

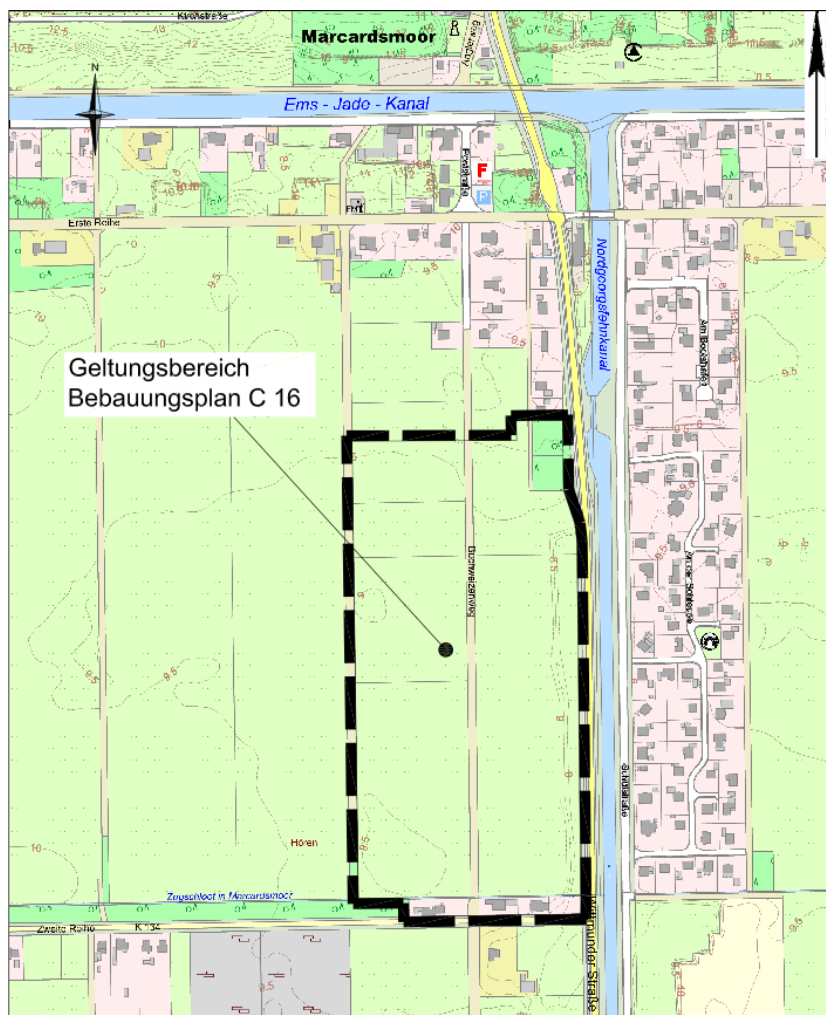
STADT WIESMOOR

Bebauungsplan C 16

„Buchweizenweg II“

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 |
| 3.3 | Flächennutzungsplan der Stadt Wiesmoor | 6 |
| 3.4 | Bebauungspläne | 6 |
| 4 | Bestand und gegenwärtige Nutzung..... | 6 |
| 4.1 | Nutzung | 6 |
| 4.2 | Verkehr..... | 6 |
| 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 | 8 |
| 5.5 | Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen..... | 9 |
| 5.6 | Zufahrten..... | 9 |
| 5.7 | Geh- und Fahrrechte | 9 |
| 5.8 | Grünflächen..... | 9 |
| 5.9 | Regenrückhaltung | 10 |
| 5.10 | Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen..... | 10 |
| 5.11 | Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen..... | 10 |
| 5.12 | Örtliche Bauvorschriften | 10 |
| 6 | Abwägungsrelevante Belange | 11 |
| 6.1 | Natur und Landschaft..... | 11 |
| 6.2 | Schallimmissionsschutz | 12 |
| 6.3 | Hochwasserschutz..... | 12 |
| 7 | Flächenbilanz..... | 13 |
| 8 | Versorgungs- und Entsorgungsanlagen..... | 14 |
| 9 | Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen..... | 14 |
| 10 | Verfahrensvermerke..... | 17 |

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 Aufstellung des Bebauungsplanes C 16 „Buchweizenweg II“ ist der vielfach vorgetragene Wunsch nach weiteren Wohnbauflächen im Ortsteil Marcardsmoor, da in diesem Bereich derzeit keine Baugrundstücke für Wohnbebauung verfügbar sind. In der Sitzung des Verwaltungsausschusses der Stadt Wiesmoor am 17.01.2022 wurde deshalb der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplanes C 16 sowie der Änderungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB für die 61. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wiesmoor gefasst. Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird eine Wohnbaufläche von rd. 13 ha Größe für ca. 70 Baugrundstücke planungsrechtlich vorbereitet.

