

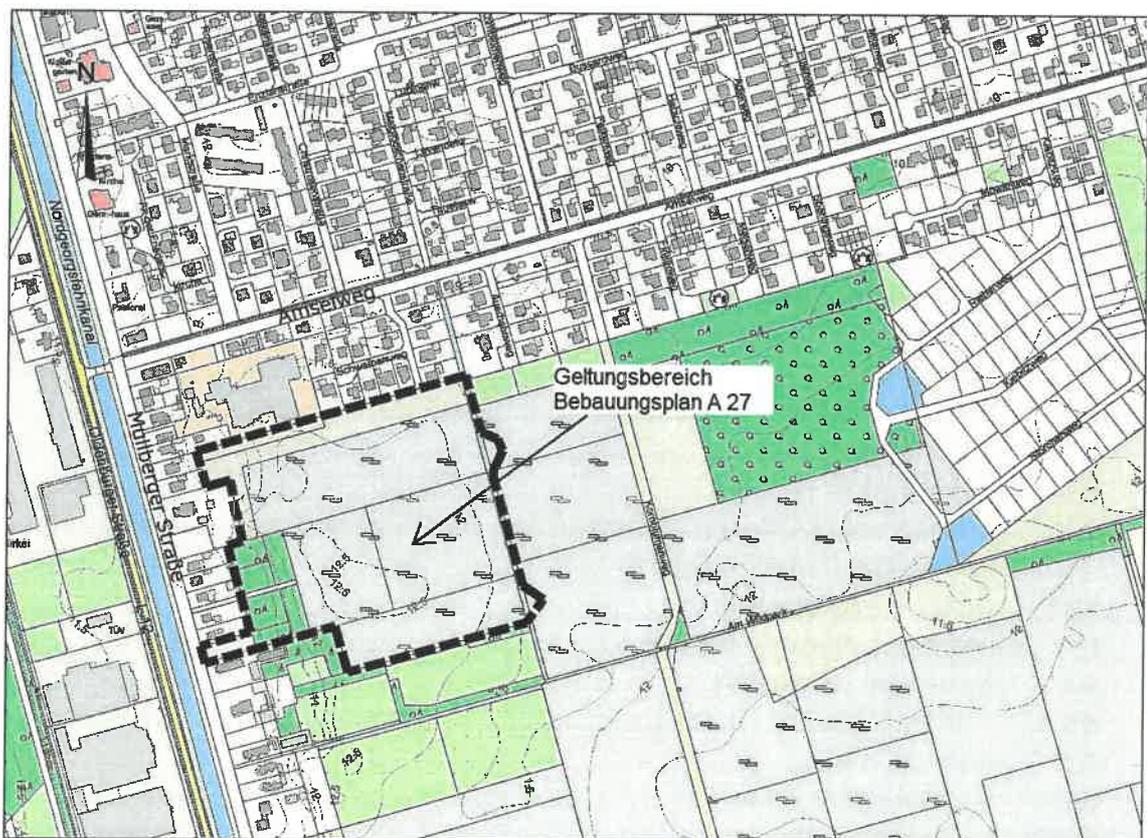
STADT WIESMOOR

Bebauungsplan A 27

„Wohngebiet Mullberger Straße Ost“

Teil A: BEGRÜNDUNG

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



Übersichtsplan ohne Maßstab

Datum: 13.12.2021



Pommer & Schwarz
ErneuerbareEnergienGesellschaft mbH
Korbweidenstraße 7, 26605 Aurich
Tel. 04941 / 60 40 6-0 info@pseeg.de

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel der Planung	4
2	Lage und Abgrenzung des Bebauungsplanes	5
3	Planungsvorgaben	5
3.1	Landesraumordnungsprogramm	5
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm.....	6
3.3	Flächennutzungsplan der Stadt Wiesmoor	7
3.4	Bebauungspläne	8
4	Bestand und gegenwärtige Nutzung	8
4.1	Nutzung	8
4.2	Verkehr	9
4.3	Denkmalschutz	9
4.4	Altlasten.....	9
5	Inhalt und Auswirkungen der Planung	9
5.1	Art der baulichen Nutzung	9
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	10
5.3	Bauweise, Baugrenzen	10
5.4	Anzahl der Wohnungen pro Gebäude	11
5.5	Grundstücksgröße	12
5.6	Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen	12
5.7	Zufahrten	12
5.8	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	12
5.9	Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	13
5.10	Öffentliche Grünflächen	13
5.11	Spielplatz	13
5.12	Regenrückhaltegräben	13
5.13	Staubimmissionen	13
5.14	Lärmimmissionen	14
5.15	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14
5.16	Örtliche Bauvorschriften	14
6	Abwägungsrelevante Belange	15
6.1	Natur und Landschaft	15
6.1.1	Waldflächen	17
6.2	Immissionen	17
6.2.1	Staubimmissionen	17
6.2.2	Lärmimmissionen	17
6.3	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	19
6.3.1	Frühzeitige Beteiligung der Behörden	19
6.3.2	Öffentlichen Auslegung	26
7	Flächenbilanz	31
8	Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	32
9	Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen	32



Anhang

- Teil B der Begründung: Umweltbericht, Ing.-Büro Kalandia Mustafa GmbH, Aurich, vom 12.11.2020
- Schalltechnische Stellungnahme, Ing.-Büro IEL GmbH, Aurich, Nr. 4621-20-L1, vom 08.09.2020
- Schalltechnische Beratung, Ing.-Büro IEL GmbH, Aurich, vom 25.07.2017
- Gutachterliche Stellungnahme zu den Staubemissionen und -immissionen auf Grund des geplanten Torfabbaus in Wiesmoor, Ing.- Büro Barth & Bitter, Hannover, vom 27.07.2010
- Stellungnahme zur Staubbelastung durch den Torfabbaubetrieb der Fa. Heinrich Wilshusen in Wiesmoor-Hinrichsfehn auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes A 27 – Mullberger Straße Ost“, Ing.-Büro Barth & Bitter, Hannover, vom 30.04.2021
- Entwässerungsantrag, Thalen Consult GmbH, Neuenburg, vom 16.11.2020

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wiesmoor hat in seiner Sitzung am 03.06.2020 gem. § 2 Absatz 1 BauGB beschlossen, für einen nordwestlich im Torfabbaugebiet „Amselweg-Drosselweg“ liegenden Flächenbereich östlich der Mullberger Straße den Bebauungsplan A 27 „Wohngebiet Mullberger Straße Ost“ mit einer Flächengröße von rd. 7,2 ha aufzustellen. Gleichzeitig wurde ein Änderungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB für die 56. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes A 27 „Wohngebiet Mullberger Straße Ost“ ist die städtebauliche Zielsetzung der Stadt Wiesmoor, in zentralörtlicher Lage weitere Flächen für den Wohnungsbau zu entwickeln. Mit der Bebauungsaufstellung soll ein einheitliches Wohngebiet realisiert werden, in dem die umliegende Siedlungsstruktur, die sich mehrheitlich aus Einfamilien- und Doppelhäusern sowie einem angrenzenden Mischgebiet (Werkstätten für behinderte Menschen) zusammensetzt, weiter entwickelt wird. Mit vorliegender Planung werden Flächen für ca. 50 Wohnbaugrundstücke sowie für eine Mischgebietserweiterung planungsrechtlich vorbereitet.

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

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich der Stadt Wiesmoor innerhalb eines vom Landkreis Aurich am 07.06.2011 genehmigten 83 ha großen Torfabbaugesbietes. Als Folgenutzung für die Torfabbaufäche sind im nördlichen Teil des Gebietes auf einer Fläche von rd. 25 ha Wohnbauflächen, im südlichen Bereich landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen. Die für Wohnnutzung vorgesehene Fläche ist auf einer ca. 9 ha großen nordöstlichen Fläche durch den Bebauungsplan A 25 bereits als Wohnbaufläche realisiert, die übrige Fläche wird zur Zeit noch industriell abgetorft. Die Stadt hat hierfür ein grobes Gesamtkonzept entwickelt, in dem u.a. eine große zentrale Regenrückhaltung für das Gesamtgebiet vorgesehen ist. Der Inhalt des vorliegenden Bebauungsplanes A 27 entspricht den Zielvorgaben des genannten Gesamtkonzeptes.

Das Plangebiet unterteilt sich in zwei allgemeine Wohngebiete und ein Mischgebiet.

In den allgemeinen Wohngebieten sollen ca. 50 Baugrundstücke entstehen. In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 werden die zulässige Gebäudelänge und die Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude etwas höher festgesetzt, um hier eine dichtere Wohnnutzung mit unterschiedlichen Gebäude- und Wohnformen zu ermöglichen.

Das Mischgebiet am nordwestlichen Rand des Geltungsbereichs schließt an das nördlich angrenzende Mischgebiet an und soll als potenzielle Erweiterung für die „Werkstätten für behinderte Menschen (WfbM)“ vorgehalten werden.

Des Weiteren werden öffentliche Grünflächen mit einem Spielplatz und Regenrückhaltegräben im Plangebiet festgesetzt.

Die Eingriffe in den Naturhaushalt, die durch die Planung verursacht werden, werden in einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Im Rahmen der Bearbeitung der Eingriffsregelung hatte sich die Stadt Wiesmoor entschieden, die aus der Torfabbauplanung resultierenden Kompensationsmaßnahmen in das Naturschutzgebiet „Wiesmoor Klinge“ auszulagern, um für die Folgenutzung der Abbauflächen (Wohnbaulandentwicklung, Landwirtschaft) die Planflächen von Kompensationserfordernissen frei zu halten. Als interne Ausgleichsmaßnahmen werden im Bebauungsplan Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

2 LAGE UND ABGRENZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich der Stadt Wiesmoor und hat eine Größe von rd. 7,2 ha.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 76/11, 76/9, 70/1 (Teil), 69/9, 69/11, 69/10, 68 (Teil), 69/6, 69/3, 69/2, 63/1, 61/6, 75/7 (Teil) und 58/2 (Teil) der Flur 25, Gemarkung Wiesmoor.

An der westlichen Grenze des Plangebietes schließt sich Wohnbebauung entlang der Mullberger Straße an, nördlich angrenzend befindet sich ebenfalls Wohnbebauung sowie ein Mischgebiet mit Gebäuden der wfbM Aurich-Wittmund (Werkstätten für behinderte Menschen).

Östlich an den Geltungsbereich schließt sich derzeit noch eine Torfabbaufläche an, die als Teil eines dreistufigen Entwicklungskonzepts ebenfalls als Wohngebiet entwickelt werden soll. Weiter westlich befindet sich das Wohngebiet „Amselweg-Süd“ (Bebauungsplan A 25).

