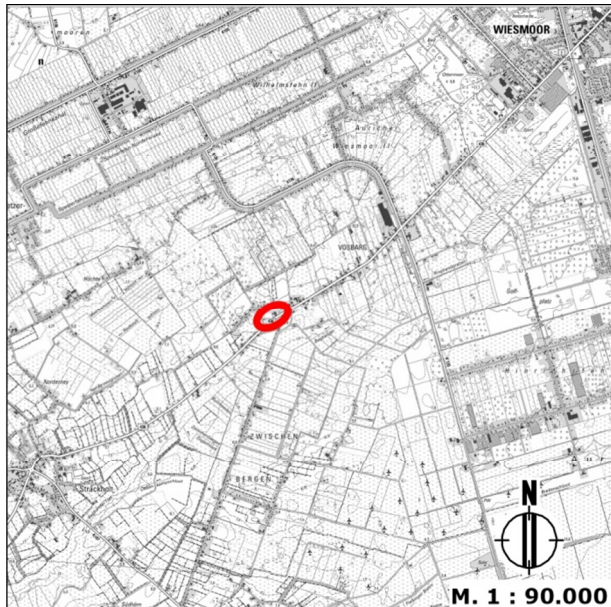
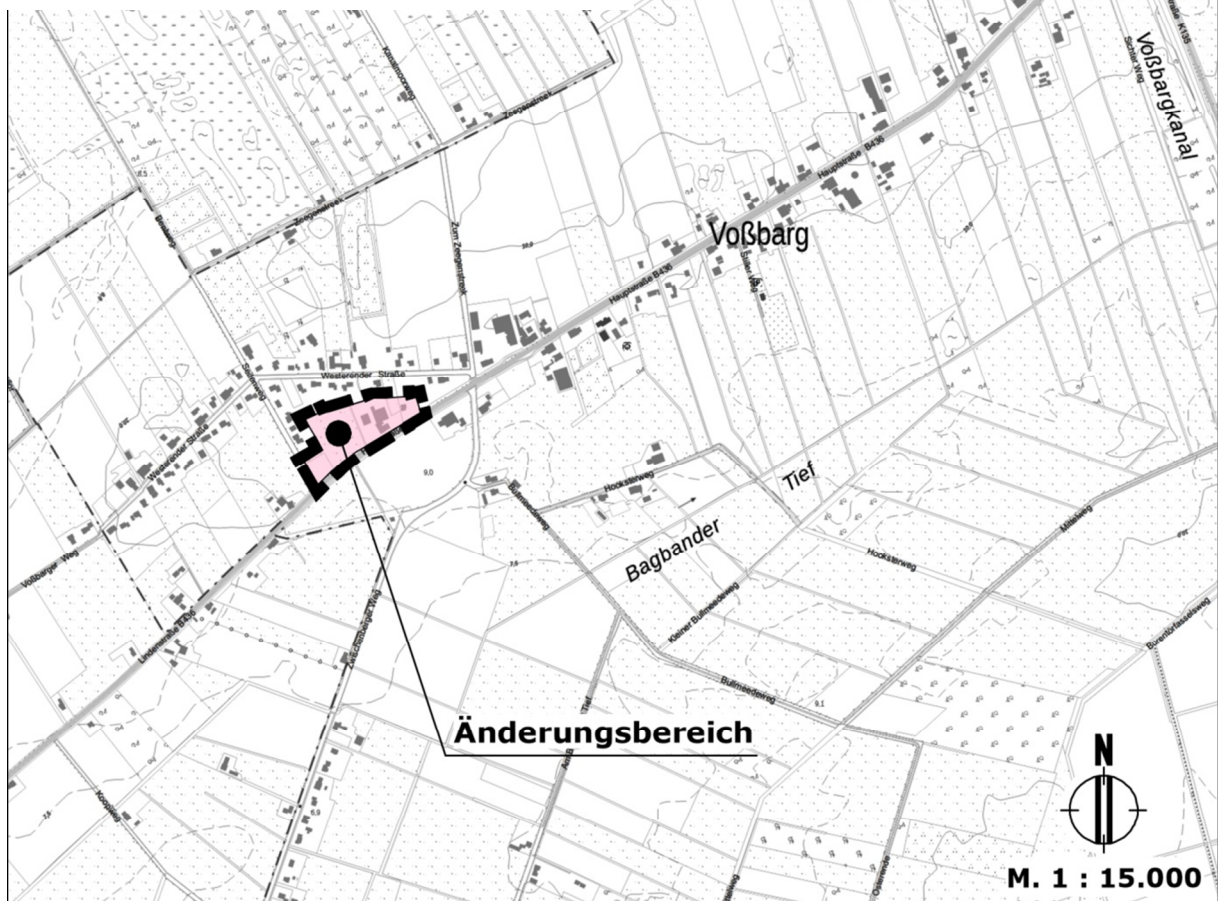


