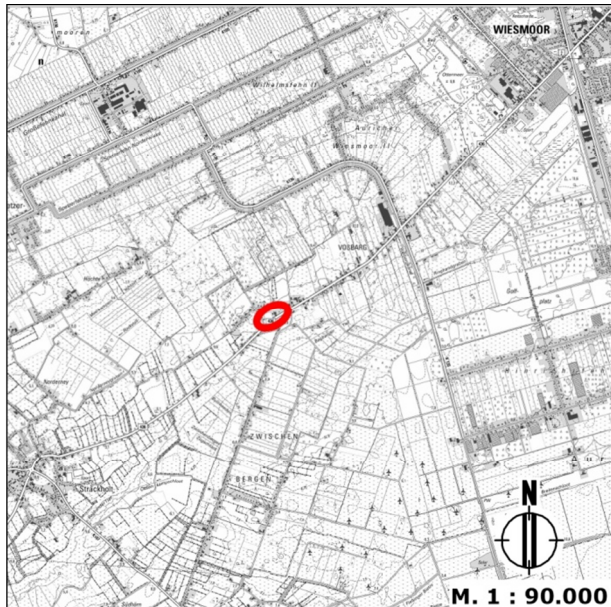
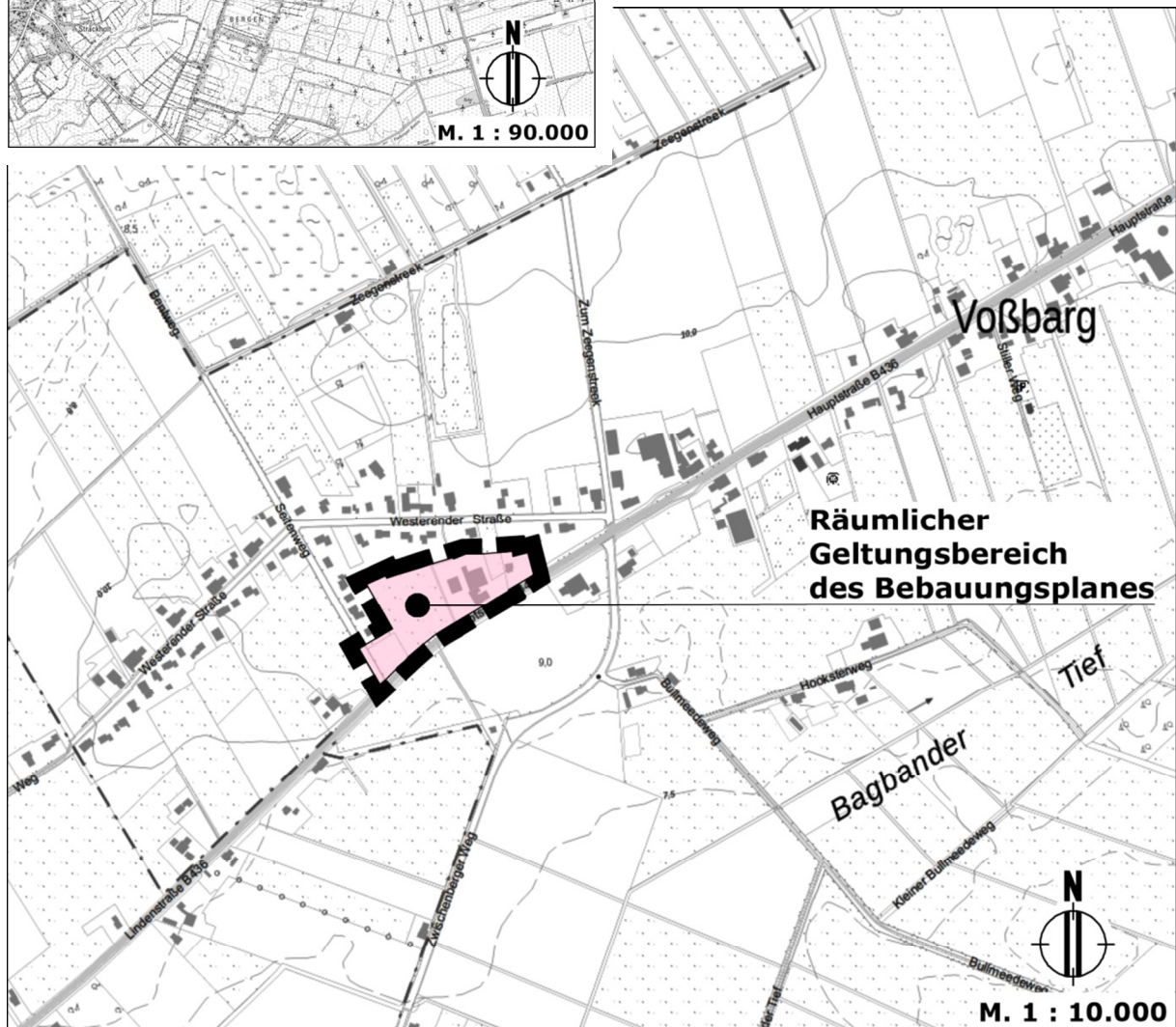


Stadt Wiesmoor



Bebauungsplan C 22 „Voßbarg“

Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB



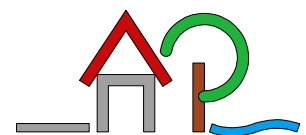
Entwurf

Bearbeitungsstand vom:
19.03.2025

Verfahrensstand:
§§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Dipl.-Ing. Anette Pollmann

Mühlenstraße 18 • 26340 Zetel • Tel.: 04452 / 948529



Raum- und Umweltplanung

Teil A - Begründung

1. PLANUNGSGRUNDLAGEN	5
1.1 Anlass und Erfordernis der Planung.....	5
1.2 Ziele und Zwecke der Planung	6
1.3 Verfahrensablauf	6
1.4 Rechtsgrundlagen	6
1.5 Räumlicher Geltungsbereich	7
1.5.1 Lage, Abgrenzung und Größe	7
1.5.2 Bestand im Plangebiet und seinem Umfeld	7
1.6 Rahmenbedingungen	7
1.6.1 Landesplanung	7
1.6.2 Regionalplanung	8
1.6.3 Flächennutzungsplanung	11
1.6.4 Vorrang der Innenentwicklung	11
2. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION	12
3. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	13
3.1 Art der baulichen Nutzung	13
3.2 Maß der baulichen Nutzung	13
3.3 Bauweise	13
3.4 Überbaubare Grundstücksflächen	14
3.5 Garagen und Gebäude als Nebenanlagen	14
3.6 Gemeinbedarfsflächen	14
3.7 Verkehrsflächen	14
3.8 Immissionsschutz	15
3.8.1 Verkehrslärm	15
3.8.2 Schallschutz für die umliegende Bebauung bzgl. Rettungswache und Kindergarten	16
3.9 Festsetzungen bzgl. Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	16
3.10 Flächenbilanz	17
4. VERWIRKLICHUNG UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	17
4.1 Städtebauliche Auswirkungen	17
4.2 Auswirkungen auf die Umweltbelange	18
4.2.1 Eingriffsbilanzierung / städtebauliche Abwägung	18
4.2.2 Klimaschutz	18
4.2.3 Nutzung erneuerbarer Energien	19
4.3 Verkehrserschließung	19



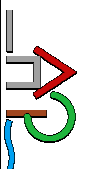
4.4 Ver- und Entsorgung	20
4.5 Oberflächenentwässerung	20
4.6 Hochwasserschutz / Überschwemmungsgebiet	20
4.7 Fernwasserleitung	20
4.8 Kosten zur Durchführung des Bebauungsplanes	20
4.9 Bodenordnung und soziale Maßnahmen	20
5. HINWEISE	20
5.1 Abfallrechtliche und bodenschutzrechtliche Hinweise	20
6. FORTSCHREIBUNG	22

Anhang:

- **Teil B Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 BauGB,**
B.L.U Büro für Landschaftsplanung und Umweltentwicklung, Aurich, 27.02.2025

Anlage:

- Schalltechnisches Gutachten im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. C22 „Voßbarg“ der Stadt Wiesmoor, IEL, Bericht-Nr.: 5073-25-L1



1. Planungsgrundlagen

1.1 Anlass und Erfordernis der Planung

Anlass der Planung ist die Neuordnung des Rettungsdienstes im Bereich Großefehn / Wiesmoor zugunsten eines landkreisinternen Rettungsdienstes. Zuvor wurde der östliche Teil des Wiesmoorer Stadtgebietes vom Landkreis Wittmund von einer Rettungswache zwischen Wiesede und Friedeburg und der westliche Teil vom Landkreis Aurich von einer Rettungswache in Spetzerfehn bedient. Mit der Neuordnung des Rettungsdienstes wird nun das gesamte Wiesmoorer Stadtgebiet von Spetzerfehn aus angefahren.

Die vorgegebenen Zeiten, innerhalb derer die Rettungsorte erreicht werden müssen, können von Spetzerfehn aus bei Rettungsorten im östlichen Wiesmoorer Stadtgebiet jedoch nur bedingt eingehalten werden. Zugleich ist die Rettungswache in Spetzerfehn, bei der es sich um ein umgenutztes Einfamilienhaus handelt, räumlich sehr beengt und für die heutigen Aufgaben und Erfordernisse kaum noch geeignet.