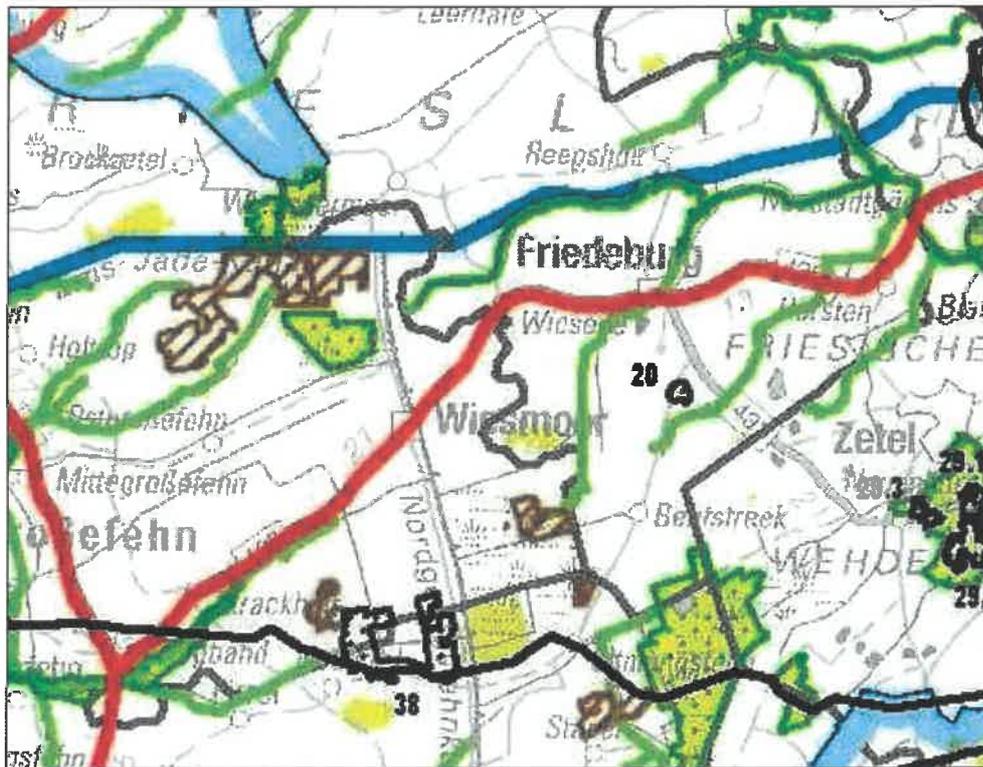
Die Lage des räumlichen Geltungsbereichs ist dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt dieser Begründung zu entnehmen.

3 PLANUNGSVORGABEN

3.1 Landesraumordnungsprogramm

Raumordnerische Grundlage ist das Niedersächsische Landes-Raumordnungsprogramm 2017 in der Fassung vom 26.09.2017. In der zeichnerischen Darstellung sind keine, das Plangebiet betreffenden Darstellungen vorhanden. Lediglich die Bundesstraße B 436 ist hier als Hauptverkehrsstraße dargestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes A 27 steht den

im LROP genannten Zielen nicht entgegen.



Auszug aus dem Niedersächsischen Landesraumordnungsprogramm 2017

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm

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

In dem RROP wird die Stadt Wiesmoor als Grundzentrum mit mittelzentraler Teilfunktion „aperiodischer Einzelhandel“ ausgewiesen. Neben Hauptverkehrsstraßen und Straßen von regionaler Bedeutung, einem Umspannwerk und einer Gas-Fernleitung wird das zentrale Siedlungsgebiet der Stadt Wiesmoor als „Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus“ dargestellt.

Die vorliegende Bauleitplanung ist mit den Aussagen des RROP raumverträglich.

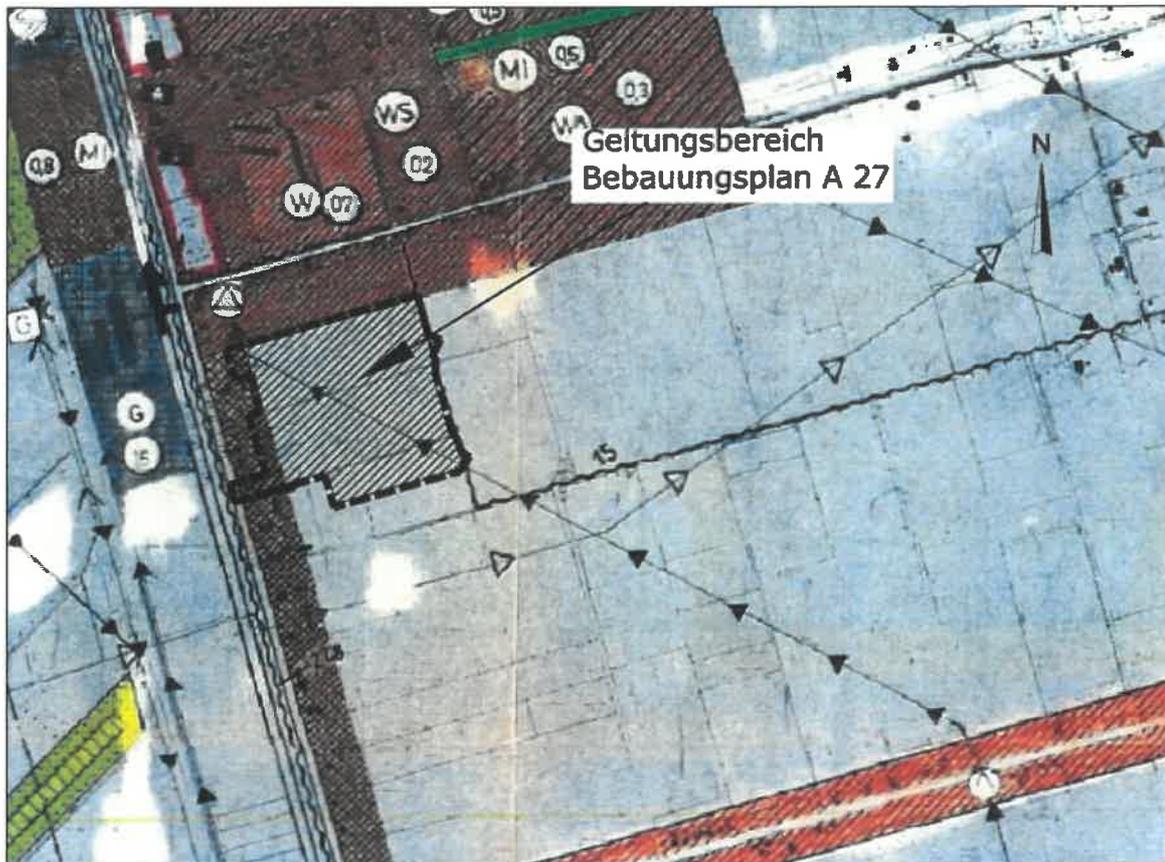


Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm Aurich 2018

3.3 Flächennutzungsplan der Stadt Wiesmoor

Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Für die Planflächen sind im Flächennutzungsplan überwiegend keine Nutzungen dargestellt.

Aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan erfolgt die 56. Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB.



Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Wiesmoor (ohne Maßstab)

3.4 Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes A 27 überdeckt keine Geltungsbereiche rechtskräftiger Bebauungspläne der Stadt Wiesmoor.

4 BESTAND UND GEGENWÄRTIGE NUTZUNG

4.1 Nutzung

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich der Stadt Wiesmoor innerhalb eines vom Landkreis Aurich am 07.06.2011 genehmigten 83 ha großen Torfabbaugesbietes, das im östlichen Teil bereits als Wohngebiet überplant ist, im mittleren und westlichen Teil derzeit noch industriell abgetorft wird. Die Stadt Wiesmoor plant als Folgenutzung für dieses Gebiet mit einer Größe von rd. 25 ha Wohnbauflächen, im südlichen Bereich ist eine landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen.

Die Flächen des Plangebietes werden zur Zeit noch industriell abgetorft, der östliche Teil der neuen Wohnbaufläche ist bereits mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes A 25 der Stadt Wiesmoor planungsrechtlich realisiert und wird zur Zeit bebaut. Östlich an das Plangebiet angrenzend findet ebenfalls noch Torfabbau statt.

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich ein 768 m² großer Gehölzstreifen, der durch

Erhaltungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB in seinem Bestand planungsrechtlich abgesichert wird.

4.2 Verkehr

Das Plangebiet ist über die Mullberger Straße und die Bundesstraße B 436 an die überörtliche Erschließung angebunden. Von der Mullberger Straße aus erfolgt die innere Erschließung über mehrere Planstraßen, die an das nördlich angrenzende Wohngebiet sowie an die östlich angrenzenden Flächen, auf denen mittelfristig ebenfalls Wohnbebauung geplant ist, anschließen.

4.3 Denkmalschutz

Entsprechend der Denkmalliste des Landkreises Aurich befinden sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes A 27 keine Baudenkmäler. Folglich werden im Rahmen dieser Planung keine Denkmäler nachrichtlich übernommen.

4.4 Altlasten

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

5 INHALT UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

5.1 Art der baulichen Nutzung

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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

In dem Mischgebiet MI sind gem. § 6 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche



und sportliche Zwecke.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 sind nicht zulässig, da diese Fläche als potenzielle Erweiterung für die „Werkstätten für behinderte Menschen (WfbM)“ vorgehalten werden soll. Für diese Nutzungen steht an anderer Stelle im Stadtgebiet von Wiesmoor ausreichend Fläche zur Verfügung.

Um das Entstehen einer Einzelhandelsagglomeration zu vermeiden, sind in dem Mischgebiet keine Einzelhandelsbetriebe zulässig. Damit wird den Vorgaben der Landes-Raumordnung entsprochen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Gem. § 19 BauNVO wird in dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, in dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgesetzt. Zulässig sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO maximal 1 Vollgeschoss.

Diese Nutzungsmaße orientieren sich an den angrenzenden Wohngebieten und an den Festsetzungen des Bebauungsplanes A 25, um ein einheitliches Siedlungsbild in dem Bereich zwischen Amselweg und Mullberger Straße herzustellen. Sie ermöglichen eine effiziente Flächennutzung, sollen aber auch die Entstehung eines zu eng bebauten Wohngebietes verhindern.