Stadt Wiesmoor



67. Änderung des Flächennutzungsplanes

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

TEIL A – BEGRÜNDUNG	5
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 Änderungsbereich	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 DARSTELLUNGEN	14
4. VERWIRKLICHUNG UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	14
4.1 Auswirkungen auf die Umweltbelange	14
4.2 Verkehrserschließung	14
4.3 Ver- und Entsorgung	14
4.4 Oberflächenentwässerung.....	15
4.5 Hochwasserschutz / Überschwemmungsgebiet.....	15
4.6 Fernwasserleitung	15
4.7 Immissionsschutz.....	15
5. FORTSCHREIBUNG	15

Anhang:

- **Teil B Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 BauGB,**
B.L.U Büro für Landschaftsplanung und Umweltentwicklung, Aurich, 28.02.2025

Anlage:

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



Teil A – Begründung

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 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 zwischenliegende 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 Änderungsbereich 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

Zweck 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.

Ziel ist es, im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der Umweltbelange die bestehende Siedlungslücke zu nutzen und den Siedlungsbereich von Voßbarg entsprechend abzurunden.

1.3 Verfahrensablauf

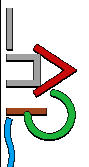
Die für den Bedarf und die Zielerreichung erforderliche Flächennutzungsplan-Änderung und die Aufstellung des ebenso erforderlichen Bebauungsplanes erfolgen zeitlich parallel. Hierzu hat die Stadt Wiesmoor am 22.01.2024 die jeweiligen Aufstellungsbeschlüsse gefasst.

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 eingegangenen Stellungnahmen wird nun mit den Entwürfen der jeweiligen Planungen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung und parallel hierzu die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange 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 Änderungsbereich

1.5.1 Lage, Abgrenzung und Größe

Der auf Flächennutzungsplanebene erforderliche Änderungsbereich liegt, wie oben angegeben, im Siedlungsbereich von Voßbarg auf der Nordwestseite 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.

Der auf diese Weise abgegrenzte Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 1,87 ha. Seine genaue Abgrenzung ist in der Flächennutzungsplan-Änderung dargestellt.

1.5.2 Bestand im Plangebiet und seinem Umfeld

Der Änderungsbereich 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 Straße „Seitenweg“ verläuft außerdem eine Wallhecke mit Baumbestand, die auf Bebauungsplanebene entsprechend zu berücksichtigen ist.

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.

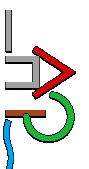
Für die Freiräume gibt das LROP als Ziel vor, dass die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung und den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen zu minimieren ist.