Der Landkreis Aurich hat daher nach einem neuen Standort für diese Rettungswache gesucht. Mit der Neuordnung des Rettungsdienstes soll von diesem neuen Standort aus nach dem jetzigen Rettungsdienstkonzept das Wiesmoorer Stadtgebiet im Osten sowie Ostgroßefehn und Strackholt im Westen bedient werden. Der zwischenliegenden Siedlungsbereich von Voßbarg liegt insofern im Zentrum des Einsatzgebietes und nach dem jetzigen Konzept optimal für den neuen Standort. In Abstimmung mit der Stadt Wiesmoor und der Gemeinde Großefehn möchte der Landkreis Aurich daher nun in Voßbarg eine neue Rettungswache auf einem hierfür geeigneten und mit der B 436 sehr gut erschlossenen Flurstück errichten.

Diesbezügliche Recherchen der Stadt Wiesmoor nach einem geeigneten Grundstück in Voßbarg (Näheres s. Kap. 2) ergaben, dass nur im nun als Geltungsbereich vorgesehenen Siedlungsbereich ein entsprechendes Grundstück zur Verfügung steht. Das betreffende Flurstück ist allerdings deutlich größer als für die Rettungswache erforderlich. Die Verkaufsbereitschaft des betreffenden Eigentümers galt jedoch nur für eine Veräußerung des Flurstücks im Ganzen.

Zugleich sieht die Stadt Wiesmoor in absehbarer Zeit dringenden Handlungsbedarf hinsichtlich der in Voßbarg vorhandenen Kindertagesstätte. Das vorgesehene Flurstück reicht als Potenzialfläche auch für einen Neubau dieser Einrichtung aus, so dass hier mittels Teilung des Flurstücks beide Einrichtungen untergebracht werden können.

Das Flurstück liegt in einem durch die Straßen „Hauptstraße“, „Westerender Straße“ und „Seitenweg“ begrenzten Dreieck. Der größte Teil der an der westseitigen Straße „Seitenweg“ gelegenen Bebauung ist bereits 1982 gemäß § 35 Abs. BBauG als Siedlungssplitter abgegrenzt worden. Der nordseitig an der „Westerender Straße“ gelegene Teil des Siedlungsbereichs ist seit 1990 von einer Abgrenzungssatzung überzogen. Im Flächennutzungsplan sind beide Satzungsgebiete als Dorfgebiete dargestellt.

Das jetzt für die Bebauung zur Verfügung stehende Flurstück grenzt innerhalb des straßenbedingt vorgegebenen Dreiecks an diese Satzungsgebiete an und vervollständigt die bereits an drei Seiten vorhandene Bebauung in diesem Dreieck. Es liegt allerdings im bisherigen Außenbereich, so dass für seine bauliche Nutzung eine Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich werden.



1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der vorliegenden Planung ist es, die für die rettungsdienstliche Versorgung der Stadt Wiesmoor und der östlichen Teilbereiche der Gemeinde Großefehn erforderliche Rettungswache auf einem dafür geeigneten Standort in Voßbarg unterzubringen und die hierfür nicht benötigte Teilfläche des zur Verfügung stehenden Flurstücks für die weitere infrastrukturelle Versorgung des Voßbarger Siedlungsbereiches mit einer absehbar erforderlichen neuen Kindertagesstätte zu nutzen.

Darüber hinaus ist es Ziel, im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der Umweltbelange die bestehende Siedlungslücke zu nutzen und den Siedlungsbereich von Voßbarg entsprechend abzurunden. Zulässige Neu- und Umbauten sollen sich außerdem in den örtlichen Bestand einfügen.

1.3 Verfahrensablauf

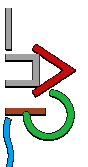
Die für den Bedarf und die Zielerreichung erforderliche Flächennutzungsplan-Änderung und die Aufstellung des ebenso erforderlichen Bebauungsplanes erfolgen zeitlich parallel. Hierzu hat die Stadt Wiesmoor am 22.01.2024 die jeweiligen Aufstellungsbeschlüsse gefasst.

Mit Erstellung der Vorentwürfe der jeweiligen Planungen wurden in der Zeit vom 27.09.2024 bis 30.10.2024 gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB die frühzeitigen Beteiligungsverfahren zu den Planungen durchgeführt.

Nach Abwägung der während dieser Zeit eingegangenen Stellungnahmen wurde die Planung entsprechend überarbeitet. Mit dem vorliegenden Entwurf der Planung wird nun die öffentliche Auslegung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

1.4 Rechtsgrundlagen

BauGB	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
PlanZV	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
BNatSchG	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
UVPG	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)
NNatSchG	Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG) vom 19.02.2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 104), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 02.09.2022 (Nds. GVBl. S. 578)
NBauO	Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.06.2023 (Nds. GVBl. S. 107)
NKomVG	Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.06.2023 (Nds. GVBl. S. 111)



1.5 Räumlicher Geltungsbereich

1.5.1 Lage, Abgrenzung und Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt wie oben angegeben im Siedlungsbereich von Voßbarg auf der Nordseite der „Hauptstraße“ und der Ostseite der Straße „Seitenweg“. Er umfasst dort das für die erforderlichen Versorgungsstrukturen zur Verfügung stehende Flurstück, den noch nicht von Satzungen erfassten, bereits bebauten Bereich östlich hiervon und ein noch nicht baulich genutztes Flurstück am Seitenweg, das außerhalb der bestehenden Satzungen liegt und zur Abrundung des Siedlungsbereiches nun einer baulichen Nutzung zugeführt werden kann und soll. Des Weiteren wird auch ein Teilabschnitt der Straße „Seitenweg“ zugunsten dessen Ausbaus in den Geltungsbereich mit aufgenommen.

Der auf diese Weise abgegrenzte Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,92 ha. Seine genaue Abgrenzung ist im Bebauungsplan festgesetzt. Seine Lage im Stadtgebiet ist auf dem Deckblatt der vorliegenden Begründung dargelegt.

1.5.2 Bestand im Plangebiet und seinem Umfeld

Der Geltungsbereich umfasst im Osten die Bebauung an der „Hauptstraße“. Im zentralen Bereich und an der Südwestecke an der Straße „Seitenweg“ beinhaltet er intensiv genutztes Grünland. Auf dem Flurstück am „Seitenweg“ ist entlang der Zufahrt zum zentralen Grünland ein Graben vorhanden. Entlang der asphaltierten Fahrbahn der Straße „Seitenweg“ verlaufen außerdem beidseits Wallhecken mit Baumbeständen.

Im nördlichen Umfeld des Plangebietes befindet sich die beidseitige Bebauung des an der „Westerender Straße“ gelegenen Siedlungsbereiches von Voßbarg. Im östlichen Umfeld liegt beidseits entlang der „Hauptstraße“ der weitere Siedlungsbereich von Voßbarg, der nicht bauplanungsrechtlich überplant ist (Außenbereichsbebauung): Südöstlich der „Hauptstraße“ und westlich der Straße „Seitenweg“ schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

1.6 Rahmenbedingungen

1.6.1 Landesplanung

In den zeichnerischen Darstellungen des Landesraumordnungsprogramms (LROP, Stand 2022) sind innerhalb des Änderungsbereiches keine Darstellungen erfolgt. Die an das Plangebiet angrenzende „Hauptstraße“ (B 436) ist als Hauptverkehrsstraße dargestellt. Darüber hinaus ist für das in rund 450 m Entfernung südlich gelegene Bagbänder Tief das Ziel des Biotopverbundes zunächst linienförmig und im weiteren Verlauf Richtung Strackholt flächig dargestellt. Dieses ist von der vorliegenden Planung nicht betroffen. Weitere Ziele sind im Umfeld des Plangebietes nicht dargestellt.

Von den im Textteil des LROP formulierten Zielen und Grundsätzen ist für die vorliegende Planung insbesondere von Belang, dass die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert und durch Vernetzung verbessert und die Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden sollen. Darüber hinaus soll die Entwicklung der ländlichen Regionen gefördert werden, um die Auswirkungen des demografischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten.



In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnahe Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden. Gebiete für Wohn- und Arbeitsstätten sollen flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden. Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden.

Hinsichtlich der Daseinsvorsorge sollen die Angebote der Daseinsvorsorge und die Versorgungsstrukturen in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden. Die Angebote sollen unter Berücksichtigung der besonderen Anforderungen von jungen Familien und der Mobilität der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen sowie der sich abzeichnenden Veränderungen in der Bevölkerungsentwicklung, der Alters- und der Haushaltsstruktur bedarfsgerecht in allen Teilräumen gesichert und entwickelt werden. Sie sollen auch im Hinblick auf eine nachhaltige Entwicklung einander räumlich zweckmäßig zugeordnet werden und den spezifischen Mobilitäts- und Sicherheitsbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung tragen. Öffentliche Einrichtungen und Angebote der Daseinsvorsorge für Kinder und Jugendliche sollen möglichst ortsnahe in zumutbarer Entfernung vorgehalten werden.

Des Weiteren sollen Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben.

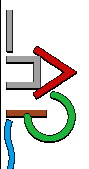
Für die Freiräume gibt das LROP als Ziel vor, dass die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung und den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen zu minimieren ist.

