

# STADT WIESMOOR

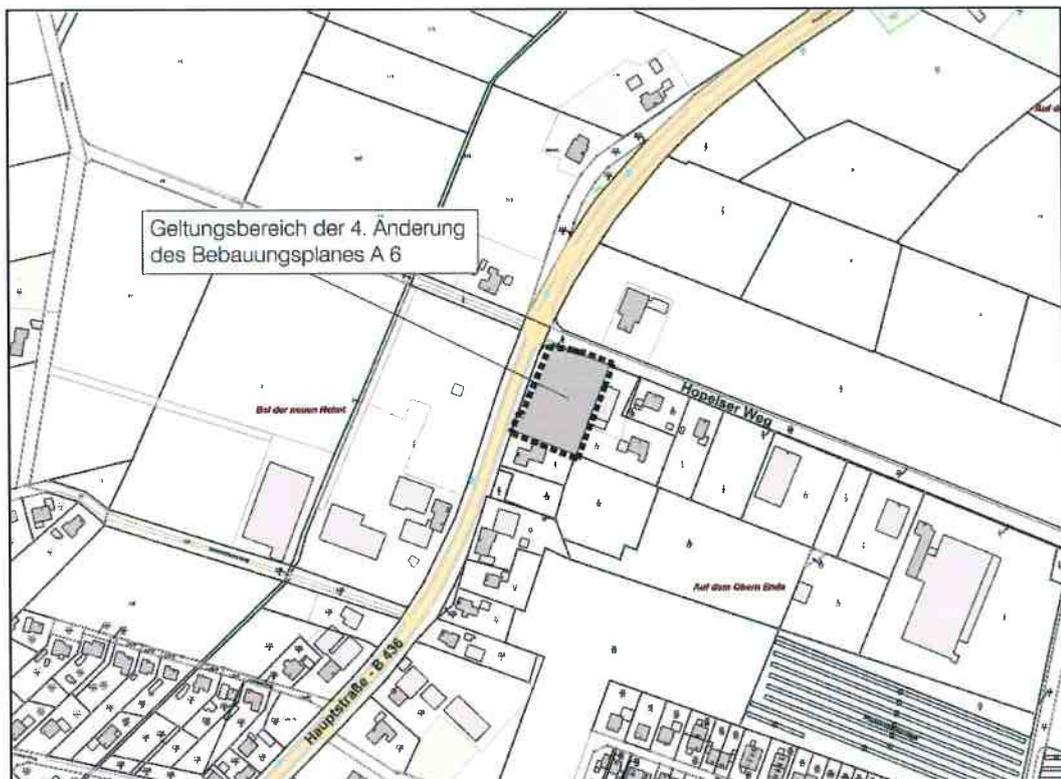
## Bebauungsplan A 6 der Stadt Wiesmoor

### 4. Änderung

### „Eckbereich Hauptstraße / Hopelser Weg“

## BEGRÜNDUNG

Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung  
gem. § 13a BauGB



Übersichtsplan ohne Maßstab

Stand: 16.04.2018



**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 der Bebauungsplanänderung .....	6
3	Planungsvorgaben .....	6
3.1	Landesraumordnungsprogramm .....	6
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm .....	6
3.3	Flächennutzungsplan der Stadt Wiesmoor.....	7
3.4	Bebauungspläne.....	7
4	Bestand und gegenwärtige Nutzung.....	7
4.1	Nutzung.....	7
4.2	Verkehr.....	8
4.3	Denkmalschutz.....	8
4.4	Altlasten .....	8
5	Inhalt und Auswirkungen der Planung.....	8
5.1	Art der baulichen Nutzung (TF Nr. 1).....	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung (TF Nr. 2) .....	8
5.3	Vollgeschosse (TF Nr. 3).....	8
5.4	Sockelhöhe (TF Nr. 4).....	9
5.5	Bauweise (TF Nr. 5).....	9
5.6	Baugrenzen (Zeichnerische Festsetzung) .....	9
5.7	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (TF Nr. 6) .....	10
5.8	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (Zeichnerische Festsetzung).....	10
5.9	Anpflanzung von Bäumen (TF Nr. 7).....	10
5.10	Andere Bebauungspläne (TF Nr. 8).....	11
6	Abwägungsrelevante Belange.....	11
6.1	Natur und Landschaft .....	11
6.2	Emissionen .....	11
6.3	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren .....	11
6.3.1	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung .....	12
7	Flächenbilanz.....	14
8	Versorgungs- und Entsorgungsanlagen .....	14
9	Nachrichtliche Übernahme .....	15
9.1	Bauverbotszone entlang der Bundesstraße B 436 .....	15
10	Hinweise .....	15
10.1	Rechtliche Grundlagen.....	15
10.2	Bodenfunde .....	15
10.3	Altablagerungen / Altstandorte.....	16