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 des Bebauungsplanes C 16 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.

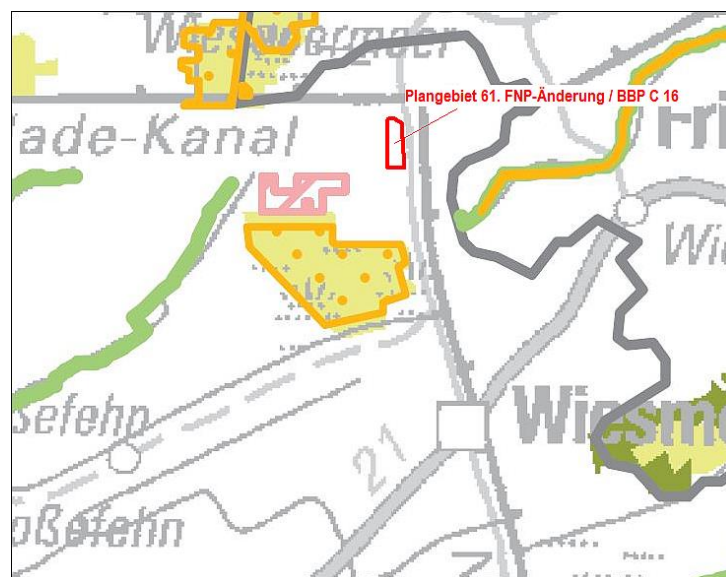
Das Plangebiet liegt westlich der Wittmunder Straße (L 12) und des Nordgeorgsfehnkanals sowie nördlich der Straße „Zweite Reihe“ und des Gewässers II. Ordnung „Zugschloot Marcardsmoor“. Nördlich angrenzend befindet sich Wohnbebauung, südlich und westlich schließen Grünlandflächen an.

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. Der Aufstellung des Bebauungsplanes C 16 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

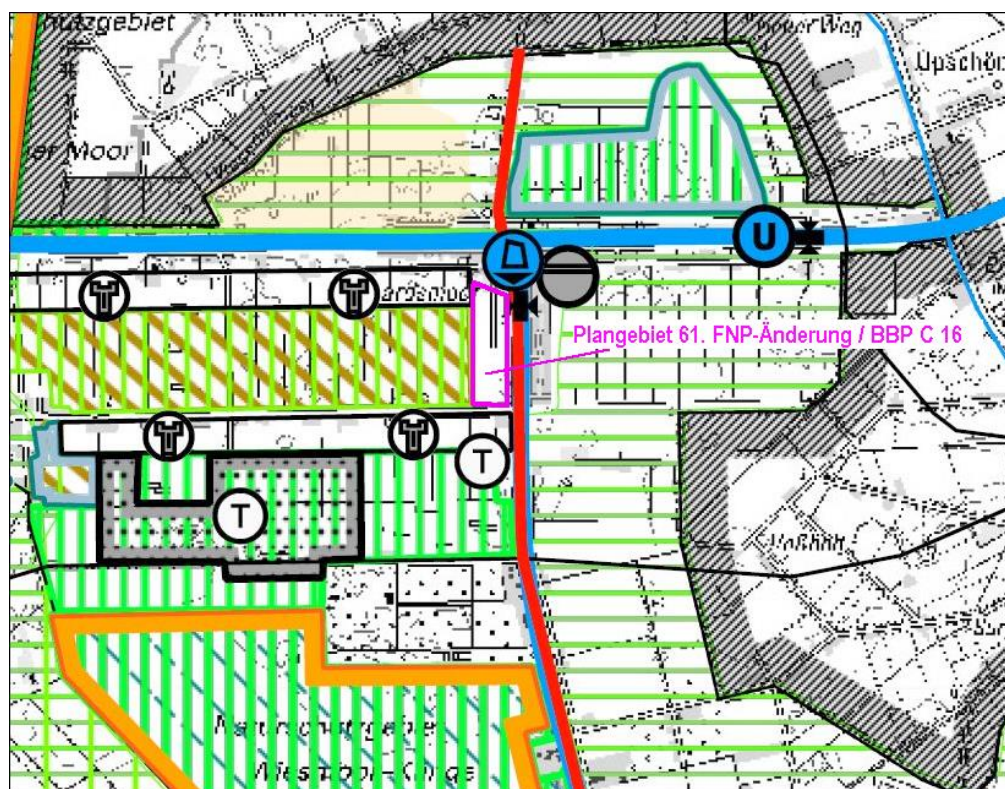
Das Regionale Raumordnungsprogramm 2018 für den Landkreis Aurich (RROP 2018) ist von der oberen Landesplanungsbehörde, dem Amt für regionale Landentwicklung Weser-Ems, mit der Verfügung vom 28.08.2019 unter Maßgabe und Auflagen genehmigt worden und ist mit der Bekanntmachung durch Veröffentlichung im 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.