Innerhalb des Mischgebietes MI werden gem. § 19 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 festgesetzt. Gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO ist max. 1 Vollgeschoss zulässig.

Mit dem Bebauungsplan A 27 wird das nördlich angrenzende Mischgebiet (Bebauungsplan A 2 der Stadt Wiesmoor) nach Süden erweitert, die Nutzungsmaße werden daher dem Bestand angepasst.

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

5.3 Bauweise, Baugrenzen

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 1 wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung von 21 m in jede Richtung. Bei der Längenbeschränkung der abweichenden Bauweise sind Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, auch in Form von Vor-

oder Anbauten, nicht mit anzurechnen.

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

Die Beschränkungen der Gebäudelängen orientiert sich an der umliegenden Siedlungsstruktur. Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO dürfen in der offenen Bauweise Gebäude mit einer Länge von bis zu 50 m errichtet werden. Gebäude dieser Größenordnung fügen sich nicht in das vorhandene Ortsbild ein. Daher wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die sich in ihren Abmessungen an die umliegend vorhandene Bebauung anpasst.

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

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird auf die Festsetzung eines bestimmten Gebäudetyps verzichtet, um verschiedene Wohnformen oder kostensparende Wohnbebauung zu ermöglichen. Die in dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 festgesetzte Einzelhausbebauung dient der Entwicklung eines ortsüblichen Einfamilienhausgebietes, das ebenfalls den Wünschen vieler Bauwilliger entspricht.

Innerhalb des Mischgebietes MI wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung.

Diese Festsetzungen orientieren sich zwecks einer städtebaulich einheitlichen Gebietserweiterung an dem nördlich angrenzenden Mischgebiet.

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

5.4 Anzahl der Wohnungen pro Gebäude

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 1 werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB pro Gebäude max. vier Wohnungen zugelassen, davon zwei Wohnungen im Erdgeschoss. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 2 sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB pro Gebäude max. zwei Wohnungen zulässig.



Diese Festsetzungen beeinflussen den jeweiligen Wohnsiedlungscharakter der allgemeinen Wohngebiete. Sowohl eine etwas verdichtete Wohnsiedlung mit höherer Einwohnerzahl (WA 1) als auch ein klassisches Einfamilienhausgebiet (WA 2) entsprechen den unterschiedlichen Wohnwünschen der Bevölkerung und sollen mit vorliegender Planung ermöglicht werden.

5.5 Grundstücksgröße

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 2 muss die Grundstücksgröße mind. 650 qm betragen. Als Baugrundstück i.d.S. gilt § 2 Abs. 12 (ohne Baulast) NBauO.

Das Mindestmaß für die Grundstücksgröße im allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird festgesetzt, um aus gestalterischen Gründen ein gewisses Maß an aufgelockerter Bebauung zu sichern, die sich in das umliegende Siedlungsbild einfügt. In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 wurde auf die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße verzichtet, um eine verdichtete und flächensparende Bebauung zu ermöglichen.

5.6 Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen

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

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

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

5.7 Zufahrten

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

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

In dem Wohngebiet WA 1 wird aus verkehrlichen Gründen ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

5.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ein

standortheimischer Laubbaum (vgl. Hinweis Pflanzenliste Nr.1) mindestens in der Qualität Solitär mit Ballen, Höhe 300-350 cm, fachgerecht zu pflanzen und zu erhalten.

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

5.9 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Am westlichen Rand des Plangebietes befindet sich ein 10 m breiter und 77 m langer Gehölzstreifen, der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen ist. Laubbäume sind durch Bäume gleicher Art mit einem Mindeststammumfang von 20 cm in 100 cm Höhe über dem Erdboden zu ersetzen. Die Vorgaben der DIN 18920:2014-07 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sind einzuhalten.

5.10 Öffentliche Grünflächen

Entlang der nordöstlichen und der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die Grünflächen dienen dem Natur- und Klimaschutz und tragen als Gestaltungselement zu einer hohen Wohnqualität der Siedlung bei.

Weitere Grünflächen werden entlang der Entwässerungsgräben festgesetzt. Sie dienen zum einen als Ausgleichsmaßnahme und Gestaltungselement, zum anderen als Räumstreifen für die Unterhaltung der Gewässer. Die Räumstreifen der Sielacht Stickhausen am südlichen und westlichen Rand des Gewässers II. Ordnung „Am Wildbach“ sind in der Planzeichnung gesondert gekennzeichnet und unterliegen den Bestimmungen der Sielacht Stickhausen.

5.11 Spielplatz

Um die Attraktivität der geplanten Wohngebiete für Familien zu vergrößern, wird innerhalb der öffentlichen Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ein rd. 900 m² großer Spielplatz festgesetzt.

5.12 Regenrückhaltegräben

Zur Regelung einer geordneten Niederschlagsentwässerung werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB innerhalb des Plangebietes mehrere Regenrückhaltegräben festgesetzt, die das überschüssige Oberflächenwasser sammeln und in den westlich verlaufenden Norgeorgsfehnkanal leiten. Die Entwässerung des Plangebietes wurde von dem Ing.-Büro Thalen Consult GmbH, Neuenburg, geplant und liegt als Entwässerungsantrag dieser Begründung als Anlage bei.

Neben der Entwässerungsfunktion haben die Wassergräben im Plangebiet auch eine gestalterische Funktion, indem sie das Siedlungsbild als zusätzliches Landschaftselement auflockern.

5.13 Staubimmissionen

Aufgrund des derzeit noch laufenden Torfabbaus wird gem. § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB in



dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 eine Teilfläche von 30 m westlich der östlichen Geltungsbereichsgrenze in der gesamten Nord-Süd-Ausdehnung des Bebauungsplanes ein aufschiebend bedingtes Baurecht auf Zeit festgesetzt, wonach Wohngebäude unzulässig sind, solange östlich der östlichen Geltungsbereichsgrenze des B-Planes A 27 eine Verwallung im Hinblick auf den Torfabbau nicht errichtet wurde. Die Verwallung wird entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze (außerhalb des Plangebietes) in einer Breite von 5,00 m und einer Höhe von 2,50 m temporär errichtet. Die Qualität, Beschaffenheit und Höhe des Walls und die zeitliche Notwendigkeit aufgrund des voranschreitenden Torfabbaus in östlicher Richtung werden noch festgelegt.

Die Festsetzung des aufschiebend bedingten Baurechts auf Zeit dient dem Schutz des allgemeinen Wohngebietes vor schädlichen Staubimmissionen.

5.14 Lärmimmissionen

Aufgrund des derzeit noch laufenden Torfabbaus wird gem. § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB in dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 eine Teilfläche von 30 m westlich der östlichen Geltungsbereichsgrenze in der gesamten Nord-Süd-Ausdehnung des Bebauungsplanes ein aufschiebend bedingtes Baurecht auf Zeit festgesetzt, wonach Wohngebäude unzulässig sind, solange der Orientierungswert gem. DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ von 55 dB(A) im Hinblick auf den Torfabbau überschritten wird. Die Einhaltung des Orientierungswertes ist gutachterlich nachzuweisen.

Die Festsetzung dient dem Schutz des allgemeinen Wohngebietes vor unzulässigen Lärmimmissionen.

5.15 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Ausgleich für die Umwandlung von 4.500 m² Wald sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB auf einer Fläche von 5.850 m² Ersatzaufforstungen vorzunehmen. Die Aufforstungen erfolgen auf den Flurstücken 78/6 und 79/1 Flur 9, Gemarkung Wiesmoor. Es sind standortgerechte Bäume anzupflanzen, gegen Wildverbiss zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

5.16 Örtliche Bauvorschriften

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

1. Vorgärten

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

Die in Mode gekommene Vorgartengestaltung mit Kieselsteinen führt zu einer übermäßigen

Versiegelung des Bodens und zu einem Verlust von Lebens- und Nahrungsraum für Pflanzen und Tiere. Gem. § 9 Abs. 2 NBauO (Niedersächsische Bauordnung) müssen die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich ist. Dieser rechtlichen Vorgabe entsprechend wird oben dargestellte Bauvorschrift festgesetzt.

2. Einfriedungen

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

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

6 ABWÄGUNGSRELEVANTE BELANGE

6.1 Natur und Landschaft

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Umweltprüfung für den Bebauungsplan A 27 wurde von dem Büro Kalandia Mustafa GmbH, Aurich, durchgeführt und in einem Umweltbericht dokumentiert. Darin werden die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter ermittelt und beschrieben.

Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch können möglicherweise durch den östlich an das Plangebiet angrenzenden Torfabbau entstehen. Diese Beeinträchtigungen beschränken sich auf die Zeit des laufenden Torfabbaus und werden durch ein aufschiebend bedingtes Baurecht auf Zeit auf ein vertretbares Maß reduziert (siehe Kap. 6.2.1).

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen durch die Planung werden als nicht erheblich eingestuft. Die derzeit vorhandenen Gehölze am westlichen und nördlichen Rand des Plangebietes werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

Durch die vorliegenden Planung wird Torfboden überplant, der derzeit der Abtorfung unterliegt. Wichtige ökologische Bodenfunktionen werden mit der Umsetzung der Maßnahmen nicht erheblich beeinträchtigt. Der großflächig betriebene Torfabbau hat bereits zu einer erheblichen Einschränkung dieser Funktionen geführt. Die dafür erforderlichen Kompensationsmaßnahmen hinsichtlich des Schutzgutes Boden sollen in dem

Schutzgebiet „Wiesmoor-Klinge“ umgesetzt werden.

