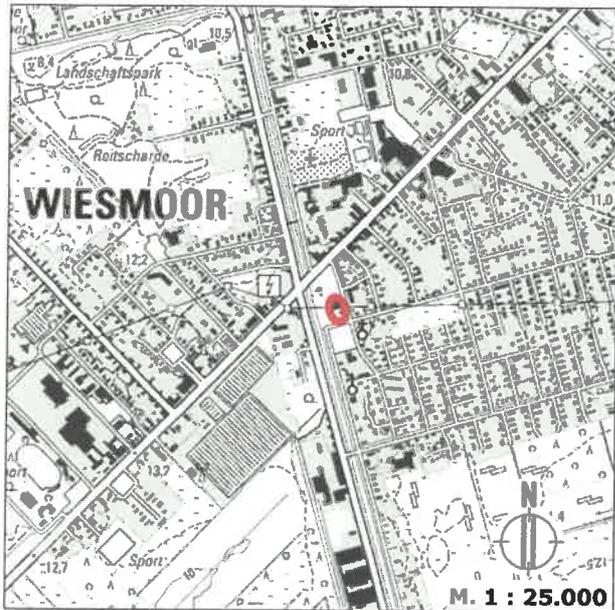
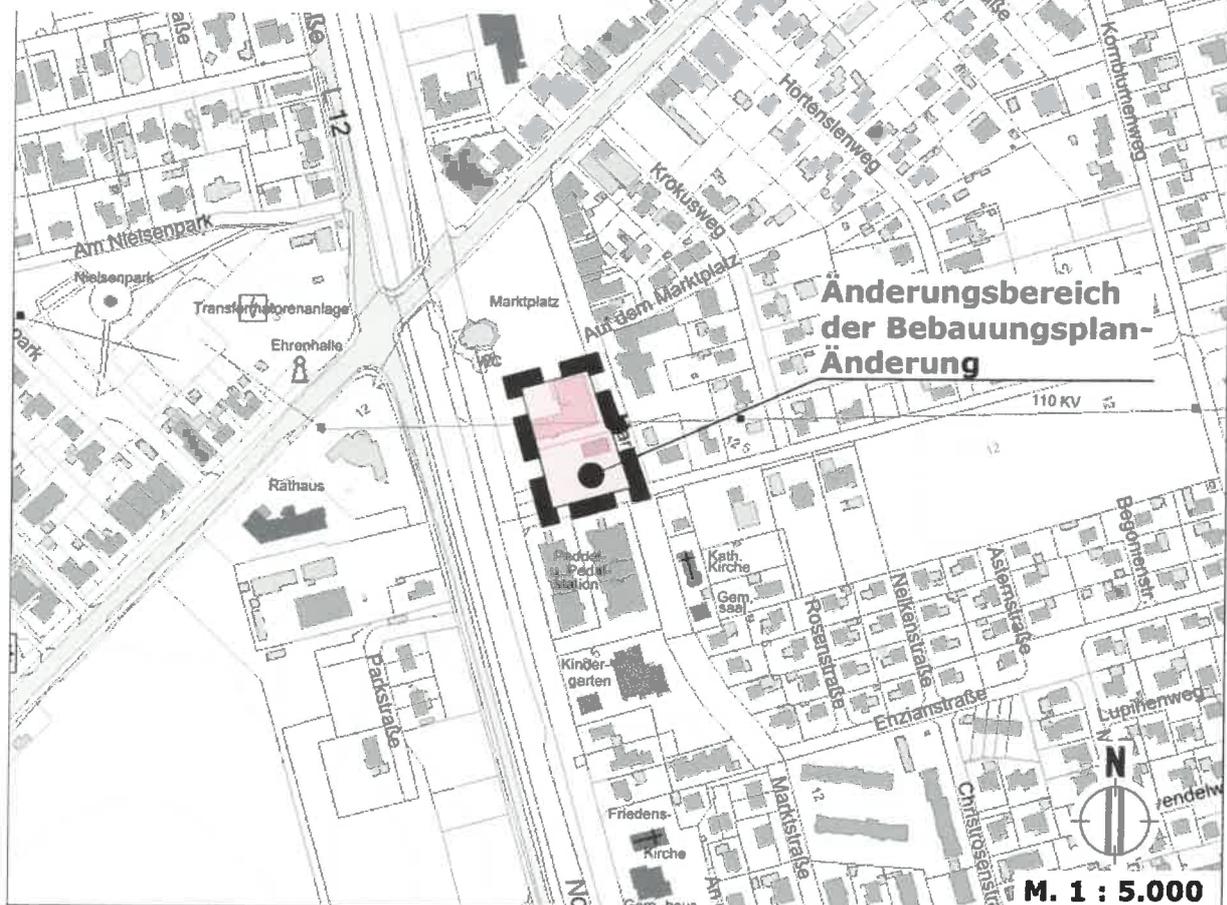