---

10.4	Abfälle .....	16
10.5	Bodenschutz.....	16
10.6	Lärmschutz .....	16
10.7	Lage der Versorgungsleitungen .....	17
10.8	Oberflächengewässer .....	17
10.9	Brandschutz .....	17
10.10	Sichtfelder .....	17
10.11	Gewässerverrohrungen.....	17
10.12	Artenschutz .....	17



## 1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Der Bebauungsplan A 6 der Stadt Wiesmoor wurde am 30.08.1979 von der Bezirksregierung Weser-Ems genehmigt und ist rechtskräftig. Zwischenzeitlich wurden drei Änderungen vorgenommen, die am 30.04.2009 (1. Änderung), 24.09.2010 (2. Änderung) und 24.06.2011 (3. Änderung) rechtskräftig wurden. Der Geltungsbereich der 4. Änderung wurde in keiner der drei genannten Änderungen erfasst, in diesem Gebiet gelten zur Zeit die Festsetzungen der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes A 6.

Anlass für die 4. Änderung des Bebauungsplanes A 6 sind die Bestrebungen der Deutschen Post AG, in Wiesmoor ein Postverteilerzentrum anzusiedeln. Als Standort für dieses Vorhaben wurde eine Fläche östlich angrenzend an die Bundesstraße B 436 im nordöstlichen Bereich der Stadt Wiesmoor ausgewählt. Für diesen Zweck soll mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes A 6 im südlichen Einmündungsbereich des Hopelser Weges in die B 436 auf Grund des zwischenzeitlich, nach den neuen Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL 2012) verkleinerten Sichtfeldes der Bauteppich vergrößert werden, um in dem Dorfgebiet (MD) für die Ansiedlung des Postverteilerzentrums sowohl die planungsrechtlichen Voraussetzungen als auch eine ausreichend große Baufläche zu schaffen.

Der Entwurf des neuen RROP des Landkreises Aurich legt für die Stadt Wiesmoor als Grundzentrum eine mittelzentrale Teilfunktion fest. Diese Zuweisung, die über die Funktionen eines Grundzentrums hinausgeht, verdankt die Stadt Wiesmoor u.a. ihrer Lage im südöstlichen Kreisgebiet im Verflechtungsbereich der Landkreise Wittmund, Friesland, Leer und Aurich, in der zwischen den umliegenden Kreisstädten kein Mittelzentrum vorhanden ist. Aus diesem Grund möchte die Stadt Wiesmoor auch mittelzentrale Aufgaben wahrnehmen und damit die ortsansässige Wirtschaft sowie den regionalen Arbeitsmarkt stärken.

Die Ansiedlung eines Postverteilerzentrums am Standort des Plangebietes bietet sich aufgrund seiner direkten Anbindung an die Bundesstraße B 436 und damit an das überörtliche Verkehrsnetz an und ist geeignet, eine reibungslose Zulieferung von Post und Paketen sowohl im Stadtbereich von Wiesmoor als auch in den umliegenden ländlichen Gebieten zu gewährleisten.

Für die Umsetzung dieser städtebaulichen Planung ist nur eine geringe Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise bleiben unverändert, lediglich die Baugrenzen werden erweitert. Des Weiteren werden die Festsetzungen „Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind“ und „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ hinzugefügt, um den



Anforderungen aus dem Bundesfernstraßengesetz (FStrG) hinsichtlich der Belange der Bundesstraße B 436 zu genügen und die Sicherheit und Ordnung des Verkehrs zu gewährleisten.

Der im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte, vom Hopelser Weg nach Süden verlaufende Fuß- und Radweg wird überplant. Diese Zuwegung wurde nie realisiert.