Am östlichen Rand des Plangebietes verläuft der Graben „Am Wildpark“ (Gewässer II. Ordnung, Sielacht Stickhausen). Dieser Graben soll streckenweise in seiner Lage versetzt und mittels Durchlässen verrohrt werden. Weitere offene Gewässer wie Gräben, Teiche oder sonstige Gewässer sind von der Planung nicht betroffen. Zur Regelung einer geordneten Niederschlagsentwässerung werden innerhalb des Plangebietes mehrere Regenrückhaltegräben festgesetzt, die das überschüssige Oberflächenwasser sammeln und in den westlich verlaufenden Nordgeorgsfehnkanal leiten. In einer weiteren Ausbaustufe (Bebauungsplan A 26) ist ein übergreifendes Regenrückhaltebecken geplant, das jetzt noch nicht zur Ausführung kommt. Im Rahmen des Entwässerungsantrags, der von dem Ing.-Büro Thalen Consult GmbH, Neuenburg, ausgearbeitet wurde, wurden zur Vorbereitung der Vorprüfung gem. § 7 Abs. 2 UVPG geeignete Angaben nach Anlage 2 des UVPG zu den Merkmalen des Vorhabens und des Standorts sowie zu den möglichen erheblichen Umweltauswirkungen dargelegt. Die Angaben zur UVP-Vorprüfung können in dem Entwässerungsantrag, der dieser Begründung als Anlage beiliegt, eingesehen werden.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima/Luft ist mit Umsetzung der Planung nicht anzunehmen, da mit der Ausdehnung der zusätzlich versiegelten Flächen eine großzügige Durchgrünung der Planfläche verbunden werden soll. Die aus dem angrenzenden Torfabbau zu erwartenden Staubimmissionen stellen rechnerisch keine erhebliche Beeinträchtigung dar. Entsprechend der gutachterlichen Empfehlung wird aber zum Schutz von Mensch und Umwelt ein aufschiebend bedingtes Baurecht auf Zeit festgesetzt und östlich an das Plangebiet angrenzend eine temporäre Verwallung aufgeschüttet werden (siehe Kap. 6.2.1).

Durch die Überbauung der freien Landschaft wird das Siedlungs- und Landschaftsbild verändert und in seiner Bedeutung um eine Wertstufe abgewertet. Mit Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgt jedoch auch die Abrundung der Wohnbebauung gemäß Wohnbauentwicklungskonzept auf den Torfabbauf Flächen südlich des Amselweges und östlich der Mullberger Straße . Mit der Neugestaltung der bisherigen Abtorfungsflächen und dem Übergang zu Siedlungsflächen wird der Landschaftsraum neu gestaltet.

Kultur- und Sachgüter werden durch die Planung offensichtlich nicht beeinträchtigt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese der zuständigen Behörde unverzüglich zu melden.

Die gem. § 15 BNatSchG erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden bereits im Rahmen des Torfabbaus ermittelt und sollen auf den Wiedervernässungsflächen im Gebiet „Wiesmoor-Klinge“ umgesetzt werden. Für die Umwandlung von Wald werden externe Kompensationsmaßnahmen festgesetzt (siehe Kap. 6.1.1).

Der Umweltbericht ist gem. § 2a Nr. 2. BauGB Teil der vorliegenden Begründung und liegt ihr als Anlage bei.

6.1.1 Waldflächen

Am westlichen Rand des Plangebietes werden rd. 4.500 m² (ehemalige) Waldflächen überplant. Bei einem Ortstermin am 07.10.2021 mit den Niedersächsischen Landesforsten und der Stadt Wiesmoor wurde vereinbart, dass diese Waldumwandlung mit Kompensationsfaktor 1,3 auf einer Fläche von 5.850 m² kompensiert wird. Die Aufforstungen erfolgen auf den Flurstücken 78/6 und 79/1 Flur 9, Gemarkung Wiesmoor. Es sind standortgerechte Bäume anzupflanzen, gegen Wildverbiss zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

6.2 Immissionen

6.2.1 Staubimmissionen

Die östlich und südlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden zur Zeit noch industriell abgetorft. Im Rahmen der oben angesprochenen Torfabbaugenehmigung wurde mit Datum vom 27.07.2010 eine „Gutachterliche Stellungnahme zu den Staubemissionen und -immissionen auf Grund des geplanten Torfabbaus in Wiesmoor“ durch das Ing. Büro Barth & Bitter, Hannover, erstellt (siehe Anlage). Für die aktuelle Bauleitplanung wurde mit Datum vom 30.04.2021 von dem Ing. Büro Barth und Bitter, Hannover, eine „Stellungnahme zur Staubbelastung durch den Torfabbaubetrieb der Firma Heinrich Wilshusen in Wiesmoor-Hinrichsfehn auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans A 27 – Wohngebiet Mullberger Straße Ost“ angefertigt (siehe Anlage).

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der Schutz der menschlichen Gesundheit, der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie der Schutz vor erheblichen Belästigungen oder erheblichen Nachteilen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes A 27 gegeben ist. Wohnnutzungen sind somit im gesamten für die Bebauung vorgesehenen Bereich möglich. Am östlichen und südlichen Rand des Plangebietes entlang der Grenze zum Abbaugelände liegt die höchste Staubbelastung vor. Der Gutachter empfiehlt daher im Sinne des Immissionsschutzes eine Verwallung entlang der östlichen Gebietsgrenze, um eine wirksame Abschirmung der Wohngebiete gegen mögliche Staubimmissionen vorsorglich zu gewährleisten.

Zum Schutz des geplanten Wohngebietes wird gem. § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB ein aufschiebend bedingtes Baurecht auf Zeit zeichnerisch und textlich festgesetzt.

6.2.2 Lärmimmissionen

Da die Umgebung des Plangebietes durch angrenzende Gewerbe- und Verkehrsflächen gewerblich vorbelastet ist, wurde von dem Ing. Büro IEL, Aurich, mit Datum vom 08.09.2020 eine Schalltechnische Stellungnahme erstellt, in der die zu erwartenden Schallimmissionen im Plangebiet ermittelt wurden.

Das Schallgutachten beschäftigt sich ausschließlich mit dem Verkehrslärm der Landesstraße, der angrenzenden Gewerbeflächen (B-Pläne D 1 und D 11) und dem bestehenden Betrieb der WfbM. Die zukünftige Nutzung der potentiellen Erweiterungsfläche innerhalb des Plangebietes A 27 (Mischgebiet (MI)) und die konkrete Erfassung des Bestands ist Sache des



hierfür ggf. notwendigen Baugenehmigungsverfahrens.

Die Schallimmissionsberechnungen für den Verkehrslärm führten zu dem Ergebnis, dass an den geplanten Baugrenzen die zulässigen Orientierungswerte gemäß der DIN18005-1 für die Tages- und Nachtzeit um ca. 1 dB durch den Verkehrslärm überschritten werden. Die Überschreitungen sind als geringfügig einzustufen.

Die Schallimmissionsberechnungen für den Gewerbelärm führten zu dem Ergebnis, dass an den geplanten Baugrenzen die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für die Tages- und Nachtzeit eingehalten bzw. durch die Emissionskontingente der westlichen B-Pläne marginal und vernachlässigbar überschritten werden.

Auf die Ausweisung von Schallschutzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes kann daher verzichtet werden.

Die genauen Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung können dem Gutachten von IEL, Bericht Nr. 4621-20-L1 vom 08.09.2020 entnommen werden (Anlage).

Weitere Schallimmissionen im Plangebiet sind durch den angrenzenden Torfabbau zu erwarten. Im Rahmen der Torfabbaugenehmigung durch den Landkreis Aurich wurde von dem Ingenieurbüro IEL, Aurich, ein Schalltechnisches Gutachten für das Vorhaben „Torfabbau Wiesmoor“ mit Datum vom 12.09.2008 erstellt. Neben einer für diese Bauleitplanung nicht relevanten ergänzenden Stellungnahme vom 21.11.2008 wurde eine zweite Stellungnahme vom 07.10.2009 im Rahmen der Änderung des Abbauplanes erstellt. Das Gutachten vom 12.09.2008 und die ergänzende Stellungnahme vom 07.10.2009 sind Bestandteil dieser Begründung und als Anlagen beigelegt.

In diesen Gutachten wurde zur schalltechnischen Beurteilung die TA-Lärm herangezogen. In dieser Verwaltungsvorschrift sind für Einwirkungsorte in der bewohnten Nachbarschaft von lärm erzeugenden Anlagen und Betrieben Immissionsrichtwerte genannt. Die Einordnung der Schutzbedürftigkeit der Einwirkungsorte ist von den Festsetzungen in den rechtskräftigen Bebauungsplänen bzw. von der tatsächlichen Nutzung abhängig. Bei der Torfabbaumaßnahme wurde insgesamt die Schutzbedürftigkeit eines „Allgemeinen Wohngebietes“ angenommen.

Gemäß TA-Lärm Nr. 6.1 gelten für allgemeine Wohngebiete folgende Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden: Tag: 55 dB(A), Nacht: 40 dB(A).

Da für die großflächigen Torfabbaumaßnahme nur Betriebszeiten zwischen 07.00 und 20.00 Uhr zu berücksichtigen sind, mussten keine Zuschläge vorgenommen und keine Prognoseberechnungen für die Nachtstunden erstellt werden.

Die Berechnungsergebnisse zeigten, dass der zulässige Immissionsrichtwert für ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) von 55 dB(A) für die Tageszeit in der bewohnten Nachbarschaft des Plangebietes unterschritten bzw. nicht überschritten wurde. Die im Gutachten angenommenen Bedingungen stellen eine Maximalauslastung dar, die im täglichen Normalbetrieb heute nicht sehr häufig vorkommt. Ergebnis des Gutachtens war, dass aus Sicht des Schallimmissionsschutzes keine Bedenken gegen die Aufnahme des

Torfabbau bestanden. Aus lärmtechnischer Sicht sind der Stadt Beschwerden aus der Nachbarschaft während der derzeit laufenden Abbaumaßnahme nicht bekannt.

Für die aktuelle Bauleitplanung wird auf die oben angesprochenen damaligen Untersuchungen zurückgegriffen. Wie bereits erwähnt, ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes A 27 Teil der Torfabbaufäche. Aus diesem Grund muss die Torfabbaufäche (entspricht der schallabstrahlenden Fläche) „zurückgenommen“, d.h. angepasst werden. Die Torfabbaufäche hat im nördlichen Bereich einen „Schutzabstand“ von 30 m zur vorhandenen Wohnbebauung. Dieser „Schutzabstand“ muss für den Zeitraum des Torfabbaus auch zur Wohnbebauung innerhalb des Plangebiets A 27 mindestens eingehalten werden. Daher wird für diesen Bereich ein aufschiebend bedingtes Baurecht auf Zeit gem. § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB zeichnerisch und textlich festgesetzt. Mit dieser Maßnahme kann sichergestellt werden, dass der gemäß DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ zulässige Orientierungswert für ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) von 55 dB(A) für die Tageszeit innerhalb des Plangebietes A 27 nicht überschritten wird.

Alle Berechnungsergebnisse sind aus dem beigefügten Gutachten und der ergänzenden Stellungnahme sowie aus der schalltechnischen Beratung ersichtlich.

6.3 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Gemäß § 1 (7) BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander gerecht abzuwägen. In den folgenden Abschnitten werden die vorliegenden Informationen über die relevanten Belange erläutert und miteinander abgestimmt.