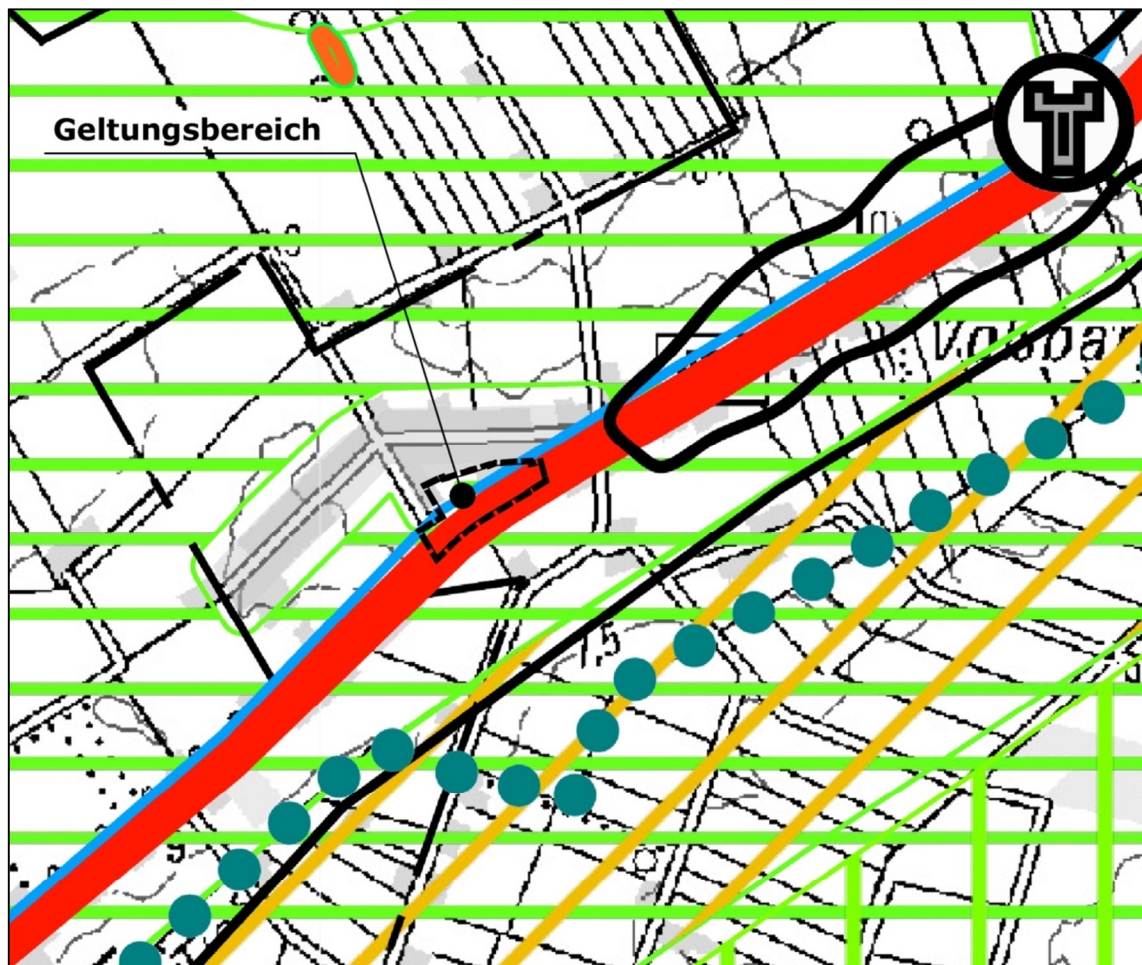
Allen diesen Zielen und Grundsätzen trägt die vorliegende Planung Rechnung, indem die rettungsdienstliche Versorgung zentral im Rettungsbereich und auch die für Voßbarg erforderliche Kindertagesstätte innerhalb dieses Siedlungsbereiches angeordnet wird. Zugleich umfasst der Geltungsbereich einen Teil des bestehenden Siedlungsbereiches mit einer zwischenliegenden, noch unbebauten, aber fast dreiseitig von Bebauung umgebenen Fläche, die derzeit als Grünland genutzt wird. Die Inanspruchnahme dieser Freifläche ist auf die für die erforderlichen Versorgungsstrukturen und die Siedlungsentwicklung benötigte Größe begrenzt.

1.6.2 Regionalplanung

In den zeichnerischen Darstellungen des Regionalen Raumordnungsplans (RROP 2019) ist das Plangebiet, soweit es noch unbebaut ist, wie der gesamte bestehende Siedlungsbereich von Voßbarg und weite Flächen im Umfeld der Siedlung als Vorbehaltsgebiet Landschaftsbezogene Erholung dargestellt. Der östlich angrenzende Teil des Voßbarger Siedlungsbereichs ist wie weitere von Kanälen begleitete Straßen als Vorranggebiet Kulturelles Sachgut dargestellt. Die an das Plangebiet südlich angrenzende „Hauptstraße“ (B 436) ist auch hier als Hauptverkehrsstraße dargestellt. Entlang der Nordseite dieser Straße ist außerdem eine Fernwasserleitung dargestellt.

Für das weiter südlich gelegene Bagbänder Tief ist hier ebenfalls der linienhafte Biotopverbund als Ziel (Vorranggebiet) dargestellt. Seine flächige Erweiterung in Richtung Strackholt ist zudem als Natura 2000-Gebiet gekennzeichnet. Hauptsächlich auf der Südseite des Bagbänder Tiefs ist ein streifenförmiger Bereich zusätzlich als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft auf Grund besonderer Funktionen dargestellt.





Bei dem innerhalb des Plangebietes dargestellten Vorbehaltsgebiet Landschaftsbezogene Erholung wird davon ausgegangen, dass dieses nicht negativ betroffen ist, da dieses Vorbehaltsgebiet auch für den gesamten übrigen, nicht im Flächennutzungsplan dargestellten Voßbarger Siedlungsbereich als Grundsatz dargelegt ist und das Plangebiet nicht durch (Wander-) Wege in seinem Inneren erschlossen ist. Die Hauptverkehrsstraße grenzt an den Änderungsbereich nur an und ist selbst nicht betroffen. Die auf deren Nordseite dargestellte Fernwasserleitung ist im Rahmen der Festsetzungen entsprechend zu berücksichtigen. Die übrigen zeichnerischen Darstellungen sind hier nicht betroffen.

Nach der beschreibenden Darstellung ist u. a. die soziale und kulturelle Infrastruktur des Landkreises zu sichern und entsprechend den Erfordernissen der demografischen Entwicklung zu entwickeln. Räumliche Planungen sollen auf die Sicherung der Daseinsvorsorge unter Berücksichtigung der sich aus der demografischen Entwicklung ergebenden Erfordernisse ausgerichtet werden. Dabei ist Sorge zu tragen, dass die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte nicht gefährdet oder nachhaltig beeinträchtigt wird. Außerhalb der zentralen Orte unterliegen alle Ortsteile (hier: Voßbarg) der Eigenentwicklung.

Bauflächen sollen unter dem Gesichtspunkt einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und eines schonenden Umgangs mit Natur und Landschaft innerhalb der Gemeinden räumlich kompakt strukturiert werden. Im Hinblick auf den Bodenverbrauch hat die Schließung von Baulücken bei Wahrung der charakteristischen örtlichen Siedlungsstruktur Vorrang gegenüber der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich.

Angebote der Daseinsvorsorge und die Versorgungsstrukturen sollen in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität bereitgestellt, gesichert und entwickelt werden. Die Angebote der Daseinsvorsorge sollen vor dem Hintergrund der sich abzeichnenden Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur bedarfsgerecht sein. Außerdem sollen öffentliche Einrichtungen und Angebote der Daseinsvorsorge für junge Familien, Kinder und Jugendliche möglichst in zumutbarer Entfernung vorgehalten werden.

Des Weiteren sind landwirtschaftliche Nutzflächen und die Förderung der Agrarstruktur in ausreichendem Umfang zu erhalten und zu entwickeln. Mit Blick auf die gegebenen Moorlandschaften sollen Böden mit hohen Kohlenstoffgehalten in ihrer Funktion als natürliche Speicher für klimarelevante Stoffe erhalten und entwickelt werden. Darüber hinaus sind für den Naturhaushalt wertvolle Gebiete und Objekte, Landschaftsbestandteile und Lebensräume zu erhalten und zu entwickeln. Die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und Infrastruktureinrichtungen ist zu minimieren.

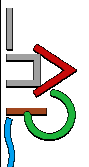
Die vorliegende Planung dient in erster Linie der rettungsdienstlichen Versorgung mit ihren besonderen, über das Gebiet der Stadt Wiesmoor hinausgehenden Erfordernissen. Der hierfür zur Verfügung stehende Standort trägt aber zugleich allen diesen Zielen und Grundsätzen Rechnung. Denn er wird auch für die bedarfsgerechte Verbesserung der infrastrukturellen Versorgung (Kindertagesstätte) der im gegebenen Ortsteil Voßbarg ansässigen Bevölkerung und hier insbesondere für junge Familien und Kinder genutzt und befindet sich im Voßbarger Siedlungsbereich in zumutbarer Entfernung.

Zugleich liegt der Standort zwar im bisherigen Außenbereich, stellt sich aber infolge der gegebenen umliegenden Bebauung eher als eine Baulücke dar, da er an zwei Seiten vollständig und an der dritten Seite zu mehr als der Hälfte von Bebauung umgeben ist. Zugleich handelt es sich bei dem Geltungsbereich um eine Teilfläche einer durch vorhandene Straßen gebildeten dreiecksförmigen Fläche, die bereits zum großen Teil bebaut ist. Insgesamt handelt sich hier somit bei dem gegebenen Standort unter Einbeziehung eines einzigen noch unbebauten Flurstücks im Eckbereich zwischen „Hauptstraße“ und „Seitenweg“ um eine räumlich kompakt strukturierte, auf die Eigenentwicklung begrenzte, geordnete städtebauliche Entwicklung.

Darüber hinaus handelt es sich bei dem gegebenen Standort für die Rettungswache und die Kindertagesstätte um für diese baulichen Nutzungen zur Verfügung stehendes Grünland, so dass landwirtschaftliche Belange hier nicht entgegenstehen. Auch die im o. g. Eckbereich einbezogene Fläche kann nur als Bauland veräußert werden, wenn der Eigentümer diese aus landwirtschaftlicher Sicht nicht mehr benötigt.