Die textlichen Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan A 6 wurden übernommen, sofern sie den Geltungsbereich der 4. Änderung betreffen. Diese Festsetzungen wurden im Jahr 1979 auf der rechtlichen Grundlage der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.09.1977 rechtskräftig. Insofern gilt die BauNVO von 1977 auch für die übernommenen Festsetzungen in der 4. Planänderung. Die neue Festsetzung der Baugrenzen dagegen wird auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017, vorgenommen. Für den Geltungsbereich der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes A6 gelten mithin zwei verschiedene Fassungen der Baunutzungsverordnung.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes A 6 fügt sich das Baugebiet weiterhin in die Umgebung ein und stellt lediglich eine Arrondierung der Siedlungsstruktur dar.

Nach der am 1. Januar 2007 in Kraft getretenen Gesetzesänderung kann für die 4. Änderung des Bebauungsplanes A 6 ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, da

- der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient,
- die zulässige Grundfläche unter 20.000 m<sup>2</sup> liegt,
- durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zulässig werden, die der Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und
- die Schutzgüter der FFH-Gebiete und Europäischen Vogelschutzgebiete nicht beeinträchtigt werden.

Im vorliegenden Fall werden Flächen eines bestehenden Bebauungsplanes im nordöstlichen Bereich der Stadt Wiesmoor überplant. Mit einer Plangebietsgröße von insgesamt 3.244 m<sup>2</sup> wird die Voraussetzung für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfüllt.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes A 6 dient der Innenentwicklung der Stadt Wiesmoor.



## 2 LAGE UND ABGRENZUNG DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Bereich der Stadt Wiesmoor und hat eine Flächengröße von 3.244 m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Flurstücke 5/10, 5/9 und 5/14 der Flur 6, Gemarkung Wiesederfehn. Im Westen und Nordwesten orientieren sich die Grenzen des Geltungsbereichs an den Planungen der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr für einen Radweg entlang der Bundesstraße B 436. Im Norden wird der Geltungsbereich von der Gemeindestraße Hopelser Weg begrenzt, im Süden und Osten schließt sich eine Wohnnutzung einschließlich gewerblich genutzter Räume an. Weiter im Osten befindet sich unmittelbar angrenzend an das Plangebiet eine gewerblich genutzte Fläche.

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 Landesraumordnungsprogramm 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 4. Änderung des Bebauungsplanes A 6 steht den im LROP genannten Zielen nicht entgegen.

### 3.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Aurich ist seit dem 20. Juli 2006 nicht mehr rechtskräftig.

Mit dem Wegfall des Regionalen Raumordnungsprogramms gilt das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP) in der Fassung vom 26.09.2017 für den Landkreis Aurich und damit für die Stadt Wiesmoor.

Das neue RROP für den Landkreis Aurich befindet sich derzeit im Verfahren (erneute öffentliche Auslegung der Unterlagen in der Zeit vom 26.02.2018 bis zum 26.03.2018), daher ist noch das o. g. LROP anzuwenden. Der Entwurf des RROP entfaltet in seiner jetzigen Form die Bindungswirkung von sonstigen Erfordernissen der Raumordnung. Die Inhalte sind bereits jetzt bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Diese Bindungswirkung

gilt ebenfalls für alle Bauleitplanungen der Städte und Gemeinden unabhängig von ihrer Raumbedeutsamkeit.

Im Entwurf des RROP sind für das Plangebiet ein zentrales Siedlungsgebiet sowie eine Straße von regionaler Bedeutung dargestellt. Berührt wird im westlichen Planbereich ein Vorranggebiet "kulturelles Sachgut". Die vorliegende Bauleitplanung ist somit mit den zukünftigen zu erwartenden Aussagen aus der regionalen Raumordnung (RROP des Landkreises Aurich) raumverträglich.

### **3.3 Flächennutzungsplan der Stadt Wiesmoor**

Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan der Stadt Wiesmoor wird der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes A 6 als Dorfgebiet (MD) einschl. einer Geschossflächenzahl von 0,5 dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

### **3.4 Bebauungspläne**

Innerhalb des Geltungsbereichs der 4. Änderung sind im rechtskräftigen Bebauungsplan A 6 der Stadt Wiesmoor (Ursprungsfassung vom 30.08.1979) folgende Nutzungen festgesetzt:

- Art der baulichen Nutzung: Dorfgebiet (MD)
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ): 0,5
- max. zulässige Zahl der Vollgeschosse: 1
- offene Bauweise
- die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.