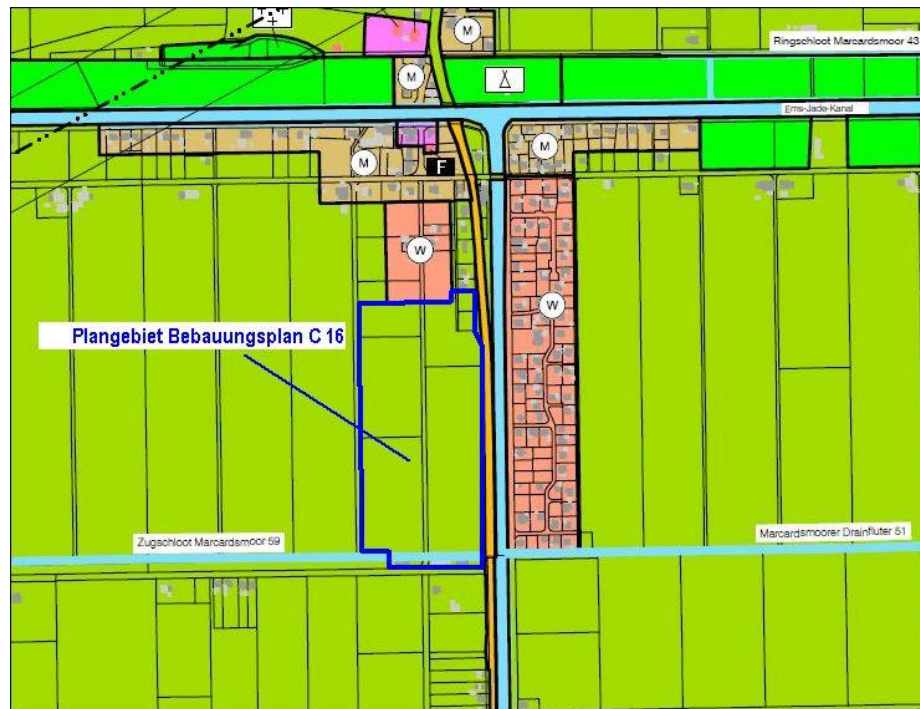
Die vorliegende Bauleitplanung ist mit den Aussagen des RROP Aurich raumverträglich.



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

3.3 Flächennutzungsplan der Stadt Wiesmoor

Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Die Planflächen sind im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan erfolgt die 61. Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan Aurich
- blaue Eintragungen nachträglich eingefügt: Geltungsbereich Bebauungsplan C 16 –

3.4 Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes C 16 überdeckt keine Geltungsbereiche rechtskräftiger Bebauungspläne der Stadt Wiesmoor. Im Norden schließt sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes C 6 an.

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 Verkehr

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.

4.3 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.

4.4 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, 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.

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

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.

Diese Nutzungsmaße orientieren sich an der umliegenden Siedlungsstruktur und ermöglichen eine effiziente Flächennutzung, sollen aber auch die Entstehung eines zu eng bebauten Wohngebietes verhindern.

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.