Infolge der deutlichen Überprägung des Standortes durch die umliegende Bebauung handelt es sich bei den hier überplanten Freiflächen auch nicht um solche mit einer Wertigkeit, wie sie sonst im Außenbereich für Natur und Landschaft üblich ist. Es wird hier auch keine Hochmoorfläche, wie es infolge der naturräumlichen Bedingungen sonst im Gebiet der Stadt Wiesmoor der Regelfall ist, in Anspruch genommen (s. hierzu auch Kap. 2). Insgesamt werden mit der vorliegenden Planung somit keine für den Naturhaushalt wertvollen Gebiete und Objekte, Landschaftsbestandteile und Lebensräume in Anspruch genommen.

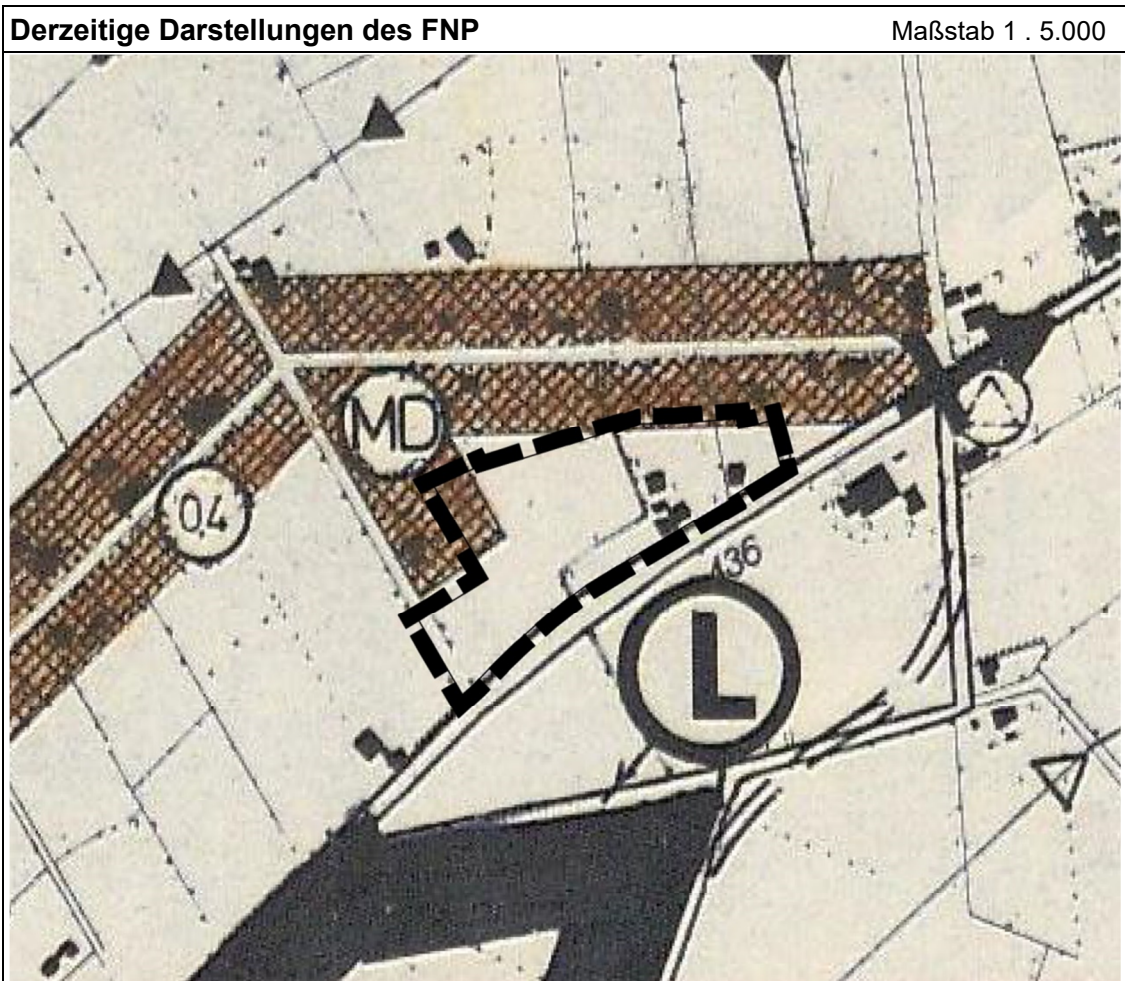
Den für die vorliegende Planung relevanten regionalplanerischen Vorgaben wird somit insgesamt Rechnung getragen.



1.6.3 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wiesmoor stellt im Bereich des Plangebietes bisher lediglich die bestehenden Satzungsgebiete (s. Kap. 1.1) als Baufläche und speziell als Dorfgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 dar. Der übrige Teil des Geltungsbereiches ist bisher nicht als Baufläche dargestellt.

Das südlich des Geltungsbereiches eingetragene Planzeichen „L“ steht in diesem Fall für einen geschützten Landschaftsbestandteil in schmaler Längsausdehnung. Hierbei handelt es sich um den südlich hiervon erkennbaren Weg, der als Hohlweg geschützt ist. Dieser ist von dem vorgesehenen Änderungsbereich nicht betroffen.



Im Bereich des bisherigen Dorfgebietes ist mit der vorliegenden Planung ein Teil einer Gemeinbedarfsfläche vorgesehen. Daher erfolgt hier auf Flächennutzungsplan-ebene eine entsprechende Umstellung der Nutzung, so dass die vorliegende Planung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein wird.

1.6.4 Vorrang der Innenentwicklung

Wie bereits ausgeführt (s. insbes. Kap. 1.6.2) dient die vorliegende Planung in erster Linie der rettungsdienstlichen Versorgung innerhalb des vom Landkreis Aurich neu geordneten Rettungsbereiches Großefehn / Wiesmoor. In diesem Rahmen muss im Einsatzfall der Zielort möglichst schnell und innerhalb der vorgegebenen Zeiten angefahren werden können. Nach dem fortgeschriebenen Rettungsdienstkonzept ist daher für die Rettungswache ein im Rettungsbereich möglichst zentral gelegener Standort in Voßbarg erforderlich.



Nach Recherchen der Stadt Wiesmoor steht dort nur das mit der vorliegenden Planung hierfür vorgesehene Flurstück zur Verfügung. Dieses Flurstück liegt im bisherigen Außenbereich und ist deutlich größer als für die Rettungswache benötigt. Die übrige Teilfläche des Flurstücks ist ausreichend groß, so dass hier von der Stadt Wiesmoor für den örtlichen Bedarf eine absehbar erforderliche, neue Kindertagesstätte errichtet werden kann.

Das betreffende Flurstück kann insofern vollständig einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Es ist für die Rettungswache durch die B 436 sehr gut erschlossen und liegt im Westen des Voßbarger Siedlungsbereiches innerhalb eines von drei Straßen umschlossenen und weitgehend bebauten Gebietes. Das auf der Nordseite der „Hauptstraße“ (B436) gelegene Flurstück ist insofern im Norden und Osten vollständig und im Westen zum größten Teil von Bebauung umgeben. Lediglich ein kleineres Flurstück im Eckbereich zwischen dem westlichen „Seitenweg“ und der „Hauptstraße“ ist noch nicht bebaut und kann zur Abrundung des Siedlungsbereiches als Bauplatz der Eigenentwicklung der Ortschaft Voßbarg dienen.

Infolge der umliegenden Bebauung stellt sich das zur Verfügung stehende Flurstück zusammen mit dem im Eckbereich der Straßen noch unbebauten Flurstück örtlich eher als „Baulücke“ dar. Diese derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen werden durch die vorhandene Bebauung deutlich überprägt, so dass ihr Wert für Natur und Landschaft entsprechend gering ist.

Die Stadt Wiesmoor hat daher beschlossen, die zur Verfügung stehende, durch den bestehenden Siedlungsbereich umgebene Außenbereichsfläche für die Rettungswache und die Kindertagesstätte zu nutzen und der jeweils dort vorgesehenen bzw. möglichen baulichen Nutzung zuzuführen.

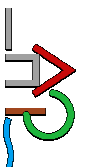
2. Städtebauliche Konzeption

Wie in der zugehörigen 67. Flächennutzungsplan-Änderung entwickelt, soll die zwischen der Bebauung entlang der Westerender Straße im Norden, dem „Seitenweg“ im Westen und der Hauptstraße im Süden noch vorhandene Freifläche für die erforderliche Rettungswache und den Neubau eines Kindergartens genutzt werden. Die Freifläche wird daher insgesamt als Gemeinbedarfsfläche vorgesehen und für die jeweiligen Nutzungen in zwei Flächen aufgeteilt.

Die Rettungswache erhält zugunsten einer möglichst schnellen rettungsdienstlichen Versorgung eine direkte Zufahrt zur Bundesstraße. Der neue Kindergartenstandort wird über die bestehende Zufahrt zum bisherigen Grünland an den Seitenweg angeschlossen, um eine weitere neue Zufahrt zur Bundesstraße zu vermeiden.

Die im Osten vorhandene Bebauung wird der gegebenen und möglichen Nutzung entsprechend als Mischgebiet überplant (s. 67. FNP-Änderung, Kap. 3). Das noch nicht bebaute Flurstück an der Südwest-Ecke des Plangebietes wird hier einbezogen, um die am Seitenweg vorhandene Bauzeile dort sinnvoll zu ergänzen und zum Abschluss zu bringen. Das dort festzusetzende Maß der Nutzung soll sich am Bestand orientieren, um auch langfristig eine homogene Bebauung gewährleisten zu können.