6.3.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 22.01.2021 in der Zeit vom 25.01.2021 bis einschl. 26.02.2021 gem. § 4 (1) BauGB durchgeführt. Es wurden Äußerungen auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgefordert.

Während der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden folgende wesentliche Punkte genannt:

Landkreis Aurich, mit Schreiben vom 25.02.2021:

„Raumordnerische Bedenken:

Um das Entstehen einer, mit den Vorgaben der Landes-Raumordnung unvereinbaren Einzelhandelsagglomeration zu vermeiden, sollen entsprechende Festsetzungen für den Bebauungsplan getroffen werden. Meine Regionalplanungsbehörde empfiehlt Einzelhandel generell im Mischgebiet auszuschließen. Ohnehin sieht das Einzelhandelskonzept der Stadt Wiesmoor vor, dass in nicht-integrierten Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes eine Ansiedlung von Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem und zentrenrelevantem Kernsortiment ausgeschlossen werden soll. (s. Aktualisiertes Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wiesmoor, S. 76). Das Einzelhandelskonzept ist vom Rat der Stadt beschlossen und somit im Rahmen dieser Bauleitplanung zu berücksichtigen. Um die Planung



konform mit dem Einzelhandelskonzept zu gestalten, ist Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem und zentrenrelevantem Kernsortiment im Mischgebiet auszuschließen. Hierbei sollten diese Sortimente in den textlichen Festsetzungen konkret benannt werden. Diese können der „Wiesmoorer Liste“ im Einzelhandelskonzept der Stadt auf S. 63 entnommen werden. Hintergrund der Empfehlungen im Einzelhandelskonzept ist der Schutz des bestehenden Zentralen Versorgungsbereiches, der nicht durch neue Betriebe außerhalb davon geschwächt werden soll.“

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung für das Mischgebiet MI wurde geändert. Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften wurden als zulässige Nutzungen gestrichen.

„Bezüglich der geplanten Waldumwandlung weise ich darauf hin, dass die einschlägigen Grundsätze der Regionalen Raumordnung (RROP Kap. 3.2.2.2 Ziff. 01 Satz 6 und 7) hierbei zu berücksichtigen sind. Das heißt, diese Belange sind in die Abwägung einzustellen. Der Abwägungsvorgang soll in der Begründung zur Bauleitplanung dargestellt werden.“

Im Plangebiet befindet sich am westlichen Rand des Geltungsbereichs ein Gehölz mit einer Flächengröße von ca. 1.400 m². Dieser Baumbestand ist Teil einer ehemals größeren Gehölzfläche, deren Beseitigung im Rahmen des Torfabbaufahrens genehmigt und im Herrichtungsplan kompensiert wurde.

Ein Teil dieses Baumbestands mit einer Flächengröße von 770 m² wird im Bebauungsplan als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt und damit der Erhalt der Bäume gewährleistet. Die übrigen Gehölze, die bereits im Torfabbaufahren sowie im damit verbundenen Herrichtungsplan berücksichtigt wurden, werden für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes beseitigt. Es handelt sich dabei um eine unterschiedlich dicht bewachsene Gehölzfläche, die aufgrund ihrer geringen Flächengröße von rd. 700 m² keinen Wald im Sinne des *Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung* darstellt (§ 2 Abs. 7 NWaldLG). Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird daher keine Waldumwandlung vorbereitet.

„Wasser- und Deichrechtliche Bedenken:

Das Gewässer II. Ordnung „Am Wildpark“ soll in seiner Lage versetzt und als Regenrückhalteraum genutzt werden. Zur Sicherstellung einer planmäßigen Unterhaltung durch die Sielacht Stickhausen als zuständiger Unterhaltungsverband ist zu beiden Seiten des Regenrückhaltebeckens ein satzungsgemäßer Räumstreifen von mindestens 6,00m Breite (gemessen ab Böschungsoberkante) zeichnerisch festzusetzen. Dieser ist von Gebäuden, anderen Bauwerken und Anlagen sowie von Anpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern dauerhaft freizuhalten. Zur Vermeidung von Rechtsstreitigkeiten mit den zukünftigen Grundstückseigentümern sollten diese Räumstreifen im Eigentum der Stadt Wiesmoor verbleiben. Des Weiteren ist auf die Satzung der Sielacht Stickhausen zu verweisen.

Vor Abgabe einer abschließenden Stellungnahme wird von hier aus die Notwendigkeit eines Abstimmungstermins zwischen dem NLWKN, der Sielacht Stickhausen, der Stadt Wiesmoor, dem Planungsbüro des Oberflächenentwässerungskonzepts und meiner unteren

Wasserbehörde gesehen.“

Gemäß § 6 Abs. 4 der Satzung der Sielacht Stickhausen wird entlang des Gewässers II. Ordnung „Am Wildpark“ ein 6 m breiter Räumstreifen als zeichnerischer Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Auf die Belange der Sielacht Stickhausen wird in Hinweis Nr. 13 hingewiesen.

„Abfallrechtliche- und Bodenschutzrechtliche Bedenken:

Im Plangebiet ist laut NIBIS-Kartenserver mit einer hohen Verdichtungsempfindlichkeit der anstehenden Böden (Moor, Torfböden) zu rechnen. Im Rahmen des z. Zt. auf der in Rede stehenden Fläche betriebenen Torfabbaus werden diese sensiblen Böden herausgenommen und durch mineralische und unbelastete Böden mit einer geringeren Verdichtungsempfindlichkeit ersetzt. Diese Maßnahme dient ebenso der Vorbereitung als Baugrund. Somit bestehen hinsichtlich der Verdichtungsempfindlichkeit aus bodenschutzfachlicher Sicht keine Bedenken.

Für die fachgerechte und genehmigungsrelevante Umsetzung der Belange des vorsorgenden Bodenschutzes sollte das Projekt durch eine entsprechend qualifizierte Fachperson begleitet werden. Mit Hilfe dieser bodenkundlichen Baubegleitung (BBB) können standortspezifisch bodenschonende Arbeitsverfahren fachgerecht umgesetzt und mögliche nachhaltige Bodenschädigungen und Beeinträchtigungen vermieden bzw. minimiert werden.

Weiterhin bitte ich um Beachtung der im September 2019 veröffentlichten DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“. Diese DIN-Norm gibt eine Handlungshilfe zum baubegleitenden Bodenschutz und zielt damit auf die Minimierung der Verluste der gesetzlich geschützten natürlichen Bodenfunktionen im Rahmen von Baumaßnahmen ab. Sie konkretisiert somit die gesetzlichen Vorgaben zur Verhinderung schädlicher Bodenveränderungen bei Baumaßnahmen.“

Die Belange des Bodenschutzes sind im Rahmen künftiger Baugenehmigungsverfahren zu beachten. In den Hinweisen Nr. 5 (Bodenkontaminationen) und Nr. 7 (Bodenverdichtung) des Bebauungsplanes wird auf die Belange des Bodenschutzes hingewiesen.

„Zudem ist folgendes zu beachten und der Bebauungsplan mit folgender Auflage entsprechend abzuändern:

1. (Wendemöglichkeit)

Im Bebauungsplan sind Sackgassen eingezeichnet, die aus meiner Sicht über nicht ausreichend große Wendemöglichkeiten für Müllfahrzeuge verfügen. Dafür ist ein Wendekreis mit einem Durchmesser von mindestens 18 m oder ein ausreichend dimensionierter Wendehammer für das Wenden der Müllsammelfahrzeuge erforderlich. Bei der Bemessung der Anzahl der Stellflächen für Abfallbehälter ist zu berücksichtigen, dass an einem Abfuhrtag zwei Abfallarten mit bis zu zwei Behältern je Haushalt zur Abfuhr bereitgestellt werden können.“

Für Müllsammelfahrzeuge sind die geplanten Verkehrsflächen mit Wendeflächen von mind. 18 m Durchmesser ausreichend groß dimensioniert. Als zeichnerische Hinweise wurden im



Plangebiet 5 Müllsammelplätze festgelegt, die mit den Fahrzeugen der Abfallentsorgung problemlos angefahren werden können.

„2. (Punkt 3 der Hinweise)

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

3. (Punkt 4 der Hinweise)

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

4. (Punkt 5 der Hinweise)

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

Die Hinweise Nr. 3, 4 und 5 des vorliegenden Bebauungsplanes sind ausreichend. Sie sollen lediglich darauf hinweisen, dass im Zuge der späteren Genehmigungsverfahren und Bautätigkeiten die Vorschriften der Behörden zu beachten sind. Detailliertere Handlungsanweisungen sowie Kontaktdaten der Behörden können in späteren Verfahren eingeholt werden.

„Brandschutztechnische Belange:

Als Grundschutzmaßnahme ist eine Löschwassermenge entsprechend der DVGW W 405 von mind. 800l/min bzw. 48m³/Stunde für einen Zeitraum von mind. 2 Stunden durch die Stadt Wiesmoor vorzuhalten. Die Versorgungsleitung ist als Ringsystem zu verlegen. Die Hydranten sind derart zu verorten, dass sie zu den Gebäuden einen Höchstabstand von max. 150 m nicht überschreiten. Die endgültige Anzahl und Standorte der Hydranten sind rechtzeitig mit meinem Brandschutzprüfer, Herrn Wilts, und dem zuständigen Stadt- oder Ortsbrandmeister abzustimmen.

*Kann die Löschwassermenge nicht durch die öffentliche Wasserleitung abgedeckt werden, kann das Löschwasser durch a) einen Löschwasserbrunnen nach DIN 14220 mit einer entsprechenden Entnahmeleistung,
b) einen Löschwasserteich nach DIN 14210,
c) eine Entnahmestelle aus einem öffentlichen wasserführenden Gewässer im Sinne der DIN 14210, oder
d) einen unterirdischen Löschwasserbehälter nach DIN 14230 vorgehalten werden.“*

Die Hinweise zum Brandschutz werden in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

„Städtebauliche Belange:

Die örtlichen Bauvorschriften verstoßen gegen das Zitiergebot nach Art. 43 Abs. 2 Satz 1 NV (vgl. OVG Lüneburg, Urt. v. 11.06.2019 — 1 KN 187/17.“

Der Hinweis wird beachtet. Die Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften ist § 84 Abs. 3 NBauO. Die Ergänzung der Rechtsgrundlage ist in der Planzeichnung und in der Begründung des vorliegenden Bebauungsplanes mit aufgenommen worden.