Im Rahmen der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes A 6 werden die Baugrenzen, eine von Bebauung frei zu haltende Fläche sowie ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt neu festgesetzt. Die Festsetzung eines Fuß- und Radweges entfällt.

## **4 BESTAND UND GEGENWÄRTIGE NUTZUNG**

### **4.1 Nutzung**

Das Plangebiet ist zur Zeit eine unbebaute Grünfläche.

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

## 4.2 Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Gemeindestraße „Hopelser Weg“, die im Nordwesten an die Bundesstraße B 436 anbindet. Damit ist das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Straßennetz angeschlossen.

Neue öffentliche Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich oder geplant.

## 4.3 Denkmalschutz

Entsprechend der Denkmalliste des Landkreises Aurich befinden sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. A 6 4. Änderung 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 (TF Nr. 1)

Die rechtskräftige Festsetzung des Bebauungsplanes A 6 als Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO (1977) bleibt mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes A 6 unverändert.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung (TF Nr. 2)

Die rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes A 6 für das Maß der baulichen Nutzung werden unverändert übernommen. Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 gem. § 19 BauNVO (1977) sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 gem. § 20 BauNVO (1977) sind auch für die mögliche Ansiedlung sonstiger Gewerbebetriebe ausreichend. Diese Festsetzungen werden aus dem Ursprungsbebauungsplan A 6 unverändert übernommen.

## 5.3 Vollgeschosse (TF Nr. 3)

Die Zahl der Vollgeschosse wird gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (1977) auf 1 Vollgeschoss festgesetzt. Sie kann im Einzelfall gem. § 17 Abs. 5 BauNVO (1977) um 1 Geschoss überschritten werden, wenn die festgesetzte Grund- und Geschossflächenzahl nicht überschritten wird.

Diese Festsetzung wird aus dem Ursprungsbebauungsplan A 6 unverändert übernommen.

#### **5.4 Sockelhöhe (TF Nr. 4)**

Die Sockelhöhe darf nicht mehr als 0,60 m betragen. Als Sockelhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraße und Oberkante Erdgeschossfußboden. Vorder- und Seitenansicht des Gebäudes sind so anzuböschern, dass nicht mehr als 0,50 m Sockelhöhe sichtbar in Erscheinung treten.

Diese Festsetzung wird aus dem Ursprungsbebauungsplan A 6 unverändert übernommen.

#### **5.5 Bauweise (TF Nr. 5)**

Die Bauweise wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO (1977) als offene Bauweise (o) festgesetzt. Die Längenbeschränkung für Gebäude wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO (1977) für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung aufgehoben.

Diese Festsetzung wird aus dem Ursprungsbebauungsplan A 6 unverändert übernommen.

#### **5.6 Baugrenzen (Zeichnerische Festsetzung)**

Der Neufestsetzung der Baugrenzen gem. § 23 BauNVO (2017), für die die vorliegende Bebauungsplanänderung vorgenommen wird, ergibt sich aus den zwischenzeitlich geänderten Vorgaben für die Freihaltung eines Sichtfeldes im Einmündungsbereich von Bundes- und Landesstraßen. Seit der Aufstellung des Ursprungs-Bebauungsplanes A 6 im Jahr 1979 hat sich das Sichtfeld gemäß den „Richtlinien für die Anlage von Landstraßen RAL 2012“ wesentlich verkleinert und hat heute bei einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h eine Größe von 15 x 110 m (15 m vom Straßenrand und je 110 m Schenkellänge in beide Fahrtrichtungen). Damit liegt das Sichtfeld fast ausschließlich außerhalb des Geltungsbereichs der 4. Bebauungsplanänderung, so dass der Bauteppich nach Nordwesten hin vergrößert werden kann. Begrenzt wird er im Westen nunmehr durchgängig von der Bauverbotszone der Bundesstraße B 436 und hat somit einen Abstand von 20 m zum Fahrbahnrand der B 436. Die übrigen Baugrenzen bleiben unverändert. Im Norden orientiert sie sich an dem erforderlichen Abstand von 10 m zum Fahrbahnrand des Hopelser Weges, im Süden reicht sie unverändert bis an die Geltungsbereichsgrenze der Planänderung. Nach Osten hat der Bauteppich eine Tiefe von 30 m.