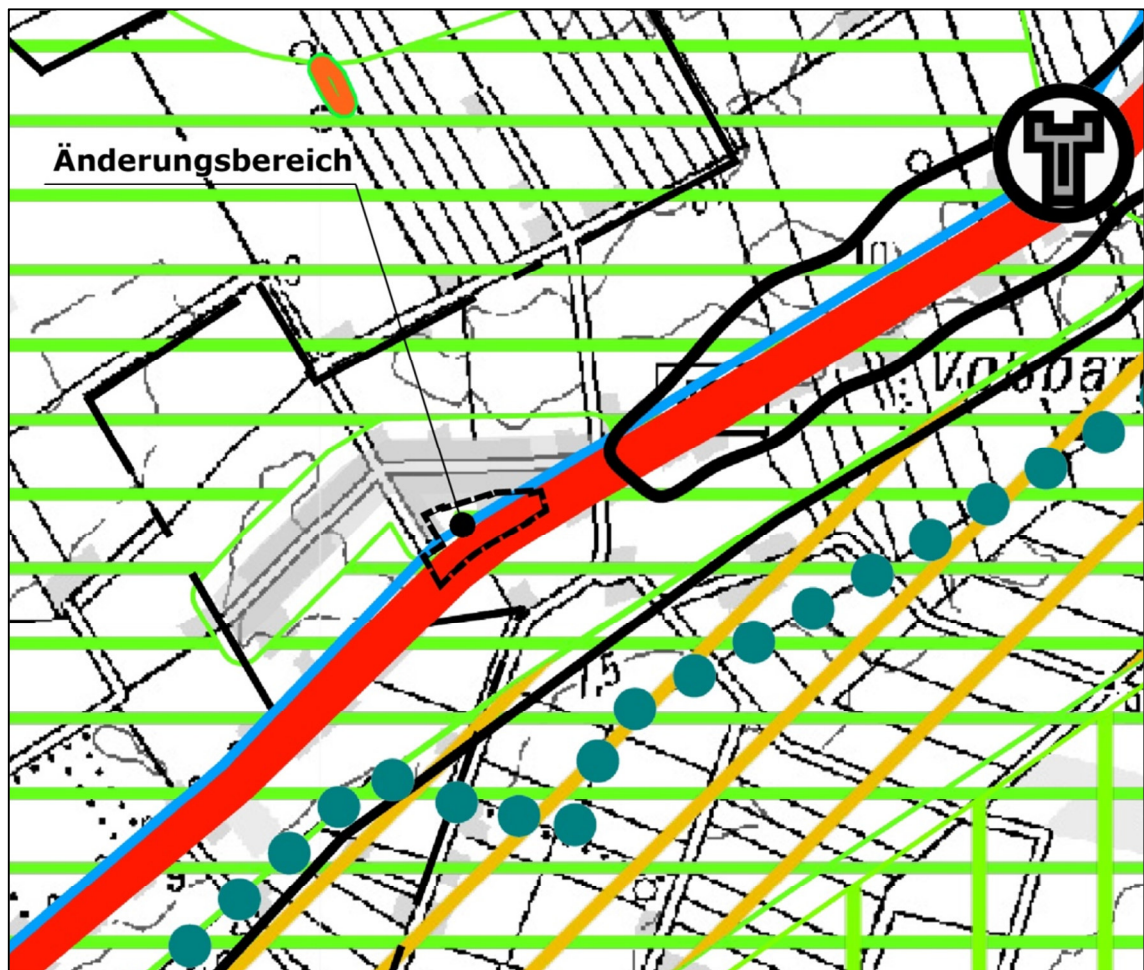
Allen diesen Zielen und Grundsätzen trägt die vorliegende Planung Rechnung, indem die rettungsdienstliche Versorgung zentral im Rettungsbereich und auch die für Voßbarg erforderliche Kindertagesstätte innerhalb dieses Siedlungsbereiches angeordnet wird. Zugleich umfasst der Änderungsbereich einen Teil 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 auf Bebauungsplanebene 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.

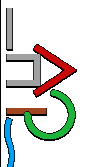
Die vorliegende Planung dient in erster Linie der rettungsdienstlichen Versorgung mit ihren besonderen, über das Gebiet der Stadt Wiesmoor hinausgehenden Erfordernissen. Der hierfür zur Verfügung stehende Standort trägt aber zugleich allen diesen Zielen und Grundsätzen Rechnung. Denn er wird auch für 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 Änderungsbereich 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, die auch auf Bebauungsplanebene einbezogen ist, 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.