Die überbaubaren Flächen werden möglichst großzügig vorgesehen, so dass nur die nachbarrechtlich ohnehin erforderlichen Abstände als Mindestmaß einzuhalten sind. Entlang der Bundesstraße wird die Bauverbotszone berücksichtigt. Für das Flurstück an der Südwest-Ecke wird der überbaubare Bereich außerdem zum Erhalt der dort vorhandenen Wallhecke zurückgezogen.



3. Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bebauung entlang der „Hauptstraße“ und der Straße „Seitenweg“ wird inklusive des dort noch vorhandenen Baugrundstücks auf der Grundlage der 67. FNP-Änderung als Mischgebiet festgesetzt, um hier eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten zu können. Hierin werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen und jegliche Art von Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs ausgeschlossen. Die Versorgung der Bevölkerung in Wiesmoor mit Tankstellen ist zudem gesichert.

Vergnügungsstätten aller Art werden ausgeschlossen, da sich der Standort aus Sicht potenzieller Betreiber sehr gut hierfür eignen würde, infolge des vorgesehenen Kindergartenstandortes jedoch ein Milieuschutz erforderlich ist.

Des Weiteren werden von den im Normalfall allgemein zulässigen Einzelhandelsbetrieben nur solche mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zulässig. Diese Festsetzung ist erforderlich, da die Stadt Wiesmoor ein „Aktualisiertes Einzelhandels- und Zentrenkonzept“, Stand Februar 2018, beschlossen hat, nach dem zentrenrelevante Sortimente (s. Liste im Anhang) nur innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zulässig sein sollen. Mit dem Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente wird daher sichergestellt, dass die im zentralen Versorgungsbereich vorhandenen Einzelhandelsbetriebe nicht gefährdet werden

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl, die Anzahl der Vollgeschosse sowie die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt, um das bestehende Ortsbild auch bei Neu- und Umbauten weitgehend erhalten zu können.

Die Grundflächenzahl wird im Wesentlichen dem Bestand entsprechend zugunsten des Sich-Einfügens möglicher Neu- und Umbauten auf 0,4 festgesetzt. Für die geplante Rettungswache reicht diese Grundflächenzahl nicht aus, so dass hier eine erhöhte Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt wird. Die Geschossigkeit wird zugunsten des Sich-Einfügens auf maximal 1 Vollgeschoss begrenzt, da der umliegende Gebäudebestand hauptsächlich aus Gebäuden mit einem Geschoss plus ausgebautem Dach bei maximal einem Vollgeschoss besteht. Baurechtlich zweigeschossige Gebäude unterliegen dem Bestandsschutz.

Zusätzlich wird die Gebäudehöhe aufgrund des umliegenden Bestandes auf 20,00 m über NHN begrenzt. Bei Geländehöhen zwischen rund 9,00 m bis 10 m über NHN sind somit nur Gebäude mit einer sich in die gegebenen Strukturen einfügenden Höhe zulässig.

3.3 Bauweise

Als Bauweise wird hier dem Bestand entsprechend eine offene Bauweise festgesetzt, so dass im Rahmen der gemischten Nutzung Gebäudelängen bis 50 m möglich sind. Eine weitere Begrenzung wird auch für den kleinteiliger bebauten Bereich nicht für erforderlich gehalten, da diese Gebäudelängen insbesondere durch die gegebenen Flurstücksgrenzen und die diesbezüglich einzuhaltenden Grenzabstände in der Örtlichkeit ohnehin nicht erreicht werden können.



3.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im vorliegenden Bebauungsplan mittels Baugrenzen festgesetzt und zugunsten der Flexibilität soweit wie möglich jeweils zu großen Bauteppichen zusammengeführt.

Zu der Straßenverkehrsfläche der neu herzustellenden Stichstraße halten die Baugrenzen jeweils einen Abstand von 5 m ein, um hier eine ortstypische Vorgartenzone gewährleisten zu können. Am Seitenweg ist die Baugrenze entlang der dort vorhandenen Wallhecke zu deren Schutz auf 10 m zurückgezogen. Entlang der Bundesstraße ist sie aufgrund der dort einzuhaltenden Bauverbotszone gemäß § 9 FStrG auf 20 m von deren Fahrbahnrand zurückgezogen.

Entlang des im Plangebiet verlaufenden Grabens sind die Baugrenzen zu dessen Schutz im Mischgebiet auf einen Abstand von 5 m festgesetzt. Für die Gemeinbedarfsfläche ist zugunsten einer besseren Nutzbarkeit der Fläche der Abstand auf 3 m reduziert. Infolge der hier vorgesehenen Nutzung (Rettungswache) sind potenzielle Schadstoffeinträge hier ohnehin kaum zu erwarten.

Im Norden ist als Abgrenzung zum Siedlungsbestand ein Gehölzstreifen anzulegen. Zu dessen Schutz sind die Baugrenzen dort auf einen Abstand von 3 m zu diesem festgesetzt.

In den übrigen an den Siedlungsbestand angrenzenden Bereichen im Westen bzw. Nordwesten und im Nordosten bzw. Osten wird die Baugrenze infolge der Bestandsbebauung jeweils bis an die Flurstücksgrenze herangezogen. Dort reicht der übliche nachbarschützende Grenzabstand aus.

Soweit einzelne Gebäude die entlang der Straßen festgesetzte Baugrenze überschreiten, besteht Bestandsschutz.

3.5 Garagen und Gebäude als Nebenanlagen

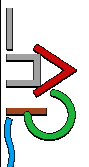
Die „Vorgartenzone“ soll nach Möglichkeit von baulichen Anlagen in Gebäudeform freigehalten werden, um hier wie ortsüblich, eine offen wirkende Vorgartenzone sicherstellen zu können. Daher werden in dem Streifen zwischen der Straße und der straßenbegleitenden Baugrenze Garagen und Gebäude als Nebenanlagen ausgeschlossen.

3.6 Gemeinbedarfsflächen

Die für die Rettungswache und den Kindergarten vorgesehene Fläche wird der Funktion entsprechend als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Für die jeweiligen Nutzungen wird sie in zwei Teile aufgeteilt und dort als Zweckbestimmung jeweils die vorgesehene Nutzung festgesetzt. Zugleich werden hier eine Grundflächenzahl von 0,4 und maximal 1 Vollgeschoss vorgegeben. Diese normalerweise für Gemeinbedarfsflächen entbehrlichen Nutzungsmaße sollen der Nachbarbebauung nachvollziehbar verdeutlichen, dass sich auch die Neubebauung der vorgesehenen infrastrukturellen Nutzungen in die örtlichen Strukturen einfügen wird.

3.7 Verkehrsflächen

Die Aufteilung der Gemeinbedarfsfläche erfolgt in einen nördlichen Teil für den Kindergarten und einen südlichen Teil für die Rettungswache. Da die Rettungswache nur für den abfahrenden Notfall-Verkehr eine Ausfahrt zur Bundesstraße bekommt, erfolgt der übrige Verkehr über die vom „Seitenweg“ aus erfolgende, bisherige Zuwegung zum zentral gelegenen Grünland. Diese wird zugunsten ihrer öffentlichen Funktion als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.



Der in den Geltungsbereich einbezogene „Seitenweg“ ist seiner Funktion entsprechend ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Er ist in den Geltungsbereich einbezogen, um seine derzeit sehr schmale Fahrbahn der Funktion entsprechend verbreitern zu können.

Entlang der Bundesstraße wird mit Ausnahme bestehender oder erforderlicher Zu- und Ausfahrten aufgrund der für Bereiche außerhalb der Ortsdurchfahrten geltenden straßenbaurechtlichen Regelungen ein ansonsten durchgängiger Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

3.8 Immissionsschutz

3.8.1 Verkehrslärm

Der Änderungsbereich liegt an der B 436. Nach der Verkehrsmengenkarte der NLStbV aus dem Jahr 2023 besteht dort nach der 2021 erfolgten Verkehrszählung ein durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen (DTV) von 5600 KFZ und davon 500 Fahrzeuge im Schwerverkehr. Die Stadt Wiesmoor hat daher ein schalltechnisches Gutachten vom Büro IEL GmbH eingeholt, das jetzt als Bericht-Nr. 5073-25-L1 vorliegt.

Im Ergebnis der Berechnung wird in den überbaubaren Bereichen der Gemeinbedarfsfläche für die Rettungswache sowie der Mischgebiete der Orientierungswert der DIN 18005 für die Tageszeit von 60 dB(A) um bis zu 3 dB und für den Nachtzeitraum von 50 dB (MI) um bis zu 6 dB überschritten wird. Im Bereich des geplanten Kindergartens ist infolge der nur tageszeitlichen Nutzung der Schallschutz gewährleistet.

Für den Bereich, in dem die Orientierungswerte überschritten werden, sind demzufolge Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Aktive Schallschutzmaßnahmen wie z. B. eine Lärmschutzwand entlang der B 436 sind nicht möglich. Daher sind hier passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Infolgedessen müssen in dem berechneten und festgesetzten Bereich Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen besondere Anforderungen an die Luftschalldämmung erfüllen. Der Nachweis des Schallschutzes ist nach der Art der schutzbedürftigen Räume gemäß der DIN 4109-1 und DIN 4109-2 zu führen.

Da es bei Schlafräumen in diesem Bereich bei geöffneten Fenstern zu Schlafstörungen kommen kann, ist in diesem Fall durch den Einbau schallgedämpfter Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen. Diese Anforderung kann nach dem Gutachten für solche Fassaden entfallen, für die rechnerisch nachgewiesen wird, dass ein Beurteilungspegel von weniger als 45 dB(A) erreicht wird.