Mit dieser Festsetzung wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Ansiedlung eines größer dimensionierten Gewerbebetriebes geschaffen. Die erforderlichen

Grenzabstände sind im Rahmen eines Bauantrags über die Vorgaben der NBauO zu berücksichtigen.

### **5.7 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (TF Nr. 6)**

Innerhalb der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, dürfen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB sowie § 9 Abs. 1 FStrG bauliche Anlagen jeder Art inklusive Stellplätze nicht errichtet werden (siehe auch Kap. 9.1).

### **5.8 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (Zeichnerische Festsetzung)**

Entlang der westlichen Grenze des Plangebietes wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Mit dieser Festsetzung werden die verkehrlichen Belange der B 436 sichergestellt und die Sicherheit und Ordnung des Verkehrs gewährleistet. Zusätzlich werden die im Planfeststellungsverfahren befindlichen Planungen für einen Radwegebau entlang der B 436 berücksichtigt, beide Planungen wurden in Abstimmungsgesprächen zwischen dem Landesamt für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Aurich, und der Stadt Wiesmoor aufeinander abgestimmt.

### **5.9 Anpflanzung von Bäumen (TF Nr. 7)**

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind je angefangene 1000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 5 standortgerechte Laubbäume folgender Arten als Hochstamm mit Ballen, Stammumfang 14 - 16 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:

Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Birke	<i>Betula pendula</i> , - <i>pubescens</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Kirsche	<i>Prunus avium</i> , - <i>padus</i>
Eiche	<i>Quercus petraea</i> , - <i>robur</i>
Eberesche	<i>Sorbus aria</i> , - <i>aucuparia</i>
Linde	<i>Tilia cordata</i>
Ulme	<i>Ulmus carpinifolia</i>

Obstbäume, insbesondere alte lokal verbreitete Sorten.

Diese Festsetzung wird aus der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes A 6 unverändert übernommen, ergänzt um die Artenliste.



## **5.10 Andere Bebauungspläne (TF Nr. 8)**

Mit Rechtskraft dieser 4. Änderung des Bebauungsplanes A 6 tritt der in diesem Geltungsbereich liegende Teilbereich des Bebauungsplanes A 6 der Stadt Wiesmoor außer Kraft.

## **6 ABWÄGUNGSRELEVANTE BELANGE**

### **6.1 Natur und Landschaft**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen innerörtlichen Bereich, der zum heutigen Zeitpunkt unbebaut und über die äußere Erschließung vollständig erschlossen ist.

Bei dem beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung (gem. § 2 Abs. 4 BauGB), einem Umweltbericht (gem. § 2a BauGB), von der Angabe der verfügbaren Umweltinformationen (gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB) sowie von der zusammenfassenden Erklärung (gem. § 10 Abs. 4 BauGB) abgesehen.

Da die in Anspruch genommene Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt, ist keine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes A 6 werden keine Vorhaben begründet, die nach anderen Gesetzen einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Ferner bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter der NATURA 2000 (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung) oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Aufgrund der Anwendung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB und der vorliegenden Bedingungen eines innerörtlich vorbelasteten Bereiches sind Eingriffe nicht ausgleichspflichtig.

### **6.2 Emissionen**

Da die Art der baulichen Nutzung unverändert bleibt, entstehen keine neuen Anforderungen hinsichtlich des Immissionsschutzes im Plangebiet. Im Rahmen konkreter Bauantragsverfahren ist nachzuweisen, dass die Richtlinien für Schall- oder Geruchsemissionen entsprechend eingehalten werden.

### **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 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 und der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde die 4. Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung mit Begründung den Behörden und der Öffentlichkeit in der Zeit vom 12.03.2018 bis einschl. 13.04.2018 vorgestellt.