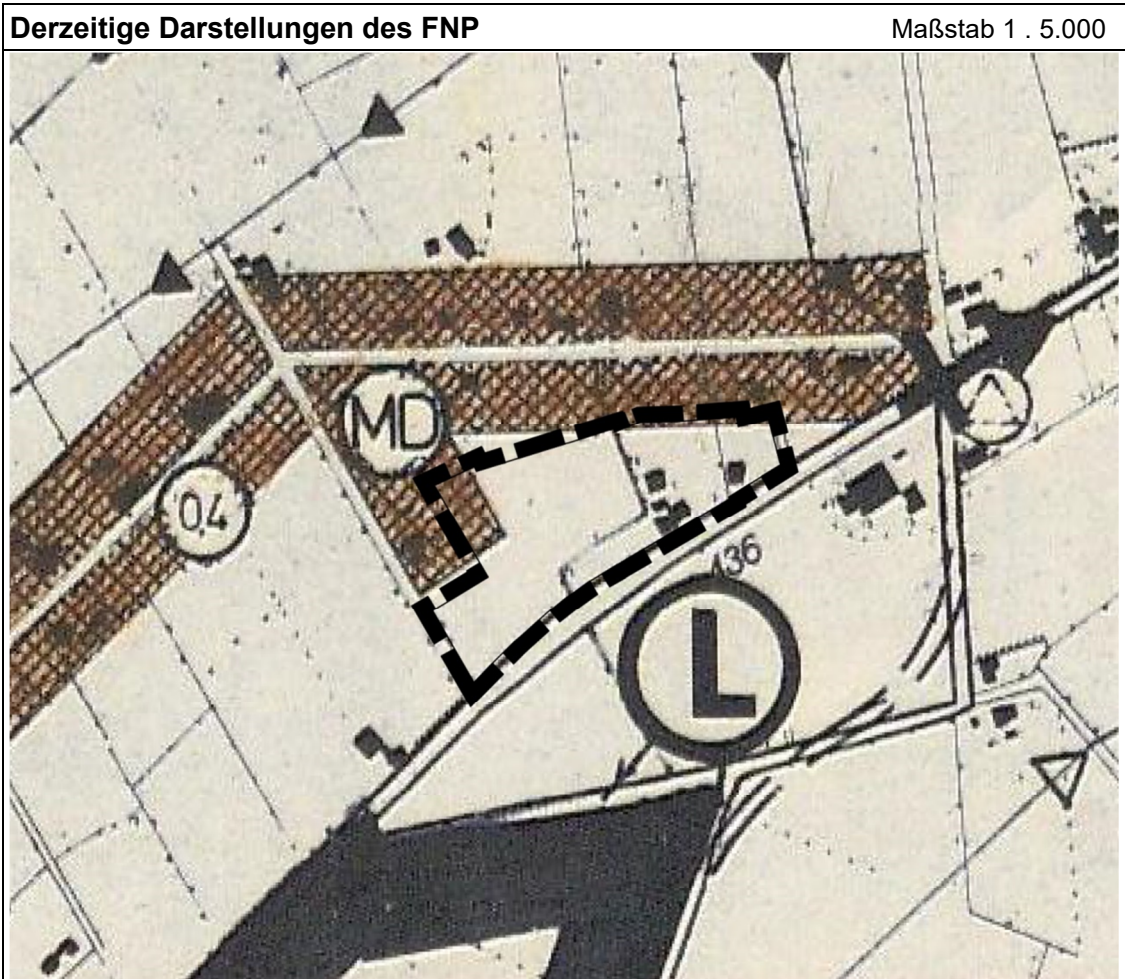
Den für die vorliegende Planung relevanten regionalplanerischen Vorgaben wird somit insgesamt Rechnung getragen.



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 Änderungsbereiches ist bisher nicht als Baufläche dargestellt.