„Unter Punkt 8 der textlichen Festsetzung sollte hervorgehen, dass es sich hier um die Vorgartenbereiche handelt. Zudem sollte eine genaue Pflanzliste der zu pflanzenden Bäume mit aufgeführt werden.“

Das Pflanzgebot der textlichen Festsetzung Nr. 8 bezieht sich auf die gesamten Baugrundstücke, nicht nur auf den Vorgartenbereich. Eine Pflanzliste der zu pflanzenden Bäume ist aufgeführt.

Niedersächsische Landesforsten, mit Schreiben vom 18.02 2021:

Ich habe den Vorgang anhand der öffentlich ausgelegten Unterlagen, insbesondere des Bebauungsplanes, des Umweltberichtes und eines Luftbildes aus dem Jahr 2019/2020 (nach den Rodungsarbeiten) geprüft und nehme zu o.g. Vorgang wie folgt Stellung:

Im Norden des Plangebietes finden sich auf dem FSt. 25/76/11 3 kleinere Gehölzbestände (ca. 500 qm, 350 qm und 800 qm), die auf Grund ihrer Größe nicht als Wald i.S. des § 2 (3) des niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) zu bewerten sind. Zudem bleiben diese Flächen lt. Planung teilw. oder ganz erhalten.

Im Westen des Plangebietes befinden sich lt. Luftbild und Umweltbericht (einschl. Biotoptypenplan) Wald bzw. Gehölzbestände (HSE) aus überwiegend heimischen Baum- und Straucharten (Pflanzenliste 1+2). Hierzu zu nennen sind die Fst. 25/69/11, 25/68/0, 25/69/10, 25/69/6, 25/69/3, 25/69/2, 25/63/1 und 25/61/3, die teilweise (noch vorhandene Bebauung) oder zur Gänze mit Waldbäumen bzw. forstl. relevanten Baum- und Straucharten bestockt sind. Anhand der mir vorliegenden Unterlagen habe ich daher dort Wald i.S. des § 2 (3) NWaldLG mit einer Größe von 11.400 qm festgestellt. Lt. Planung wird beschrieben, dass lediglich von der gesamten Waldfläche auf den v.g. Flurstücken ganz im Westen ein Streifen von ca. 3000 qm (ca. 30x100m) verbleibt. Somit ist in der Planung vorgesehen, dass ca. 8.400 qm Waldfläche in eine andere Nutzungsart überführt werden sollen.

Das Niedersächsische Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) beschreibt in § 1 die Ziele des Gesetzes. Danach ist Wald wegen seiner Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion zu erhalten (gleichrangige Funktionen des Waldes), erforderlichenfalls zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern. Die Waldeigenschaft kann durch die Umgestaltung einer Waldfläche in eine andere Nutzungsart verloren gehen. Die Überführung einer Waldfläche in eine andere Nutzungsart stellt dann eine Waldumwandlung nach § 8 NWaldLG dar und wäre durch die Waldbehörde zu genehmigen.

Gemäß § 8 (2) Nr. 1 NWaldLG bedarf es der Genehmigung nicht, soweit die Umwandlung u. a. durch einen Bebauungsplan oder einer städtebaulichen Satzung erforderlich wird. Die dafür zuständige Behörde hat aber § 8, Absätze 3 bis 8 NWaldLG anzuwenden, abzuwägen und einvernehmlich mit der Waldbehörde zu entscheiden.

Der o.g. Bebauungsplan sieht auf der derzeitigen Waldfläche die Ausweisung eines allg. Wohngebietes vor. Ist eine Waldumwandlung unausweichlich, so ist sie durch eine Ersatzaufforstung zu kompensieren (§ 8, (4) NWaldLG). Die Bewertung der Waldbestände erfolgte nach den Vorgaben der Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG (Rd.Erl. d. ML v. 05.11.2016 - 406-64002-136). Danach wird die Nutzfunktion als durchschnittlich, die Erholungsfunktion als unterdurchschnittlich, die Schutzfunktion als überdurchschnittlich eingestuft. Der Kompensationsfaktor wird daher mit 1,3 festgestellt. Bei der gesamt in Anspruch genommenen Waldfläche von ca. 0,84 ha und einem Kompensationsfaktor von 1,3 würde somit eine Ersatzaufforstungsfläche von 1,09 ha den walddrechtlichen Vorgaben genügen.

Erlauben Sie mir vorsorglich den Hinweis, dass bezüglich der Verkehrssicherheit und weiteren Bewirtschaftung der verbleibenden Waldfläche ein Abstand von einer Baumlänge (ca. 25-30 m) zwischen Waldrand und Bebauung wünschenswert ist. Bei ungenügenden Abständen zwischen Wald und Gebäuden entsteht ansonsten in der Zukunft wohlmöglich ein erhebliches Konfliktpotential.“

Die im Luftbild aus dem Jahr 2019/2020 festgestellten Gehölzbestände am westlichen Rand des Plangebietes sind Teil des Torfabbaugesbietes. Mit Genehmigung des Torfabbaus wurde auch die Beseitigung der Gehölzbestände genehmigt und im Herrichtungsplan kompensiert. Zwischenzeitlich sind weitere Bäume gerodet worden, so dass zum heutigen Zeitpunkt nur noch eine ca. 1.400 m² Gehölzfläche vorhanden ist.

Ein Teil dieses Baumbestands mit einer Flächengröße von 770 m² wird im Bebauungsplan als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt und damit der Erhalt der Bäume gewährleistet.

Die übrigen Gehölze, die bereits im Torfabbauverfahren sowie im damit verbundenen Herrichtungsplan berücksichtigt wurden, werden für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes beseitigt. Es handelt sich dabei um eine unterschiedlich dicht bewachsene Gehölzfläche, die aufgrund ihrer geringen Flächengröße von rd. 700 m² keinen Wald im Sinne des *Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung* darstellt

(§ 2 Abs. 7 NWaldLG). Insofern liegt mit der Überplanung der verbleibenden Gehölzfläche keine Waldumwandlung vor.

Die insgesamt in den letzten Jahren vorgenommene Rodung der Bäume, die im ursprünglichen Bestand der Flächengröße nach als Wald zu bezeichnen gewesen wären, begründet sich mit dem durch den Landkreis Aurich genehmigten Torfabbau. In diesem Fall ist § 8 Abs. 2 Nr. 2 NWaldLG anzuwenden, nach dem es keiner Genehmigung für die Waldumwandlung bedarf, sofern sie durch eine Bodenabbaugenehmigung erforderlich wird.

Ein Abstand von 25 m zwischen Gehölzfläche und Baugrenze kann nicht realisiert werden, weil damit ein erheblicher Teil des allgemeinen Wohngebietes WA 1 entfallen würde.

Sielacht Stickhausen, mit Schreiben vom 24.02.2021:

„Gegen die 56. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes A 27 - „Wohngebiet Mullberger Straße Ost“ in der Stadt Wiesmoor gibt es seitens der Sielacht Stickhausen keine grundsätzlichen Bedenken.

Das Gewässer II. Ordnung Nr. 108/15 „Am Wildpark“, das z.T. umgelegt bzw. verfüllt werden soll, steht im Eigentum der Sielacht Stickhausen. Eine Übertragung des Gewässers an die Stadt Wiesmoor muss vertraglich geregelt werden. Gemäß Entwässerungsantrag soll das Gewässer „Am Wildpark“ in den neuen Regenerückhaltegraben eingeleitet und zwischen den Häusern Mullberger Straße 39 und 41 durch einen Durchlass DN 800 in den Nordgeorgsfehnikanal entwässert werden. Der vorhandene Verlauf von der Einleitstelle in den Regenerückhaltegraben bis zur vorhandenen Bebauung am Amselweg wird dann aufgehoben und verfüllt. Unterhalb der vorhandenen Bebauung soll eine Stauwand eingebaut werden. Der neue Regenerückhaltegraben von der Einleitstelle bis zum Nordgeorgsfehnikanal soll zukünftig ein Gewässer II. Ordnung werden.

Bei der späteren Ausbaustufe ist ein übergreifendes Regenerückhaltebecken geplant. Dann wird das Gewässer „Am Wildpark“ in das Regenerückhaltebecken eingeleitet und von dort über den Rückhaltegraben in den Nordgeorgsfehnikanal entwässert. Der Zulauf vom vorhandenen Gewässer zum späteren Regenerückhaltebecken muss dann ebenfalls zum Gewässer II. Ordnung werden. Der alte Verlauf des Grabens von der geplanten Ableitung in das Regenerückhaltebecken bis zum Regenerückhaltegraben muss für die Entwässerung der südlich des Grabens angrenzenden Flächen erhalten bleiben. Dieser Abschnitt wird abgestuft in ein Gewässer III. Ordnung und geht dann in das Eigentum der Stadt Wiesmoor über. Dieses bedarf ebenfalls einer vertraglichen Regelung.

Entlang des zukünftigen Gewässers II. Ordnung muss ein einseitiger Räumstreifen in einer Breite von 6,00 m - gemessen von der Böschungsoberkante - für die Unterhaltung des Gewässers ausgewiesen werden. Im Bereich vom Durchlass Mullberger Straße bis zur Gewässeraufweitung kann das Gewässer von der Straße aus unterhalten werden, von der Aufweitung bis zur Einleitstelle des vorhandenen Grabens muss auf der Südseite bzw. Westseite ein 6,00 m breiter Räumstreifen vorgesehen werden. An der späteren Herstellung des Zulaufes zum Regenerückhaltebecken muss ebenfalls eine Räumspur angelegt werden.

Es wird empfohlen, an den neu zu erstellenden Gewässern III. Ordnung zumindest einseitig einen Räumstreifen für die Unterhaltung der Gewässer auszuweisen.

Die Abstufung des Gewässers „Am Wildpark“ in Teilbereichen und die Aufstufung des Regenrückhaltegrabens und der späteren Zuleitung zum Regerückhaltebeckens zum Gewässer II. Ordnung muss mit dem NLWKN Aurich, der Stadt Wiesmoor und der Sielacht Stickhausen abgestimmt und festgelegt und anschließend in einem durchzuführenden Verfahren geregelt werden. Die Unterhaltung des Gewässers „Am Wildpark“ vom Oberlauf bis zur Einleitstelle in den Regenrückhaltegraben wird weiterhin von der Sielacht Stickhausen durchgeführt. Alle anderen Gewässer innerhalb des Bebauungsplangebietes A 27 und der Gewässerabschnitt von der Stützwand bis zum Amselweg werden von der Stadt Wiesmoor übernommen. Dazu bedarf es ebenfalls noch einer vertraglichen Regelung.