Während der öffentlichen Auslegung wurden folgende wesentliche Punkte genannt und berücksichtigt:

#### I. Wesentliche Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange:

Nds. Landesbehörde f. Straßenbau und Verkehr, GB Aurich, mit Schreiben vom 16.03.2017 (Auszug):

*„Mit Bezug auf den Hinweis Nr. 9 „Sichtfelder“ weise ich darauf hin, dass hier nicht das Niedersächsische Straßengesetz – NStrG, sondern das Bundesfernstraßengesetz – FStrG maßgebend ist.“*

Der Hinweis Nr. 10.10 (im Auslegungsentwurf 10.9) wurde entsprechend ergänzt.

Landkreis Aurich, mit Schreiben vom 12.04.2018 (Auszug):

*„Da der Planung keine schalltechnischen Untersuchungen beigefügt sind, ist in zukünftigen Bauantragsverfahren gutachterlich nachzuweisen (Lärmgutachten durch zugelassene Messstelle), dass geplante Gewerbevorhaben die Richtwerte der TA-Lärm bez. der vorhandenen und zulässigen Nutzungen einhalten. Außerdem ist die Vereinbarkeit zukünftig beantragter Wohnnutzungen mit dem Verkehrslärm durch die westlich gelegene Bundesstraße B 436 im Bauantragsverfahren nachzuweisen. „*

Der Hinweis Nr. 6 „Lärmschutz“ wurde im Bebauungsplan aufgenommen.

Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Emden, mit Schreiben vom 12.04.2018 (Auszug):

*„Gegen den Planentwurf bestehen hinsichtlich der vom Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Emden zu vertretenden Belange des Immissionsschutzes Bedenken. Die Bedenken begründen sich folgendermaßen: Entsprechend der Begründung zum Planentwurf wird die 4. Änderung des B-Plans A 6 angestrebt, um konkret die Ansiedlung eines Postverteilerzentrums in dem Plangebiet zu ermöglichen. Bei einem Postverteilerzentrum handelt es sich um einen Gewerbebetrieb mit durchaus relevanten Lärmemissionen ggfs. auch während der sensiblen Nachtstunden. Zweck des Bauleitplanverfahrens ist es, die Gebietsverträglichkeit des Vorhabens und ggfs. das durch die Planung entstehende*



*Konfliktpotential im Vorfeld der Planung vollumfänglich abzuprüfen. Der Immissionsschutz ist bei der Planung nicht ausreichend berücksichtigt worden, wenn wie in der Begründung zum Planentwurf (Nr. 6.2 Emissionen) aufgeführt, die Prüfung der Einhaltung von Grenzwerten in nachfolgenden Zulassungs- und Genehmigungsverfahren (z. B. Baugenehmigungsverfahren) verlagert wird. Um die bestehenden Bedenken auszuräumen, ist eine gutachterliche Lärmprognose mit dem Nachweis der Einhaltung von Grenzwerten für das Postverteilerzentrum vorzulegen.“*

Die Vorlage entsprechender Gutachten im Rahmen zukünftiger Bauantragsverfahren wird als Hinweis (Nr. 6 „Lärmschutz“) gem. der Stellungnahme des Landkreises Aurich in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz u. Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3, mit Schreiben vom 13.03.2018:

*„Bezug nehmend auf Ihre E-Mail vom 12.03.2018 zu o. g. Maßnahme teile ich mit, dass sich das Plangebiet im Interessenbereich der militärischen LV-Radaranlage Brockzetel in einer Entfernung zum Radar von ca. 8 km sowie im Zuständigkeitsbereich des militärischen Flugplatzes Wittmund befindet. Das heißt, dass das geplante Postverteilerzentrum bereits ab einer Höhe von ca. 20 m über NHN in das Radarstrahlungsfeld der Radaranlage hineinragen kann. Dadurch sind Belange der Bundeswehr berührt. Eine konkrete Höhe wird in Ihren Planungsunterlagen nicht angegeben. Die Bundeswehr hat keine Bedenken bzw. keine Einwände, wenn bauliche Anlagen – einschl. untergeordneter Gebäudeteile – eine Höhe von 12 m über Grund nicht überschreiten. Bis zu dieser Höhe kann auf eine weitere Beteiligung verzichtet werden. Sollte diese Höhe bei weiteren Planungen überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen – vor Erteilung einer Baugenehmigung – zur Prüfung zuzuleiten.“*

Eine Gebäudehöhe von über 12 m ist aufgrund der Festsetzung von max. 1 Vollgeschoss nicht zu erwarten. Sollten 12 m dennoch überschritten werden, wird die Bundeswehr im Rahmen des Bauantragsverfahrens beteiligt. Etwaige Bauherren werden auf die Thematik hingewiesen.

