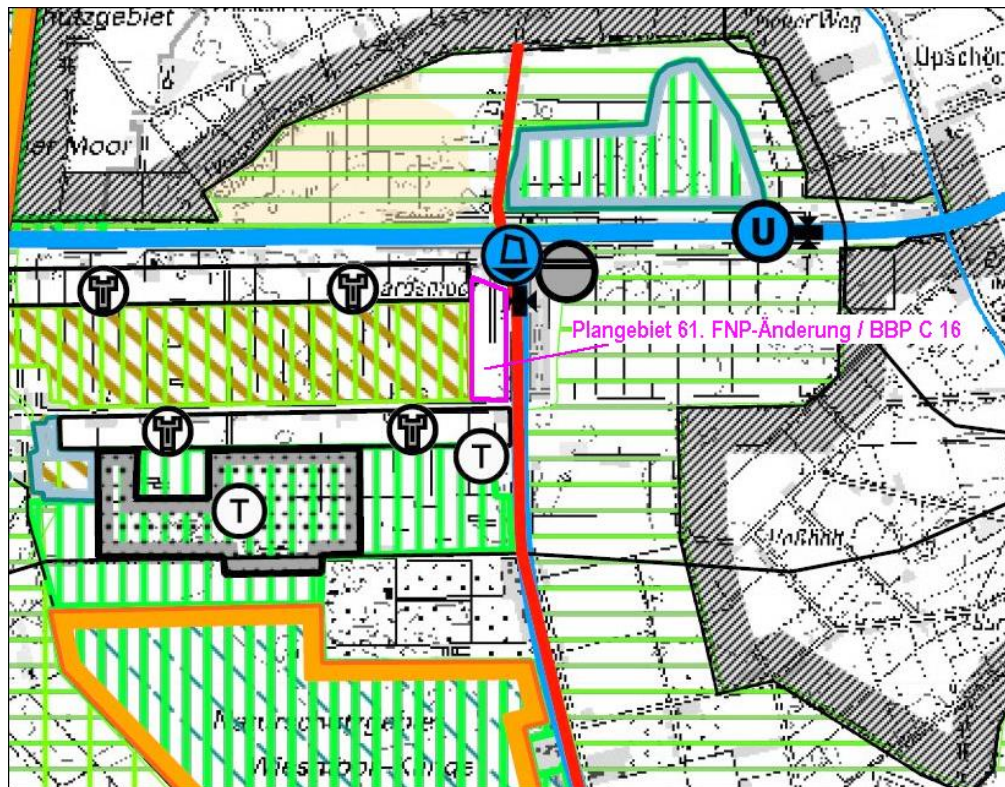
Das Regionale Raumordnungsprogramm 2018 für den Landkreis Aurich (RROP 2018) ist von der oberen Landesplanungsbehörde, dem Amt für regionale Landentwicklung Weser-Ems, mit der Verfügung vom 28.08.2019 unter Maßgabe und Auflagen genehmigt worden und ist mit der Bekanntmachung durch Veröffentlichung im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

Das Plangebiet ist im RROP als weiße Fläche dargestellt, es werden keine besonderen Nutzungen zugewiesen.

Nordwestlich und südlich angrenzend befinden sich Vorranggebiete für kulturelles Sachgut, im Westen schließt eine Fläche an, die als Vorranggebiet für Grünlandbewirtschaftung, -pflege und –entwicklung sowie als Vorranggebiet für Torferhaltung ausgewiesen ist.

Im weiteren Umfeld des Plangebietes sind im Süden ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft, östlich der Landesstraße L 12 und des Nordgeorgsfehnkanals sowie im Norden Vorbehaltsgebiete für Landschaftsbezogene Erholung festgelegt.

Die vorliegende Bauleitplanung ist mit den Aussagen des RROP Aurich raumverträglich.



Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm Aurich 2018
 - lila Eintragungen nachträglich eingefügt: Geltungsbereich Bebauungsplan C 16 –

4 BESTAND UND GEGENWÄRTIGE NUTZUNG

4.1 Nutzung

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich der Stadt Wiesmoor und ist Bestandteil des am 05.04.2017 genehmigten Integrierten Gebietsentwicklungskonzeptes (iGEK) für Marcardsmoor, in dem für diese Fläche eine Siedlungsentwicklung vorgesehen ist. Die Fläche wird derzeit als Grünland bewirtschaftet.

4.2 Denkmalschutz

Entsprechend der Denkmalliste des Landkreises Aurich befinden sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes C 16 keine Baudenkmäler. Folglich werden im Rahmen dieser Planung keine Denkmäler nachrichtlich übernommen.

4.3 Altlasten

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

5 WESENTLICHE INHALTE DER PLANUNG

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Mit der 61. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Flächen des Plangebietes, derzeit Flächen für die Landwirtschaft, als Wohnbauflächen dargestellt. Mit der Bauleitplanung wird die vorhandene Wohnbebauung südlich des Ems-Jade-Kanals und westlich der Wittmunder Straße (L 12) nach Süden erweitert.

Der Bebauungsplan C 16 „Buchweizenweg II“ setzt Art und Maß der baulichen Nutzung wie folgt fest:

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 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.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wird gem. § 19 BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen beträgt 20 m üNHN. Es ist max. 1 Vollgeschoss zulässig.

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 3 wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen beträgt 20 m üNHN. Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 4 wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen beträgt 20 m üNHN. Es ist max. 1 Vollgeschoss zulässig.

Für das gesamte Plangebiet wird gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO eine Firsthöhe von 20 m über NHN festgesetzt. Aufgrund einer fehlenden Bezugsebene erfolgt für das Plangebiet eine Höhenfestsetzung über Normalhöhen (NHN), die einer Höhe von 8 - 10 m über Geländeoberkante entspricht.

5.2 Erschließung

Das Plangebiet wird von Norden und Süden über den Buchweizenweg erschlossen, die interne Erschließung der Wohngebiete erfolgt über Planstraßen. Durch Anbindung an die Landesstraße L 12 (Wittmunder Straße) ist das Plangebiet an den überörtlichen Verkehr angeschlossen.

5.3 Grünflächen

An der östlichen, an die Wittmunder Straße angrenzenden Geltungsbereichsgrenze wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB eine Grünfläche festgesetzt. Die Grünfläche dient sowohl dem Schallschutz als auch dem Natur- und Klimaschutz und trägt als Gestaltungselement zu einer hohen Wohnqualität der Siedlung bei. Im mittleren Bereich der Grünfläche befindet

sich ein Kinderspielplatz.

5.4 Regenerückhaltung

Zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB am östlichen Rand des Geltungsbereichs ein 2.000 m² großes Regenerückhaltebecken (RRB) festgesetzt.

5.5 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen, die sich innerhalb der „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ befinden, müssen besondere Anforderungen an die Luftschalldämmung erfüllen. Der Nachweis erfolgt detailliert gem. DIN 4109-1 und DIN 4109-2.

Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich nach DIN 4109-1, Abschnitt 7 (Ausgabe Januar 2018) unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

mit

L_a	der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2 (Ausgabe Januar 2018)
$K_{Raumart} = 25 \text{ dB}$	für Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien
$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches
$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$	für Büroräume und Ähnliches

Auf die weiteren Ausführungen der DIN 4109-1, Nr. 7.1 wird verwiesen.

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 C 16 wurde von dem Büro Hofer & Pautz GbR durchgeführt und in einem „Vorläufigen zusammenfassenden Umweltbericht“ dokumentiert. Darin werden die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft sowie kulturelle und sonstige Sachgüter ermittelt und beschrieben. Des weiteren werden in dem Bericht Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen sowie der

Flächenbedarf für externe Kompensationsmaßnahmen vorgeschlagen und berechnet. Eine konkrete Flächenzuweisung für Kompensationsmaßnahmen liegt im derzeitigen Verfahrensstand noch nicht vor.