Das spätere Regerückhaltebecken und die Regenrückhaltegräben sind so zu unterhalten, dass die in den technischen Berechnungen errechneten und in Ansatz gebrachten Stauvolumen für Oberflächenwasser zu jederzeit vorgehalten werden. An den Einleitstellen sind die Böschungen und die Sohlen der Gewässer gegen Auskolkungen zu sichern.“

Die genannten wasserrechtlichen Maßnahmen liegen als Entwässerungsantrag des Ing.-Büros Thalen Consult GmbH, Neuenburg, der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Aurich vor und werden im Fall einer Genehmigung umgesetzt.

Entlang des umgeleiteten Gewässers II. Ordnung „Am Wildpark“ wird von der Aufweitung bis zur Einleitstelle des vorhandenen Grabens auf der Südseite bzw. Westseite ein 6,00 m breiter Grünstreifen festgesetzt, der als Räumstreifen für die Sielacht Stickhausen vorgesehen ist.

Entlang des neu zu erstellenden Gewässers III. Ordnung wird ein 4,00 m breiter Grünstreifen als Räumstreifen für die Unterhaltung der Gewässer durch die Stadt Wiesmoor festgesetzt.

6.3.2 Öffentlichen Auslegung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde der Bebauungsplan A 27 mit Begründung und Umweltbericht den Behörden und der Öffentlichkeit in der Zeit vom 06.08.2021 bis einschl. 06.09.2021 vorgestellt. Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden die folgende wesentliche Stellungnahmen abgegeben:

Landkreis Aurich, mit Schreiben vom 06.09.2021:

„Wasser- und Deichrechtliche Bedenken:

Das Gewässer II. Ordnung „Am Wildpark“ soll in seiner Lage versetzt und als Regenrückhalteraum genutzt werden. Zur Sicherstellung einer planmäßigen Unterhaltung durch die Sielacht Stickhausen als zuständiger Unterhaltungsverband ist zu beiden Seiten des Regenrückhaltebeckens ein satzungsgemäßer Räumstreifen von mindestens 6,00m Breite (gemessen ab Böschungsoberkante) zeichnerisch festzusetzen. Dieser ist von Gebäuden, anderen Bauwerken und Anlagen sowie von Anpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern

dauerhaft freizuhalten. Zur Vermeidung von Rechtsstreitigkeiten mit den zukünftigen Grundstückseigentümern sollten diese Räumstreifen im Eigentum der Stadt Wiesmoor verbleiben. Des Weiteren ist auf die Satzung der Sielacht Stickhausen zu verweisen. Im B-Plan ist darauf hinzuweisen, dass mit Anpflanzungen (Hecken, Bäume etc.) und baulichen Anlagen jeglicher Art (Wohnhäuser, Carports, Gartenhäuser, Zäune, Pflasterungen etc.) ein Mindestabstand von 1,00 m zu Oberflächengewässern (Gräben etc.) gemessen ab Böschungsoberkante einzuhalten ist. Bei den festgesetzten Räumstreifen gilt dies auf der gesamten Breite.

In Kapitel 9 Nr. 13 muss es richtig heißen: „[...]entsprechend der Satzung der Sielacht Stickhausen [...].“

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Der 6m breite Räumstreifen entlang des Gewässers II. Ordnung geht in das Eigentum der Sielacht Stickhausen über. Die 4m breiten Räumstreifen werden zwischen der Stadt Wiesmoor und den zukünftigen Eigentümern vertraglich festgesetzt.

Der Hinweis in Kap. 9 Nr. 13 der Begründung wird redaktionell angepasst.

„Abfallrechtliche- und Bodenschutzfachliche Belange:

Im Plangebiet ist laut NIBIS-Kartenserver mit einer hohen Verdichtungsempfindlichkeit der anstehenden Böden (Moor, Torfböden) zu rechnen. Im Rahmen des z. Zt. auf der in Rede stehenden Fläche betriebenen Torfabbaus werden diese sensiblen Böden herausgenommen und durch mineralische und unbelastete Böden mit einer geringeren Verdichtungsempfindlichkeit ersetzt. Diese Maßnahme dient ebenso der Vorbereitung als Baugrund. Somit bestehen hinsichtlich der Verdichtungsempfindlichkeit aus bodenschutzfachlicher Sicht keine Bedenken. Für die fachgerechte und genehmigungsrelevante Umsetzung der Belange des vorsorgenden Bodenschutzes sollte das Projekt durch eine entsprechend qualifizierte Fachperson begleitet werden. Mit Hilfe dieser bodenkundlichen Baubegleitung (BBB) können standortspezifisch bodenschonende Arbeitsverfahren fachgerecht umgesetzt und mögliche nachhaltige Bodenschädigungen und Beeinträchtigungen vermieden bzw. minimiert werden. Weiterhin bitte ich um Beachtung der im September 2019 veröffentlichten DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“. Diese DIN-Norm gibt eine Handlungshilfe zum baubegleitenden Bodenschutz und zielt damit auf die Minimierung der Verluste der gesetzlich geschützten natürlichen Bodenfunktionen im Rahmen von Baumaßnahmen ab. Sie konkretisiert somit die gesetzlichen Vorgaben zur Verhinderung schädlicher Bodenveränderungen bei Baumaßnahmen.“

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Dem Bebauungsplan ist zu entnehmen, dass Sackgassen geplant sind. Hierzu ist folgendes zu beachten und der Bebauungsplan mit folgender Auflage entsprechend abzuändern:

1. Im Bebauungsplan sind Sackgassen eingezeichnet, die aus meiner Sicht über nicht ausreichend große Wendemöglichkeiten für Müllfahrzeuge verfügen. Dafür ist ein



Wendekreis mit einem Durchmesser von mindestens 18 m oder ein ausreichend dimensionierter Wendehammer für das Wenden der Müllsammelfahrzeuge erforderlich. Bei der Bemessung der Anzahl der Stellflächen für Abfallbehälter ist zu berücksichtigen, dass an einem Abfuhrtag zwei Abfallarten mit bis zu zwei Behältern je Haushalt zur Abfuhr bereitgestellt werden können.“

Der Hinweis wird beachtet. Die Wendehammer der Erschließungsstraßen werden entsprechend groß ausgebildet. In allen anderen Fällen stehen die notwendigen Flächen für die Müllsammelbehälter im Straßenseitenraum zur Verfügung. Die Müllsammelplätze sind in der Planzeichnung verzeichnet.

„2. (Punkt 3 der Hinweise)

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

3. (Punkt 4 der Hinweise)

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

4. (Punkt 5 der Hinweise)

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

Die Hinweise werden beachtet. Die Punkte 3., 4. und 5. der Hinweise werden in der Planzeichnung und in der Begründung angepasst.

Sielacht Stickhausen, mit Schreiben vom 12.08.2021:

„Gegen die 56. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes A 27 — „Wohngebiet Mullberger Straße Ost“ in der Stadt Wiesmoor gibt es seitens der Sielacht Stickhausen keine grundsätzlichen Bedenken. Das Gewässer II. Ordnung Nr. 108/15 „Am Wildpark“, das z.T. umgelegt bzw. verfüllt werden soll, steht im Eigentum der Sielacht Stickhausen. Eine Übertragung des Gewässers an die Stadt Wiesmoor muss

vertraglich geregelt werden. Gemäß Entwässerungsantrag soll das Gewässer „Am Wildpark“ in den neuen Regenrückhaltegraben eingeleitet und zwischen den Häusern Mullberger Straße 39 und 41 durch einen Durchlass DN 800 in den Nordgeorgsfehnkanal entwässert werden. Der vorhandene Verlauf von der Einleitstelle in den Regenrückhaltegraben bis zur vorhandenen Bebauung am Amselweg wird dann aufgehoben und verfüllt. Unterhalb der vorhandenen Bebauung soll eine Stauwand eingebaut werden. Der neue Regenrückhaltegraben von der Einleitstelle bis zum Nordgeorgsfehnkanal soll zukünftig ein Gewässer II. Ordnung werden. Bei der späteren Ausbaustufe ist ein übergreifendes Regenrückhaltebecken geplant. Dann wird das Gewässer „Am Wildpark“ in das Regenrückhaltebecken eingeleitet und von dort über den Rückhaltegraben in den Nordgeorgsfehnkanal entwässert. Der Zulauf vom vorhandenen Gewässer zum späteren Regenrückhaltebecken muss dann ebenfalls zum Gewässer II. Ordnung werden. Der alte Verlauf des Grabens von der geplanten Ableitung in das Regenrückhaltebecken bis zum Regenrückhaltegraben muss für die Entwässerung der südlich des Grabens angrenzenden Flächen erhalten bleiben. Dieser Abschnitt wird abgestuft in ein Gewässer III. Ordnung und geht dann in das Eigentum der Stadt Wiesmoor über. Dieses bedarf ebenfalls einer vertraglichen Regelung. Entlang des zukünftigen Gewässers II. Ordnung muss ein einseitiger Räumstreifen in einer Breite von 6,00 m – gemessen von der Böschungsoberkante – für die Unterhaltung des Gewässers ausgewiesen werden. Im Bereich vom Durchlass Mullberger Straße bis zur Gewässeraufweitung kann das Gewässer von der Straße aus unterhalten werden, von der Aufweitung bis zur Einleitstelle des vorhandenen Grabens muss auf der Südseite bzw. Westseite ein 6,00 m breiter Räumstreifen vorgesehen werden. An der späteren Herstellung des Zulaufes zum Regenrückhaltebecken muss ebenfalls eine Räumspur angelegt werden. Es wird empfohlen, an den neu zu erstellenden Gewässern III. Ordnung zumindest einseitig einen Räumstreifen für die Unterhaltung der Gewässer auszuweisen. Die Abstufung des Gewässers „Am Wildpark“ in Teilbereichen und die Aufstufung des Regenrückhaltegrabens und der späteren Zuleitung zum Regenrückhaltebecken zum Gewässer II. Ordnung muss mit dem NLWKN Aurich, der Stadt Wiesmoor und der Sielacht Stickhausen abgestimmt und festgelegt und anschließend in einem durchzuführenden Verfahren geregelt werden. Die Unterhaltung des Gewässers „Am Wildpark“ vom Oberlauf bis zur Einleitstelle in den Regenrückhaltegraben wird weiterhin von der Sielacht Stickhausen durchgeführt. Alle anderen Gewässer innerhalb des Bebauungsplangebietes A 27 und der Gewässerabschnitt von der Stützwand bis zum Amselweg werden von der Stadt Wiesmoor übernommen. Dazu bedarf es ebenfalls noch einer vertraglichen Regelung. Das spätere Regenrückhaltebecken und die Regenrückhaltegräben sind so zu unterhalten, dass die in den technischen Berechnungen errechneten und in Ansatz gebrachten Stauvolumen für Oberflächenwasser zu jederzeit vorgehalten werden. An den Einleitstellen sind die Böschungen und die Sohlen der Gewässer gegen Auskolkungen zu sichern.“

Die Hinweise und Forderungen werden beachtet. Die Entwässerungsplanungen sind zwischenzeitlich auf die Forderungen der Sielacht Stickhausen abgestimmt worden. Ein entsprechender wasserrechtlicher Antrag zur Einleitung liegt derzeit zur Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Aurich vor. Ein erforderlicher Antrag zur

Verlegung des Gewässers II. Ordnung „Am Wildpark“ wird kurzfristig beim LK Aurich zur Genehmigung eingereicht. Der 6 m breite Räumstreifen entlang des Gewässers II. Ordnung geht in das Eigentum Der Sielacht Stickhausen über. Die erforderlichen vertraglichen Vereinbarungen zwischen der Sielacht Stickhausen und der Stadt Wiesmoor werden geschlossen. Die weitere Abstimmung erfolgt mit der Sielacht Stickhausen.