Auf die Stellungnahme des Landkreises Aurich wird verwiesen.

## **II. Wesentliche Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung:**

Im Vorfeld zu diesem Planverfahren wurde mit Schreiben vom 22.01.2018 folgende Stellungnahme eines Anwohners abgegeben:

*„Nach meinem Kenntnisstand soll zwischen dem Renkenweg u. Hopelser Weg sowie Einmündungsbereich B 436 – Hopelser Weg neuer Wohnraum u. eine Postverteilerstelle*



*geschaffen werden. Der Immissionsbereich meines landwirtschaftlichen Betriebes betrifft in hohem Maße diesen Bereich. Ich möchte Sie bitten, dieses bei Ihren Entscheidungen bezüglich der Genehmigung weiteren Wohnraumes zu berücksichtigen.“*

Das für den Betrieb des Einwenders erstellte Geruchsgutachten aus dem Jahr 2010 belegt, dass die zulässigen Grenzwerte für das Dorfgebiet eingehalten werden.

## 7 FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche des Plangebietes.....	3.244 m <sup>2</sup>
Dorfgebiet (MD).....	3.244 m <sup>2</sup>
zulässige Grundfläche GRZ 0,4.....	1.298 m <sup>2</sup>

## 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

Die Abwasserentsorgung wird durch Anschluss an das öffentliche Schmutzkanalsystem der Stadt Wiesmoor gewährleistet.

### Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über offene Parzellengräben außerhalb des Plangebietes bzw. über vorhandene Rohrsysteme und ist bereits sichergestellt.

### Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Aurich gewährleistet.



## 9 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

### 9.1 Bauverbotszone entlang der Bundesstraße B 436

Die Bauverbotszone gem. § 9 Bundes-Fernstraßengesetz (FStrG) entlang der Bundesstraße B 436 ist zu beachten. Längs der Bundesfernstraßen dürfen nicht errichtet werden

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter bei Bundesautobahnen und bis zu 20 Meter bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
2. bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen.

## 10 HINWEISE

### 10.1 Rechtliche Grundlagen

Als gesetzliche Grundlagen in der zur Zeit geltenden Fassung gelten für diese 4. Änderung des Bebauungsplanes A 6:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. 11. 2017,
- Baunutzungsverordnung in den Fassungen vom 15.09.1977 und 23.01.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990,
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009,
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz vom 19.02.2010.

### 10.2 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.

### **10.3 Altablagerungen / Altstandorte**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich der Landkreis Aurich - Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten, die bauausführende Firma und/oder der Bauherr.

### **10.4 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.

### **10.5 Bodenschutz**

Die im Zuge von Baumaßnahmen verdichteten Bodenflächen, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, sind durch Bodenauflockerung (z.B. pflügen, eggen) wieder in den Zustand der natürlichen Bodenfunktion zu versetzen. 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 von bis zu Z 2 der LAGA-Mitteilung 20 ist nur auf Antrag mit Genehmigung nach einer einzelfallbezogenen 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. Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren.

### **10.6 Lärmschutz**

Im Rahmen zukünftiger Bauantragsverfahren ist gutachterlich durch eine zugelassene Messstelle nachzuweisen, dass geplante Gewerbevorhaben die Richtwerte der TA-Lärm bzw. der vorhandenen und zulässigen Nutzungen einhalten. Des Weiteren ist die Vereinbarkeit zukünftig beantragter Wohnnutzungen mit dem Verkehrslärm der westlich gelegenen Bundesstraße B 436 im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

## 10.7 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.

## 10.8 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.

## 10.9 Brandschutz

Als Grundschutzmaßnahme ist eine Löschwassermenge entsprechend der DVGW W 405 von min. 800 l/Min. bzw. 48 m<sup>3</sup>/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.

## 10.10 Sichtfelder

Gemäß § 31 Abs. 2 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) und den Vorgaben aus dem Bundesfernstraßengesetz (FStrG) 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.

## 10.11 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.

## 10.12 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](http://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.

Wiesmoor, den *16.05.2018*

  
.....  
Stadt Wiesmoor  
Der Bürgermeister