Der „Vorläufige zusammenfassende Umweltbericht“ ist gem. § 2a Nr. 2. BauGB Teil dieser Begründung und liegt ihr als Anlage bei.

6.2 Schallimmissionsschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung ist eine Aussage zum Schallimmissionsschutz erforderlich. Im vorliegenden Fall soll der auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärm der Landesstraße L 12 („Wittmunder Straße“) und der Kreisstraße K134 („Zweite Reihe“) ermittelt und beurteilt werden.

In einer Schalltechnischen Stellungnahme des Büros IEL, Aurich, wurden für das Plangebiet die Schallemissionen und -immissionen durch den Straßenverkehr berechnet, damit eine schalltechnische Beurteilung gemäß DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“, Ausgabe Juli 2002 möglich ist. Darin werden die Anforderungen an den passiven Schallschutz gemäß der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ definiert.

Die Schallimmissionsberechnungen für den Verkehrslärm führten zu dem Ergebnis, dass während der Tages- und Nachtzeit innerhalb des Plangebietes die zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005-1 für Verkehrslärm teilweise überschritten werden.

In Abschnitt 8 des Gutachtens sind passive (Gebäudehülle) Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 beschrieben, die dem Belang des Schallimmissionsschutzes Rechnung tragen können (hier: abgeleitet aus den Schallimmissionen des Verkehrslärms).

Die Flächen, die von einer Überschreitung der zulässigen Orientierungswerte betroffen sind, werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) als „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Schalltechnische Stellungnahme liegt dieser Begründung als Anlage bei.

6.3 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).

In der Umweltkarte des Nds. Umweltministeriums ist für den Bereich Wiesmoor kein Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG) verzeichnet (siehe www.umweltkarten-niedersachsen.de).

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.

Es gibt derzeit seitens des NLWKN keine Untersuchungen oder Projekte, die sich mit der klimabedingten Auswirkung auf Starkregenereignisse beschäftigen. In den Jahren 2022-2023 soll eine „Starkregenhinweiskarte“ für Niedersachsen entwickelt werden. Diese soll dann landesweit die hydrodynamisch modellierten Fließgeschwindigkeiten und Überflutungstiefen für Starkregenereignisse darstellen (Wasserhöhen und Fließgeschwindigkeiten von Starkregenereignissen).

Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten.

7 FLÄCHENBILANZ

Wohnbauflächen:	124.595 m ²
Wasserflächen:	277 m ²
Grünflächen:	5.336 m ²
Plangebiet insgesamt:	130.208 m²

8 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 Fernsprechnetzwird durch die ortsansässigen Telekommunikationsanbieter realisiert.

Schmutzwasserentsorgung

Das Schmutzwasser aus dem Plangebiet wird über eine Druckrohrleitung auf der Kläranlage Wiesmoor entsorgt.

Niederschlagsentwässerung

Das anfallende Niederschlagswasser wird über ein Regenrückhaltebecken (RRB) in den „Zugschloot in Marcardsmoor“ (Gewässer II. Ordnung, Entwässerungsverband Aurich) eingeleitet.

Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Aurich gewährleistet.

9 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

1. Rechtliche Grundlagen

Als gesetzliche Grundlagen in der zur Zeit geltenden Fassung gelten für die 61. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wiesmoor:

- Baugesetzbuch vom 03.11.2017, in der Fassung vom 08.10.2022,
- Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017, in der Fassung vom 14.06.2021,
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, in der Fassung vom 14.06.2021,
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009, in der Fassung vom 20.07.2022,
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz vom 19.02.2010, in der Fassung vom 11.11.2020,
- Niedersächsische Bauordnung vom 03.04.2012, in der Fassung vom 10.11.2021.

10 VERFAHRENSVERMERKE

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

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

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wiesmoor hat am die öffentliche Auslegung der 61. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Der Entwurf der 61. 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 61. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Wiesmoor, den

.....
Stadt Wiesmoor
Der Bürgermeister