Niedersächsische Landesforsten, mit Schreiben vom 31.08.2021:

„Ich habe den Vorgang anhand der öffentlich ausgelegten Unterlagen, insbesondere des Bebauungsplanes, des Umweltberichtes und eines Luftbildes vom 22.03.2020 (vorbereitende Rodungsarbeiten waren bereits teilweise zu erkennen) geprüft und nehme zu o.g. Vorgang wie folgt Stellung:

Meine bereits abgegebene Stellungnahme vom 18.02.2021 ist zu modifizieren. Im Westen des Plangebietes befinden sich im Plangebiet lt. Luftbild und Umweltbericht (einschl. Biotoptypenplan) Wald bzw. Gehölzbestände (HSE) aus überwiegend heimischen Baum- und Straucharten (Pflanzenliste 1+2). Dies betrifft die FSt. 25/76/11, 25/69/11, 25/69/10, 25/68/0, 25/69/6, 25/69/3, 25/69/2 und 25/63/1, die teilweise (u.a. noch vorhandene Bebauung) oder zur Gänze mit Waldbäumen bzw. forstl. relevanten Baum- und Straucharten bestockt sind. Anhand der mir vorliegenden Unterlagen habe ich daher dort Wald i.S. des § 2 (3) NWaldLG mit einer Größe von ca. 9.000 qm festgestellt. Die Fläche von ca. 9000 qm wird vollständig überplant und soll in die Nutzungsarten „Allgemeines Wohngebiet“ mit ca. 8.230 qm und „öffentliche Grünfläche“ (Erhaltung von Bäumen und Sträuchern...) mit ca. 770 qm überführt werden. Die „öffentliche Grünfläche“ ist als Gehölzfläche mit einem Außenmaß von ca. 10x77 m geplant. In dem Zuschnitt erfüllt die Gehölzfläche nicht mehr die Waldeigenschaft nach § 2 (3) NWaldLG. Damit wird die gesamte Waldfläche mit ca. 9.000 qm in eine andere Nutzungsart überführt. Auf Seite 24 der Begründung ist beschrieben, dass es für die sukzessive Rodung des Waldes in den letzten Jahren und der Rodung der jetzt noch bestehenden Waldflächen im Westen keiner Waldumwandlungsgenehmigung (§ 8 NWaldLG) mehr bedarf. Diese Waldumwandlungsgenehmigung (und ggf. Kompensation) sei bereits im Rahmen der bestehenden Bodenabbaugenehmigung für den Bereich erteilt und geregelt. Da in den betroffenen Waldbereichen kein Bodenabbau stattgefunden hat wäre m.E. hinsichtlich der räuml. Abgrenzung der Bodenabbaugenehmigung, die hier nicht vorliegt, der v.g. Sachverhalt zu prüfen. Das Niedersächsische Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) beschreibt in § 1 die Ziele des Gesetzes. Danach ist Wald wegen seiner Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion zu erhalten (gleichrangige Funktionen des Waldes), erforderlichenfalls zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern. Die Waldeigenschaft kann durch die Umgestaltung einer Waldfläche in eine andere Nutzungsart verloren gehen. Die Überführung einer Waldfläche in eine andere Nutzungsart stellt dann eine Waldumwandlung nach § 8 NWaldLG dar und wäre durch die Waldbehörde zu genehmigen. Gemäß § 8 (2) Nr. 1 NWaldLG bedarf es der Genehmigung nicht, soweit die Umwandlung u. a. durch einen Bebauungsplan oder einer städtebaulichen Satzung erforderlich wird. Die dafür zuständige Behörde hat aber § 8, Absätze 3 bis 8 NWaldLG anzuwenden, abzuwägen und einvernehmlich mit der Waldbehörde zu

entscheiden. Der o.g. Bebauungsplan sieht auf der derzeitigen Waldfläche die Ausweisung eines allg. Wohngebietes vor. Ist eine Waldumwandlung unausweichlich, so ist sie durch eine Ersatzaufforstung zu kompensieren (§ 8, (4) NWaldLG). Die Bewertung der Waldbestände erfolgte nach den Vorgaben der Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG (Rd.Erl. d. ML v. 05.11.2016 — 406-64002-136). Danach wird die Nutzfunktion als durchschnittlich, die Erholungsfunktion als unterdurchschnittlich, die Schutzfunktion als überdurchschnittlich eingestuft. Der Kompensationsfaktor wird daher mit 1,3 festgestellt. Bei der gesamt in Anspruch genommenen Waldfläche von ca. 0,90 ha und einem Kompensationsfaktor von 1,3 würde somit eine Ersatzaufforstungsfläche von 1,17 ha den walddrechtlichen Vorgaben genügen.“

Hierzu ist am 07.10.2021 seitens der Stadt Wiesmoor eine Abstimmung mit den Niedersächsischen Landesforsten erfolgt. Darin wurde vereinbart, dass eine Ersatzaufforstung mit einer Fläche von 0,585 ha (4.500m² Eingriffsflächen * Faktor 1,3) auf den Flurstücken 78/6 sowie 79/1 der Gemarkung Wiesmoor, Flur 9 festgesetzt wird.

7 FLÄCHENBILANZ

Baugebiet	Flächengröße	GRZ	zulässige Grundfläche
Allgemeines Wohngebiet WA 1:	13.874 m ²	0,4	5.550 m ²
Allgemeines Wohngebiet WA 2:	30.022 m ²	0,35	10.508 m ²
Mischgebiet:	6.602 m ²	0,4	2.641 m ²
Straßenverkehrsflächen:	10.866 m ²	-	-
Fuß- und Radweg:	114 m ²	-	-
Öffentliche Grünflächen inkl. Verkehrsgrün:	2.881 m ²	-	-
Räumstreifen:	1.061 m ²		
Gehölzfläche Erhalt:	770 m ²	-	-
Spielplatz:	898 m ²	-	-
Gewässerflächen:	5.118 m ²	-	-
Insgesamt:	72.206 m²		18.699 m²

8 VERSORGUNGS- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes Brake.

Strom- und Gasversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie und Erdgas erfolgt durch den Anschluss an das Verteilernetz der Energieversorgung Weser-Ems AG.

Telekommunikation

Der Anschluss an das öffentliche Fernsprechnet wird durch die ortsansässigen Telekommunikationsanbieter realisiert.

Schmutzwasserentsorgung

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

Niederschlagsentwässerung

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

Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Aurich gewährleistet.

9 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Rechtliche Grundlagen

Als gesetzliche Grundlagen in der zur Zeit geltenden Fassung gelten für die Aufstellung des Bebauungsplanes A 27 der Stadt Wiesmoor:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017,
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017,
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017,
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009, zuletzt geändert am 15.09.2017,
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz vom 19.02.2010,
- Niedersächsische Bauordnung, i.d. Fassung vom 10.11.2020

2. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG; vom 30.05.1978) meldepflichtig und müssen dem Landkreis Aurich - Untere

Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet. Dieser Hinweis ist in die Baugenehmigung unter Angabe der Meldestelle aufzunehmen.

3. Altablagerungen / Altstandorte

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

4. Abfälle

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

5. Bodenkontaminationen

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

6. Recyclingschotter

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

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



Abfall- und Bodenschutzbehörde zulässig. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass die Z 0 Werte der LAGA-Mitteilung 20 eingehalten werden.

7. Bodenverdichtung

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

8. Lage der Versorgungsleitungen

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

9. Oberflächengewässer

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

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

10. Brandschutz

Als Grundschutzmaßnahme ist eine Löschwassermenge entsprechend der DVGW W 405 von min. 800 l/Min. bzw. 48 m³/h für einen Zeitraum von mind. 2 Stunden durch die Stadt Wiesmoor vorzuhalten. Die Versorgungsleitung ist als Ringsystem zu verlegen. Die Hydranten sind derart zu verorten, dass sie zu den Gebäuden einen Höchstabstand von max. 200 m nicht überschreiten.

11. Sichtfelder

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

12. Gewässerverrohrungen

Bauarbeiten zur Gewässerverrohrung dürfen erst begonnen werden, wenn ein Antrag zur Herstellung einer Gewässerverrohrung gestellt und die behördliche Genehmigung vom

Landkreis Aurich - Untere Wasserbehörde erteilt wurde.

13. Räumstreifen der Sielacht Stickhausen

Es wird darauf hingewiesen, dass Grundstückseigentümer und Nutzungsberechtigte entsprechend der Satzung der Sielacht Stickhausen verpflichtet sind, Baggerungen (Säuberung, Ausgrabung) zu dulden, Aushub aufzunehmen, Anpflanzverbot von Bäumen, Sträuchern und Hecken zu beachten und ein Bauverbot einzuhalten.

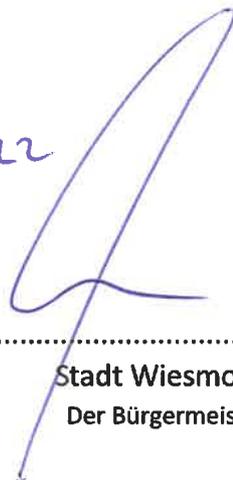
14. Artenschutz

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

15. Allgemeiner Umgang mit invasiven Arten

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

Wiesmoor, den 20.01.2022



.....
Stadt Wiesmoor
Der Bürgermeister