Am südlichen Rand des Plangebietes (entlang B436) wird der Orientierungswert von 60 dB(A) für den Tageszeitraum (MI) rechnerisch überschritten. Sofern in diesem Bereich ebenerdige Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen) errichtet werden sollen, sind sie auf der der Straße abgewandten Gebäudefront anzuordnen oder durch massive bauliche Anlagen (Nebengebäude, Lärmschutzwände) gegen den Verkehrslärm zu schützen. Da in diesem Bereich Garagen und Nebengebäude ausgeschlossen sind, bleibt nur die Möglichkeit von Lärmschutzwänden oder Ähnlichem. Hierbei ist sicherzustellen, dass der Orientierungswert für die Tageszeit von 60 dB(A) nicht überschritten wird.



Auf den übrigen Teilflächen zeigen die Berechnungen keine Überschreitungen des Orientierungswertes für die Tageszeit von 60 dB(A) für ein „Mischgebiet (MI)“. Daher sind auf diesen Flächen keine weiteren Schutzmaßnahmen in Bezug auf die Freiräume zum Aufenthalt von Menschen erforderlich.

Der Bereich, in dem passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden, ist im Bebauungsplan zeichnerisch als „Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt. Die Gemeinbedarfsfläche für den Kindergarten ist ausgespart, da hier nur eine tageszeitliche Nutzung erfolgt. Die nächtlichen Überschreitungen sind hier insofern nicht relevant.

Der Schallschutz bzgl. Verkehrslärm kann auf diese Weise gewährleistet werden.

3.8.2 Schallschutz für die umliegende Bebauung bzgl. Rettungswache und Kindergarten

Nach dem o. g Bericht des Büros IEL GmbH werden die für die umliegende Bebauung relevanten Orientierungswerte der DIN 18005 durch die Verkehre auf den geplanten Gemeinbedarfsflächen deutlich unterschritten, so dass der diesbezügliche Schallschutz gewährleistet ist. Bei Nutzung des Martinshorns werden die zulässigen Geräuschpegelspitzen nachts an allen berechneten Immissionspunkten und tags nur an dem östlich gelegenen Mischgebiet überschritten.

Der Gutachter gibt hierzu an, dass § 38 Abs. 1 StVO das Einschalten des Einsatzhorns nur dann erlaubt, wenn höchste Eile geboten ist, um Menschenleben zu retten oder schwere gesundheitliche Schäden abzuwenden, eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit oder Ordnung abzuwenden, flüchtige Personen zu verfolgen oder bedeutende Sachwerte zu erhalten.

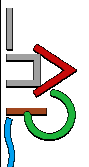
Es sei abzuwägen, ob diese überragenden Schutzgüter gegenüber dem Interesse überwiegen, von Lärm im vorliegenden Umfang verschont zu werden. Dabei sollte berücksichtigt werden, dass der Einsatz des Martinshorns in der Regel nur auf öffentlichen Verkehrsflächen eingesetzt wird und nur dann, wenn der Einsatzgrund und die Verkehrslage die Einforderung des Wegrechtes notwendig machen.

Bei der Ausfahrt der Rettungsfahrzeuge vom Betriebsgelände sei in der Regel der Einsatz des blauen Blinklichts ausreichend, um eine sichere und schnelle Ausfahrt der Rettungsfahrzeuge zu gewährleisten.

Der Stadt Wiesmoor steht zugleich keine andere adäquate Fläche für eine gute rettungsdienstliche Versorgung zur Verfügung (s. auch Kap.2). Vor diesen Hintergründen kommt sie daher in der städtebaulichen Abwägung zu dem Ergebnis, dass die rettungsdienstliche Versorgung die o. g. privaten Interessen überwiegen.

3.9 Festsetzungen bzgl. Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Über den reinen Ausschluss von Gebäuden im Vorgartenbereich hinaus, ist für die den Gebäuden straßenseitig vorgelagerten Flächen auch die bereits nach der NBauO gegebene Pflicht zu ihrer gärtnerischen Begrünung weiter konkretisiert. Im Einzelnen ist auf diesen Flächen, soweit sie nicht für Zufahrten, Stellplätze oder Ähnliches erforderlich sind, .explizit die Verwendung mineralischer Baustoffe wie Schotter und Kies ausgeschlossen (Beeteinfassungen ausgenommen). Hiermit soll die ohnehin nicht zulässige, aber zunehmend zu beobachtende Anlage vermeintlich pflegeleichter sogenannter „Schottergärten“ im Vorgartenbereich verhindert werden, um hier zumindest ein gewisses Mindestmaß an ökologischer und klimatischer Bedeutung zu erreichen.



Des Weiteren ist an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze, wie oben bereits angegeben, zwischen den noch unbebauten Flurstücken und dem Gebäudebestand an der Westerender Straße zugunsten eines abschirmenden Sichtschutzes ein Gehölzstreifen anzulegen. Für die hier einreihig anzupflanzenden Bäume und Sträucher ist im Bebauungsplan ergänzend eine Pflanzliste mit den hierfür geeigneten Gehölzarten enthalten. Der Gehölzstreifen ist dauerhaft zu erhalten, damit er die ihm zugedachte Funktion auch langfristig erfüllen kann.

Darüber hinaus ist im Bereich der Gemeinbedarfsflächen in Abhängigkeit von der jeweiligen Stellplatzzahl das Anpflanzen von Laubbäumen und deren dauerhafter Erhalt festgesetzt. Auch hierfür enthält der Bebauungsplan eine Pflanzliste geeigneter Arten. Diese Festsetzung dient insbesondere dem klimatischen Ausgleich der mit Stellplatzversiegelungen verbundenen negativen Auswirkungen.

3.10 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Nutzungen:

Geltungsbereich gesamt	1,92 ha
davon:	
Verkehrsfläche	0,09 ha
Gewässer (Graben)	0,02 ha
Anpflanzstreifen	0,02 ha
Mischgebiete	0,98 ha
Gemeinbedarfsfläche	0,81 ha

4. Verwirklichung und Auswirkungen der Planung

4.1 Städtebauliche Auswirkungen

Mit der vorliegenden Planung werden die Baugrenzen entlang der Bundesstraße auf den dort einzuhaltenden straßenbaurechtlichen Abstand von 20 m zum Fahrbahnrand festgesetzt. Dort ist ein deutlich dichter an der Bundesstraße stehendes Gebäude vorhanden. Dieses genießt dort Bestandsschutz. Im Falle eines Abbruches sind mit einem Neubau dort jedoch die straßenbaurechtlich gegebenen Abstände einzuhalten.

Die Zahl der Vollgeschosse wurde dem Bestand auch im Umfeld des Bebauungsplanes entsprechend auf 1 Vollgeschoss festgesetzt. Soweit hier Gebäude mit 2 Vollgeschossen vorhanden sind, gilt auch hier der Bestandsschutz. Bei Fortfall des betreffenden Gebäudes ist bei einem Neubau entsprechend 1 Vollgeschoss einzuhalten.

Auch hinsichtlich der für den Schallschutz relevanten Außenbauteile gilt im Bestand der Bestandsschutz. Im Falle einer Erneuerung von Außenbauteilen sind für diese die neuen Festsetzungen einzuhalten.



4.2 Auswirkungen auf die Umweltbelange

Infolge getrennter Bearbeitung ist hinsichtlich der Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange der Umweltbericht mit Eingriffsbilanzierung der vorliegenden Planung als Anhang beigelegt. Hierin sind auch die Auswirkungen auf den Boden, den Wasserhaushalt, das Klima und den Menschen sowie die artenschutzrechtlichen Belange dargelegt.

4.2.1 Eingriffsbilanzierung / städtebauliche Abwägung

Die vorliegende Planung hat Eingriffe in den Naturhaushalt zur Folge, die entsprechend zu kompensieren sind. Die hierzu im Umweltbericht in Kap. 7.3 enthaltene Bilanzierung der erheblichen Eingriffe hat unter Anwendung des Bilanzierungsmodells von BREUER zum Ergebnis, dass sich für die Schutzgüter Vegetation und Boden ein externer Kompensationsbedarf von 132 m² bzw. 3.009 m² und für einen zu verrohrenden Graben ein Ersatz in gleicher Länge von 60 m oder ein Kleingewässer mit 120 m² Uferlänge erforderlich ist.

Für die Ersatzmaßnahmen steht der Stadt Wiesmoor nur das Flurstück 37/47 der Flur 4 in der Gemarkung Wiesmoor zur Verfügung. Auf diesem kann die Kompensation nach dem Umweltbericht in Kap. 7.4 durch eine angepasste Unterhaltung des Großteils der Fläche erfolgen. Im Einzelnen soll hier bei einer amtlichen Größe des Flurstücks von 7.155 m² mittels angepasster Unterhaltung des Regenrückhaltebeckens und der Grünflächen auf 5.110 m² nach dem Rotationsmodell von WILDERMUTH (1986:218) die Sukzession so gesteuert werden, dass die betreffende Fläche in 5 Abschnitten jährlich abwechselnd gemäht wird und auf diese Weise dauerhaft ein Mosaik aus verschiedenen Sukzessionsstadien entsteht.

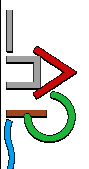
Die Stadt Wiesmoor hält diese Maßnahme mit Blick auf die künftig versiegelbaren Flächen für angemessen und setzt dies somit als Kompensationsmaßnahme an.