Das südlich des Änderungsbereiches 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 parallel aufzustellenden Bebauungsplan ist im Bereich des bisherigen Dorfgebietes ein Mischgebiet vorgesehen. Insofern wird hier eine entsprechende Umstellung der Nutzung erforderlich, so dass auch diese Teilfläche in den Änderungsbereich aufgenommen wurde.

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.

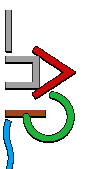
Die Stadt Wiesmoor hat daher beschlossen, die zur Verfügung stehende, durch den bestehenden Siedlungsbereich umgebene Außenbereichsfläche für die Rettungswache und die Kindertagesstätte zu nutzen und der jeweils dort vorgesehenen bzw. möglichen baulichen Nutzung zuzuführen.

2. Städtebauliche Konzeption

Der Rettungsdienst in der Stadt Wiesmoor wurde lange Zeit landkreisübergreifend für das westliche Stadtgebiet von einer Rettungswache in der Gemeinde Großefehn im Landkreis Aurich und für das östliche Stadtgebiet von einer Rettungswache in der Gemeinde Friedeburg im Landkreis Wittmund durchgeführt. Mit Fortschreibung des Rettungsdienstkonzeptes für den Bereich Wiesmoor / Großefehn erfolgt der Rettungsdienst nun für das gesamte Wiesmoorer Stadtgebiet landkreisintern durch den Landkreis Aurich.

Im Ergebnis dieses Konzeptes werden die Siedlungsbereiche Ostgroßefehn, Spetzerfehn und Strackholt in der Gemeinde Großefehn und das Stadtgebiet Wiesmoor von einer gemeinsamen Rettungswache bedient. Diese liegt derzeit im Ortsteil Spetzerfehn in der Gemeinde Großefehn. Zugleich ist es Ergebnis des Konzeptes, dass für den nun gegebenen Rettungsbereich ein neuer Standort für eine Rettungswache in Voßbarg hinsichtlich der vorgegebenen Rettungszeiten deutlich günstiger ist als der bisherige, da Voßbarg zentral zwischen den zu bedienenden Siedlungsbereichen liegt und durch die B 436 verkehrlich sehr gut erschlossen ist.

Voßbarg ist ein Ortsteil der Stadt Wiesmoor und liegt im Randbereich zur Gemeinde Großefehn. Es handelt sich hierbei um einen sehr langgestreckten Siedlungsbereich entlang der heutigen „Hauptstraße“, der „Westerender Straße“ sowie der diese verbindenden Straße „Seitenweg“. Dieser langgestreckte Siedlungsbereich wurde im Zuge der Moorkolonisierung zunächst durch Anlage eines von Strackholt über das Wiesmoor in Richtung Wiesederfehn-Wiesede verlaufenden Sandweges und dann durch Aufteilung der beidseits angrenzenden Flächen in Baugrundstücke planmäßig



nach und nach entwickelt. Heute ist hier eine mehr oder weniger dichte Bebauung entlang der Straßen vorhanden.

Im Flächennutzungsplan ist die bestehende Bebauung entlang der „Hauptstraße“ jedoch nicht als Baufläche dargestellt. Dort sind für die Versorgung des Voßbarger Siedlungsbereiches nur eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule sowie eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof dargestellt. Entlang der „Westerender Straße“ und der Straße „Seitenweg“ ist die vorhandene Bebauung dagegen durchgängig als Dorfgebiet dargestellt.

Im Bereich dieser Darstellung als Dorfgebiet sind keine für eine Rettungswache ausreichend großen Flächen mehr verfügbar. Auch im alten, planmäßig entwickelten Siedlungsbereich entlang der „Hauptstraße“ stehen nach Recherche der Stadt Wiesmoor keine geeigneten Flächen als Bauland für eine Rettungswache zur Verfügung. Lediglich südlich der dargestellten Dorfgebietsstreifen ist an der „Hauptstraße“ ein großes, noch unbebautes Flurstück vorhanden, dessen Eigentümer grundsätzliche Verkaufsbereitschaft signalisiert hat, jedoch nur für das gesamte Flurstück.