Mit diesen Festsetzungen soll in dem allgemeinen Wohngebiet WA 3 eine etwas stärker

verdichtete Bebauung ermöglicht werden, um eine flächensparende Siedlungsentwicklung zu befördern.

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.

Diese Festsetzungen orientieren sich an dem derzeitigen Siedlungsbild dieses Wohngebietes und dienen der planungsrechtlichen Absicherung des Baubestands.

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. 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

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 4 wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. In der abweichenden Bauweise dürfen Gebäude wie in der offenen Bauweise errichtet werden, jedoch mit einer Längenbeschränkung von max. 20 m.

Die Beschränkung 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. Zur Angleichung an die umliegend vorhandene Bebauung wird in drei der vier Wohngebiete eine abweichende Bauweise festgesetzt.

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 3 wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise (o) festgesetzt. In der offenen Bauweise darf die Länge der Gebäude höchstens 50 m betragen.

Diese Festsetzung ermöglicht die Errichtung größerer Gebäude, die bis zu 4 Wohneinheiten beinhalten dürfen, und entspricht der städtebaulichen Zielsetzung einer etwas stärker verdichteten Bebauung in diesem Wohngebiet.

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, WA 2 und WA 4 sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

pro Gebäude max. zwei Wohnungen zulässig.

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB pro Gebäude max. vier Wohnungen 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.

5.5 Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen

Aus gestalterischen Gründen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB 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.

5.6 Zufahrten

Je Grundstück ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB 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.

5.7 Geh- und Fahrrechte

Die als Räumstreifen gekennzeichneten Flächen werden mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Entwässerungsverbands Aurich belastet.

5.8 Grünflächen

An der östlichen, an die Wittmunder Straße angrenzenden Geltungsbereichsgrenze wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB eine Grünfläche festgesetzt. Diese Grünfläche befindet sich in der Anbauverbotszone der Landesstraße L 12 und dient sowohl dem Schallschutz als auch dem Natur- und Klimaschutz. Darüber hinaus trägt sie als Gestaltungselement zu einer hohen Wohnqualität der Siedlung bei. Im mittleren Bereich der Grünfläche befindet sich ein Kinderspielplatz.

5.9 Regenrückhaltung

Zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB am südöstlichen Rand des Geltungsbereichs ein 2.044 m² großes Regenrückhaltebecken (RRB) festgesetzt.

5.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

In den öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 16 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.

5.11 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.

5.12 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 soweit 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 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

| Baugebiet | Flächengröße in m ² | GRZ | zul. Grundfläche in m ² |
|--------------------------------|-----------------------------------|-----|------------------------------------------|
| <u>Allgemeine Wohngebiete:</u> | | | |
| WA 1 | 22.605 | 0,3 | 6.782 |
| WA 2 | 57.392 | 0,3 | 17.218 |
| WA 3 | 23.221 | 0,4 | 9.288 |
| WA 4 | 3.505 | 0,4 | 1.402 |
| Straßenverkehrsflächen | 15.564 | / | / |
| Fuß- und Radwege | 264 | / | / |
| Wasserflächen | 2.321 | / | / |
| Grünflächen | 4.522 | / | / |
| Spielplatz | 814 | / | / |
| insgesamt: | 130.208 | | 34.690 |

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 Fernsprechnet wird 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 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Rechtliche Grundlagen

Als gesetzliche Grundlagen in der zur Zeit geltenden Fassung gelten für die Aufstellung des Bebauungsplanes C 16 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.

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 ≤ 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 (Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer). Der Bauunternehmer genügt dieser Erkundigungs- 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. Räumstreifen des Entwässerungsverbands Aurich

Im Süden des Plangebiets verläuft das Gewässer II. Ordnung "Zugschloot Marcardsmoor". Es wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben der Verbandssatzung innerhalb der dargestellten Räumstreifen (Geh- und Fahrrecht) zu beachten sind.

11. 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. 200 m nicht überschreiten.

12. 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.

13. 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.

14. 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.

15. 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.

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 des Bebauungsplanes C 16 „Buchweizenweg II“ beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes C 16 „Buchweizenweg II“ 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 Bebauungsplan C 16 „Buchweizenweg II“ als Satzung beschlossen.

Wiesmoor, den

.....
Stadt Wiesmoor
Der Bürgermeister