4.2.2 Klimaschutz

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll gem. § 1a Abs. 5 BauGB zum einen durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, und zum anderen durch Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

In diesem Sinne wären im Rahmen der städtebaulichen Planung Festsetzungen denkbar, die auf eine Reduzierung des CO₂-Ausstoßes abzielen, wie z. B. bauliche und technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB) oder auch Festsetzungen zur energieoptimierten Bauweise oder Anordnung von Gebäuden etc. Insbesondere für Neu- und Umbauten oder Sanierungsmaßnahmen wurden die hierzu geltenden einschlägigen Regelungen wie insbesondere das Gebäudeenergiegesetz (GEG) ohnehin deutlich verschärft. Sie sind außerdem noch weiter in Bearbeitung. Um zu vermeiden, dass sich widersprüchliche Regelungen oder „Überreglungen“ ergeben, wird daher auf hierüber hinausgehende, zusätzliche Regelungen verzichtet. Die Stadt würde es jedoch begrüßen, wenn auch bei den bestehenden Gebäuden ergänzende, dem Klimawandel entgegenwirkende Maßnahmen wie die Nutzung solarer Strahlungsenergie oder die Verwendung von Wärmepumpen ergriffen würden.

Hinsichtlich Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, wäre im Rahmen der städtebaulichen Planung z. B. die Freihaltung von Kaltluftschneisen, eine lockere Bebauung zur besseren Durchlüftung oder die Anpflanzung von resi-



stenten Bäumen denkbar. Im Hinblick auf künftig voraussichtlich verstärkt auftretende Unwetter wäre zum Schutz vor Starkregen die Festsetzung von Wasserauffangbecken und Wasserabflussflächen oder erhöht liegende Erdgeschosse etc. denkbar.

Im vorliegenden Fall ist in diesem Sinne ohnehin eine offene, lockere Bebauung vorhanden. Im Bereich der Neubebauung sind für die Gemeinbedarfsflächen Baumpflanzungen in Abhängigkeit von der Zahl der Stellplätze festgesetzt. In der zugehörigen Pflanzliste sind entsprechend geeignete Arten ausgewählt, auch wenn sie zum Teil nicht heimisch sind. Für die Vorgartenbereiche ist der Ausschluss der klimatisch sehr bedenklichen Schottergärten festgesetzt. Hinsichtlich möglicher Starkregenereignisse wurde außerdem ein Standort in günstiger Hanglage mit entsprechend gesichertem Abfluss gewählt.

4.2.3 Nutzung erneuerbarer Energien

Im Hinblick auf eine sparsame und effiziente Nutzung von Energie sind generell Festsetzungen zur Dachausrichtung, zur Vermeidung von Verschattung durch ausreichende Gebäudeabstände und eine geringe Verdichtung denkbar. Im Hinblick auf die Nutzung erneuerbarer Energien wäre die Festsetzung von Gebieten, in denen bauliche oder sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen, denkbar.

Im vorliegenden Fall ist der größte Teil des Plangebietes bereits bebaut, so dass entsprechende Festsetzungen hier obsolet sind. Für die noch unbebauten Flächen greifen ohnehin die bereits deutlich verschärften gesetzlichen Regelungen und sonstigen Vorschriften zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie.

Darüber hinaus wird auch über die Grundflächenzahl und die maximale Gebäudelänge eine offene Struktur sichergestellt, die Verschattungen vermeidet und ausreichende Gebäudeabstände gewährleistet. Zusätzliche Festsetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energien werden hier daher insgesamt nicht für erforderlich gehalten. Darüber hinaus werden die Nutzung und der Einsatz von erneuerbaren Energien durch die vorliegenden Planungsinhalte auch nicht erschwert, da diesbezüglich in Betracht kommende Anlagen in den vorgesehenen Baugebieten als Nebenanlagen ohnehin zulässig sind.

4.3 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung der Flächen im Plangebiet erfolgt durch die „Hauptstraße“ und die Straße „Seitenweg“. Mit der B 436 ist das Plangebiet sehr gut in das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz eingebunden.

Die erforderliche Rettungswache wird für den sich aus einem Notfall-Einsatz ergebenden Verkehr direkt an die B 436 angeschlossen, damit der Zielort im Einsatzfall möglichst schnell erreicht werden kann. Nach dem Fernstraßengesetz handelt es sich hierbei um eine Sondernutzung, die ggf. einer Erlaubnis bedarf. Der Träger der Straßenbaulast wird diesbezüglich daher um Äußerung im Planverfahren gebeten.

Der übrige Verkehr der Rettungswache sowie die Erschließung des Kindergartens erfolgt über die Straße „Seitenweg“ und die hierzu neu herzustellende Stichstraße.

Das Mischgebiet westlich der Gemeinbedarfsfläche wird ebenfalls über die Straße „Seitenweg“ erschlossen. Bei dem Mischgebiet östlich der Gemeinbedarfsflächen handelt es sich lediglich um eine Überplanung des örtlich vorhandenen Bestandes mit seiner gegebenen Zufahrt zur Bundesstraße. Ein zusätzlicher Regelungsbedarf ist hier daher derzeit nicht erkennbar.



4.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Gas und Elektrizität erfolgt durch die Energieversorgung Weser-Ems (EWE). Die Versorgung mit Wasser erfolgt durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV). Das Abwasser wird über das örtliche Schmutzwasserkanalsystem zur kommunalen Kläranlage abgeleitet und dort gereinigt. Die Entsorgung der Abfälle erfolgt durch zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Aurich. Der Anschluss an das öffentliche Fernsprechnetz / Breitbandnetz wird durch die ortsansässigen Telekommunikationsanbieter realisiert.

4.5 Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung erfolgt im Siedlungsbereich von Voßbarg über die an den öffentlichen Straßen entlang verlaufenden Gräben bzw. Kanäle. Im Plangebiet verläuft außerdem auf dem nach Süden abfallenden Gelände ein zuführender Graben zwischen der geplanten Gemeinbedarfsfläche und dem östlichen Mischgebiet mit seiner bestehenden Bebauung (Flurstück 66/3).

Von hier aus wird das Oberflächenwasser zunächst parallel zur Hauptstraße (B 436) Richtung Südwesten und anschließend verrohrt unter der Hauptstraße hindurchgeführt und in das gegenüberliegende Grabenflurstück 153/4 eingeleitet. Als Vorfluter dient das rund 420 m südlich der „Hauptstraße“ (B 436) gelegene Bagbänder Tief.

Für die im Plangebiet noch unbebauten Baugrundstücke sind die jeweiligen Regenrückhaltungen durch die Vorhabenträger in den einzelnen Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

4.6 Hochwasserschutz / Überschwemmungsgebiet

Der Änderungsbereich liegt außerhalb festgelegter Überschwemmungsgebiete und ist nach den Karten im MU-Kartenserver auch nicht von Extremhochwasser-Ereignissen betroffen.

4.7 Fernwasserleitung

Die im RROP eingetragene Fernwasserleitung auf der Nordseite der „Hauptstraße“ verläuft derzeit durch die an der Hauptstraße gelegenen bebauten und unbebauten Flurstücke und ist daher zu verlegen. Weiteres wird im Rahmen der entsprechenden Fachplanung geklärt.

4.8 Kosten zur Durchführung des Bebauungsplanes

Kosten zur Durchführung des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde voraussichtlich nicht, da eine innere Erschließung des Plangebietes nicht erforderlich ist.

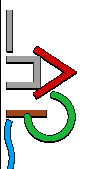
4.9 Bodenordnung und soziale Maßnahmen

Soziale Maßnahmen im Sinne des Sozialplanes gemäß § 180 BauGB sind voraussichtlich nicht erforderlich.

5. Hinweise

5.1 Abfallrechtliche und bodenschutzrechtliche Hinweise

1. 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.

2. Der Verbleib des Bodenaushubs, der bei Baumaßnahmen und der Erschließung anfällt und nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird, ist vor Beginn der Erdarbeiten mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich abzustimmen. Ggf. sind weitere Beprobungen und Untersuchungen des Bodenmaterials erforderlich.
3. Bei der Verfüllung einer Baugrube ist unbelastetes Bodenmaterial einzubauen. Dies ist anzunehmen, wenn es sich hierbei um natürlich anstehenden Boden/Sand aus dem ostfriesischen Raum handelt. Sollte beabsichtigt sein, anderweitige Bodenmaterialien zu verwenden, ist der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde vor dem Einbau die Art, Menge und Herkunft sowie die Unbedenklichkeit des Materials durch Analysen nachzuweisen.
4. Bei Hinweisen, die auf bisher unbekannte Altablagerungen auf dem Baugrundstück schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Die Arbeiten sind unverzüglich einzustellen.
5. Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren. Geeignete Maßnahmen, die ein weiteres Eindringen in den Boden oder die Ausbreitung von Schadstoffen verhindern, sind unverzüglich einzuleiten.
6. Die im Zuge von Baumaßnahmen verdichteten Bodenflächen, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, sind durch Bodenauflockerung in der Form wiederherzustellen, dass natürliche Bodenfunktionen wieder übernommen werden können.
7. 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 oder sonstige Ersatzbaustoffe eingesetzt werden sollen, haben diese die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) zu erfüllen. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass diese Anforderungen eingehalten werden.

8. Sollte ein Bodenauftrag auf landwirtschaftlichen Flächen beabsichtigt sein, ist Folgendes zu beachten:

Der Landkreis weist darauf hin, dass ein Bodenauftrag auf diese nur zulässig ist, wenn die Bodenfunktion und dadurch die Ertragsfähigkeit nachhaltig gesichert, verbessert oder wiederhergestellt wird. Erfüllt die Aufbringung keinen nachvollziehbaren Nutzen, kann diese von der zuständigen Abfallbehörde als unzulässige Abfallbeseitigung geahndet werden.