Das Flurstück grenzt an einen Bereich an, der seit 1990 durch eine Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB als im Zusammenhang bebauter Ortsteil festgelegt ist. Zuvor war bereits 1982 ein Gebiet entlang der „Westerender Straße“ und der Straße „Seitenweg“ nach § 35 Abs. 2 BBauG als Siedlungssplitter abgegrenzt worden. Mit einer sich an diese Satzungsgebiete und die bestehende Dorfgebietsdarstellung anfügenden ergänzenden Baufläche, die neben dem verfügbaren Flurstück auch die weiteren bereits bebauten Flurstücke entlang der „Hauptstraße“ umfasst, kann somit der gesamte dreiecksförmige Bereich zwischen der „Westerender Straße“, der Straße „Seitenweg“ und der „Hauptstraße“ für eine bauliche Nutzung gesichert werden, so dass hier eine geordnete städtebauliche Entwicklung gegeben ist.

Das nur in Gänze verfügbare Flurstück ist deutlich größer als für die Rettungswache erforderlich. Zugleich sieht die Stadt Wiesmoor bereits in absehbarer Zeit dringenden Handlungsbedarf bzgl. der Kindertagesstätte in Voßbarg. Die für die Rettungswache nicht benötigte Teilfläche hat eine gute Größe, so dass sie als ideale Potenzialfläche für einen Neubau der bestehenden Kindertagesstätte dienen kann.

Das zur Verfügung stehende Flurstück liegt zugleich mit Blick auf die naturräumlichen Gegebenheiten günstig. Denn es liegt - in Auswertung der einschlägigen Karten des NIBIS-Kartenservers - über einem drenthezeitlichen Lehmgebiet, das zuletzt in der Weichselkaltzeit mit einer Endmoräne überlagert wurde. Auf deren Rücken und hier betroffenen schrägen Hangseite konnte sich, anders als umlaufend von Nordwest über Nordost bis Südost, im sich anschließenden Holozän kein Hochmoor ausbilden. Stattdessen hat sich in diesem Bereich ein mittlerer Podsol-Pseudogley gebildet, der sich hinsichtlich der Belange des Naturschutzes, des Bodenschutzes sowie als Baugrund für eine Nutzung als potenzielles Bauland deutlich günstiger darstellt als die im weitaus größten Teil des Gebietes der Stadt Wiesmoor vorhandenen Hochmoore.

Die Stadt Wiesmoor hat daher beschlossen, in diesem naturräumlich günstigen Bereich die dreiecksförmige Fläche zwischen den Straßen „Hauptstraße“, „Westerender Straße“ und „Seitenweg“, soweit sie noch nicht als Baufläche dargestellt oder über Satzungen gesichert ist, ebenfalls als Baufläche auszuweisen, um hier die in Voßbarg erforderliche Rettungswache des Landkreises Aurich und ergänzend die für Voßbarg absehbar erforderliche neue Kindertagesstätte unterbringen zu können. Mit der Nutzung dieses Bereiches, der sich an eine bestehende Bebauung anfügt, wird zugleich eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet.



3. Planungsrechtliche Darstellungen

Das zur Verfügung stehende Flurstück wird daher den Zielen und der städtebaulichen Konzeption entsprechend für die vorgesehenen Nutzungen als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Dabei dient der dem Bedarf entsprechend für die Rettungswache vorgesehene südliche Teil dieses Flurstücks gesundheitlichen Zwecken und der für die Kindertagesstätte vorbehaltene nördliche Teil sozialen Zwecken.

Die übrigen Flächen im Änderungsbereich werden in Anlehnung an die gegebenen Darstellungen als Gemischte Bauflächen dargestellt. Eine weitere Konkretisierung wie im wirksamen Flächennutzungsplan ist aus heutiger Sicht nicht erforderlich.