Ein Bodenauftrag ist in der Regel genehmigungspflichtig. Die Genehmigung muss bei der zuständigen Baubehörde des Landkreises oder der kreisfreien Stadt beantragt werden. Der Antrag wird bodenschutz-, wasser-, bau- und naturschutzrechtlich geprüft. Bei einer Aufbringung auf landwirtschaftliche Flächen sollte die Landwirtschaftskammer als zuständige Fachbehörde mit eingebunden werden.



Genehmigungsfrei sind im Außenbereich nur Bodenaufträge unter 300 m² Fläche, die mit nicht mehr als 3 m Höhe aufgetragen werden. Die Vorgaben des Abfall- und Bodenschutzrechts sind unabhängig von einer Genehmigungspflicht einzuhalten.

Geeignet ist nur Bodenmaterial, das keine bodenfremden mineralischen Bestandteile (z.B. Beton, Ziegel, Keramik) und keine Störstoffe (z.B. Holz, Glas, Kunststoff, Metall) enthält. Bei landwirtschaftlicher Folgenutzung sollen die Schadstoffgehalte in der durch eine Auf-/Einbringung entstandenen durchwurzelbaren Bodenschicht 70% der Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV n.F.) nicht überschreiten. Vor dem Hintergrund dieser Anforderungen sollte Bodenmaterial zur Verwertung auf landwirtschaftlichen Flächen nur angenommen werden, wenn die Schadlosigkeit des Materials durch entsprechende Prüfberichte eines akkreditierten Labors belegt wird. Die Probenahme ist durch sach- und fachkundiges Personal vorzunehmen. Hinsichtlich der physikalischen Eigenschaften – insbesondere der Bodenart – gilt der Grundsatz „Gleiches zu Gleichem“. In begründeten Einzelfällen, z.B. zur Erhöhung der Wasserspeicherkapazität auf sandigen Standorten, kann von diesem Grundsatz abgewichen werden.

6. Fortschreibung

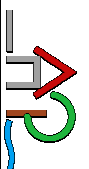
Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB haben sich der Landkreis Aurich, das LGLN, das LBEG, die NLStBV, der NLWKN, die Ostfriesische Landschaft, die Sielacht Stickhausen, der OOWV, die EWE, die Telekom und Vodafone abwägungsrelevant zu der Planung geäußert.

Der Landkreis Aurich hat hinsichtlich der wasserrechtlichen Belange darauf hingewiesen, dass im Plangebiet für die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers derzeit keine wasserrechtliche Erlaubnis besteht, die Entwässerung nachzuweisen, die Entwässerungsplanung zu beantragen und die wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen ist und ein Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen ist, dass bei Baumaßnahmen mit einer Neuversiegelung von mehr als 100 m² eine Regenwasserrückhaltung vorzuhalten ist. Eine entsprechende Oberflächenentwässerungsplanung hat die Stadt beauftragt. Die übrigen Hinweise betreffen die Entwässerungsplanung bzw. die Durchführungsebene und werden hier zur Kenntnis genommen. Der Hinweis auf die Regenwasserrückhaltung auf den Baugrundstücken ist in Kap. 4.5 aufgenommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich hieraus nicht.

Die vom Landkreis geforderte bodenkundliche Baubegleitung ist nur auf der Durchführungsebene relevant, so dass sich hieraus keine Änderungen für den Bebauungsplan ergeben. Die geforderte Berücksichtigung des Bodenschutzes im Umweltbericht wird vorgenommen. Die geforderte Aufnahme von bodenschutzrechtlichen Hinweisen erfolgt im Bebauungsplan nur soweit sie relevant sind. In die Begründung wurden alle Hinweise aufgenommen.

Hinsichtlich der naturschutzfachlichen Belange wurde eine umfangreiche Überarbeitung des Umweltberichtes erforderlich, da dieser vorab zu einer ersten Fassung der Planung erstellt worden war, die für das frühzeitige Beteiligungsverfahren umfangreich überarbeitet wurde.

Hinsichtlich der städtebaulichen Belange ist nach Angabe des Landkreises zur Klarstellung der Höhenentwicklung ein zeichnerischer Hinweis in Form eines unteren Höhenbezugspunktes in die Planung mit aufzunehmen. Dieser ist bereits im Vorentwurf der Planung östlich des Plangebietes vor Hausnr. 441 enthalten.



Das LGLN hat darauf hingewiesen, dass eine vermessungs- und katastertechnisch bescheinigungsfähige Kartengrundlage erforderlich ist und die weitere Planung auf die beantragte und inzwischen vorliegende Kartengrundlage umzustellen ist. Dies ist erfolgt.

Das LBEG hat die bestehenden rechtlichen Regelungen zum Schutzgut Boden und zur Kompensation von Beeinträchtigungen des Bodens erläutert. Die Kompensation erfolgt im Rahmen der im Umweltbericht enthaltenen Eingriffsbilanzierung. Die übrigen Hinweise zu den Baugrundverhältnissen, die im NIBIS-Kartenserver abrufbar sind, sowie zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträge wurden zur Kenntnis genommen und zum Teil auch ausgewertet.

Die NLStBV hat in Bezug auf die bereits berücksichtigte Bauverbotszone um Prüfung gebeten, ob hier die Festsetzung „Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind“ eingefügt werden kann. Dies ist nicht erforderlich, da hier bereits die textliche Festsetzung Nr. 6 eine Begründung bewirkt. Hinsichtlich der Zufahrt zur B 436 darf diese lediglich im Einsatzfall von ausrückenden Fahrzeugen mit Sonderrechten (Blaulicht und Martinshorn) genutzt werden. Ansonsten ist die Ausfahrt mittels Schranke gegen eine widerrechtliche Nutzung zu sichern. Für die Ausfahrt auf die B 436 ist außerdem eine Sondernutzungserlaubnis gemäß §§ 8 f. FStrG zu beantragen. Dies ist jeweils auf der Ausführungsebene entsprechend zu berücksichtigen.

Hinsichtlich der bestehenden Zufahrt des Hauses Hauptstraße Nr. 414 zur B 436 wird auf den Bestandsschutz und die rückwärtige Zufahrtmöglichkeit über die „Westerender Straße“ verwiesen. Dementsprechend sei im Bebauungsplan auch hier ein durchgehender „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ entlang der B436 festzusetzen. Mit Ausnahme der Alarmausfahrt des Rettungsdienstes können mit Bezug auf § 9 (1) Nr. 2 FStrG keine weiteren Zufahrten zur B436 in Aussicht gestellt werden. Bei der rückwärtigen Zufahrtmöglichkeit handelt es sich jedoch um eine Baulücke, die im Rahmen der dortigen Abgrenzungssatzung bebaut werden kann und im Rahmen des gebotenen Vorrangs der Innenentwicklung auch sollte. Eine Zufahrt von dort ist dann nicht mehr möglich, so dass die bestehende Zufahrt zur B 436 auch weiterhin erforderlich ist. Die bestehende Zufahrt wird daher beibehalten.

Der ergänzende Hinweis auf die Verkehrslärmimmissionen der B 436 wird zur Kenntnis genommen. Die Planung wurde entsprechend der zwischenzeitlich durchgeführten Schallschutzberechnung überarbeitet. Der Schallschutz wird insofern über passive Schallschutzmaßnahmen gewährleistet, so dass dementsprechend keine Forderungen an den Straßenbaulastträger der B436 gestellt werden können.

Der NLWKN hat keine Bedenken, wenn, wie hier vorgesehen, ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt, eine ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers gewährleistet und Faktoren wie Klimawandel und Starkregenereignisse bei der Konzeption berücksichtigt werden.

Die Ostfriesische Landschaft hat aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken, weist aber vorsorglich auf die allgemeine Möglichkeit des Vorhandenseins archäologischer Kulturdenkmale (Boden- und Baudenkmale) hin. Ein Hinweis hierauf ist bereits im Bebauungsplan enthalten.

Die Sielacht Stickhausen ist von der Planung nicht betroffen, weist aber für den Fall, dass Kompensationsmaßnahmen in ihrem Verbandsgebiet durchgeführt werden, auf die satzungsgemäße Abstandsregelung der Sielacht Stickhausen hin. Dies wurde zur Kenntnis genommen.



Der OOWV hat auf die im Bereich des Plangebietes verlaufenden Versorgungsleitungen und hier speziell auf eine das plangebiet querende 300 GG Hauptleitung hingewiesen. Hierbei handelt es sich um eine sehr alte Leitung, die im Zuge des Graugussprogramms, wie es derzeit von Friedeburg ausgehend über Wiesmoor bis zu einem größeren Möbelhaus durchgeführt wird, ohnehin zu erneuern ist und in diesem Zuge entsprechend verlegt werden kann. Anhand der übrigen Hinweise kann davon ausgegangen werden, dass die Erschließung gesichert werden kann.

Die EWE hat nur allgemein auf ihr Versorgungsnetz hingewiesen. Dies wurde zur Kenntnis genommen.

Die Telekom weist auf ihre Hausanschlussleitungen hin, die nur für die Bauausführung relevant sind.

Vodafone weist darauf hin, dass keine Telekommunikationsanlagen dieses Unternehmens im Plangebiet vorhanden sind, derzeit auch keine Neuverlegung geplant ist und eine Ausbaumentcheidung nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien getroffen wird.

Nach dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurde darüber hinaus außerdem für den Bereich der Rettungswache die zulässige Grundfläche auf eine GRZ von 0,6 erhöht, da die zuvor vorgesehene GRZ für die erforderlichen baulichen Nutzungen nicht ausreichen.

Unterzeichnet:

Wiesmoor, den

(Siegel)

Bürgermeister