4. Verwirklichung und Auswirkungen der Planung

4.1 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, soweit dies auf dieser Planungsebene jeweils relevant ist.

4.2 Verkehrserschließung

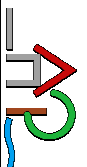
Die Erschließung der Flächen im Plangebiet erfolgt durch die „Hauptstraße“ und die Straße „Seitenweg“. Mit der B 436 ist das Plangebiet sehr gut in das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz eingebunden.

Die erforderliche Rettungswache wird den Erfordernissen entsprechend auf Bebauungsplanebene mittels einer neuen Zufahrt direkt über die B 436 erschlossen, 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. Dies ist auf Bebauungsplanebene entsprechend zu berücksichtigen.

Die Fläche der Kindertagesstätte wird nicht direkt über die Bundesstraße erschlossen, sondern erhält auf Bebauungsplanebene eine Anbindung an die Straße „Seitenweg“. Die gemischte Baufläche westlich der Gemeinbedarfsflächen wird ebenfalls über die Straße „Seitenweg“ erschlossen. Bei der gemischten Baufläche östlich der Gemeinbedarfsflächen handelt es sich lediglich um eine Überplanung des örtlich vorhandenen Bestandes mit seiner Zufahrt zur Bundesstraße. Ein zusätzlicher Regelungsbedarf ist hierfür auf Bebauungsplanebene daher derzeit nicht erkennbar.

4.3 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 Schmutzwassersystem 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.



4.4 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. Als Vorfluter dient das rund 420 m südlich der „Hauptstraße“ (B 436) gelegene Bagbänder Tief, in das das Wasser im Planungsraum über den auf der Südseite der „Hauptstraße“ beginnenden Voßbargschloot eingeleitet wird.

4.5 Hochwasserschutz / Überschwemmungsgebiet

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

4.6 Fernwasserleitung

Im RROP ist auf der Nordseite der „Hauptstraße“ eine Fernwasserleitung eingetragen. Im Flächennutzungsplan ist hier auf der gesamten Länge der „Hauptstraße“ keine Fernwasserleitung dargelegt. Insofern erfolgt auch in der vorliegenden FNP-Änderung keine nachrichtliche Übernahme dieser Leitung. Auf Bebauungsplan-Ebene ist diese allerdings zu berücksichtigen und den Erfordernissen entsprechend zu schützen.

4.7 Immissionsschutz

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 kann der Schallschutz auf Bebauungsplan-Ebene durch geeignete passive Schallschutz-Maßnahmen gewährleistet werden.

5. Fortschreibung

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

Der Landkreis Aurich hat hinsichtlich der naturschutzfachlichen Belange Überarbeitungsbedarf im Umweltbericht bezüglich verschiedener Inhalte festgestellt. Da dieser vorab zu einer ersten Fassung der Planung erstellt worden war, die später für das frühzeitige Beteiligungsverfahren umfangreich überarbeitet wurde, wurde jetzt eine dementsprechende umfangreiche Überarbeitung des Umweltberichtes vorgenommen.

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 Erdölaltverträgen wurden zur Kenntnis genommen und zum Teil auch ausgewertet.

Die NLStBV ist von der Planung berührt, hat zu der vorliegenden Planung jedoch keine Bedenken.

Der NLWKN hat keine Bedenken, wenn, wie auf der Durchführungsebene 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. Dieser Hinweis ist auf der vorliegenden Planungsebene nicht relevant.

Der OQWV hat auf die im Bereich des Plangebietes verlaufenden Versorgungsleitungen und hier speziell auf eine das Plangebiet querende 300 GG Hauptleitung hingewiesen. Da diese im wirksamen FNP nicht dargelegt ist, braucht sie auch in die vorliegende Änderung nicht aufgenommen zu werden. Die übrigen Hinweise sind für die vorliegende Planungsebene nicht relevant.

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.

Unterzeichnet:

Wiesmoor, den

(Siegel)

Bürgermeister