# Stadt Wiesmoor



**Bebauungsplan A 7  
„Marktplatz“  
2. Änderung  
mit örtlichen Bauvorschriften  
im Verfahren gem. § 13a BauGB**

**Begründung  
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**



## Satzungsbeschluss

Gefasst am:  
07.03.2023

<b>TEIL I – BEGRÜNDUNG</b> .....	<b>3</b>
<b>1. PLANUNGSGRUNDLAGEN</b> .....	<b>3</b>
1.1 Anlass und Erfordernis der Planung.....	3
1.2 Ziele und Zwecke der Planung .....	3
1.3 Verfahrensablauf .....	3
1.4 Rechtsgrundlagen .....	4
1.5 Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung.....	4
1.5.1 Lage, Abgrenzung und Größe.....	4
1.5.2 Bestand im Plangebiet.....	5
1.6 Flächennutzungsplanung .....	5
<b>2. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION</b> .....	<b>6</b>
<b>3. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>6</b>
3.1 Art der baulichen Nutzung .....	6
3.2 Maß der baulichen Nutzung .....	7
3.3 Bauweise .....	8
3.4 Überbaubare Grundstücksflächen .....	8
<b>4. VERWIRKLICHUNG UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b> .....	<b>8</b>
4.1 Auswirkungen städtebaulicher Art.....	8
4.2 Berichtigung des Flächennutzungsplanes.....	9
4.3 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes.....	9
4.3.1 Allgemeine Umweltbelange.....	9
4.3.2 Besonderer Artenschutz.....	10
4.3.3 Klimaschutz / Erneuerbare Energien .....	12
4.4 Schallschutz.....	12
<b>5. HINWEISE</b> .....	<b>13</b>
<b>6. FORTSCHREIBUNG</b> .....	<b>13</b>
<b>TEIL II – ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b> .....	<b>14</b>
<b>1. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄß § 84 ABS. 1 NR. 2 NBAUO</b> .....	<b>14</b>
<b>2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄß § 84 ABS. 3 NR. 1 NBAUO</b> .....	<b>15</b>



# Teil I – Begründung

## 1. Planungsgrundlagen

### 1.1 Anlass und Erfordernis der Planung

Im Bereich des Bebauungsplanes A 7 möchte der Eigentümer eines Grundstückes südlich des Marktplatzes das bestehende, noch bewohnte Gebäude durch ein neues Wohngebäude mit mehreren Wohnungen ersetzen. Das Grundstück ist in dem hier seit 1983 rechtsverbindlichen Bebauungsplan A 7 als Fläche für den Gemeinbedarf „Marktplatz“ festgesetzt. Da diese Nutzung aus heutiger Sicht an diesem Standort nicht mehr benötigt wird, hält die Stadt Wiesmoor dieses Vorhaben mit seiner nachverdichtenden Wirkung für städtebaulich sinnvoll. Um dieses Vorhaben ermöglichen zu können, wird insofern eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Zugleich möchte in dem unmittelbar nördlich angrenzenden Gebäude ein weiterer Gastronomiebetrieb einziehen. Dieses Gebäude ist im Rahmen des Ursprungsplanes innerhalb des dortigen Sondergebietes „Marktplatz“ wie festgesetzt als Ladenzentrum mit Arztpraxen und Wohnungen errichtet worden. Diese Sondergebietsfestsetzung wurde in der 1. Änderung des Bebauungsplanes im Jahr 2019 zugunsten des dort nun vorhandenen Gastronomiebetriebes im festgesetzten Nutzungskatalog um einen Gastronomiebetrieb mit Außenterrasse ergänzt. Da es sich hierbei nur um eine Einzahl handelt, ist hier ein weiterer Gastronomiebetrieb derzeit nicht zulässig. Die Stadt Wiesmoor hält diese Entwicklung jedoch gerade in diesem zentralen, belebten Stadtbereich für besonders zuträglich. Sie möchte daher auch dieses Vorhaben ermöglichen, so dass auch hierfür eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich wird.

### 1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Wiesmoor möchte mit der vorliegenden Änderung die Attraktivität dieses für das städtische Leben sehr bedeutsamen Bereiches, der nun coronabedingt einige Leerstände aufweist, wieder erhöhen. Zugleich möchte sie dem ständigen Wandel durch eine größere Flexibilität der Planung künftig besser entsprechen und eine derzeit untergenutzte, nicht mehr für den Gemeinbedarf benötigte Fläche einer neuen, sich hier einfügenden Nutzung zuführen können. Die neue Nutzung darf dabei nicht zulasten der örtlichen vorhandenen Nutzungen gehen, so dass insbesondere für die dort vorgesehenen Wohnungen auf dem betreffenden Grundstück eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen auch für Besucher vorzuhalten sind.

Die vorliegende Planung soll darüber hinaus im Rahmen der Innenentwicklung den Vorgaben des BauGB entsprechend eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung erreichen und gewährleisten.

### 1.3 Verfahrensablauf

Die vorliegende, der Innenentwicklung dienende Bebauungsplan-Änderung umfasst insgesamt nur rund 0,4 ha und kann demzufolge im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Unterfall des Abs. 1 Nr. 1 aufgestellt werden. Auch die weiteren Voraussetzungen hierzu sind erfüllt. Denn es wird hier keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeits-



prüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Die vorliegende Planung kann demzufolge ohne Durchführung einer Umweltprüfung erfolgen. Auch eine Eingriffsbilanzierung ist hier nicht erforderlich.

Des Weiteren wird in diesem Rahmen von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB abgesehen.

Mit dem Entwurf des Bebauungsplanes erfolgte in der Zeit vom 28.11.2022 bis einschließlich 30.12.2022 die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB. Parallel hierzu wurde die auf die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange begrenzte Behördenbeteiligung durchgeführt.

Während dieser Zeit sind lediglich vom Landkreis Aurich Anregungen und Bedenken eingegangen, die zu einer inhaltlichen Änderung der Planung führten (s. hierzu Teil I, Kap. 3.1 und 6). Demzufolge wurden die hiervon Betroffenen mit Schreiben vom 01.03.2023 und der Bitte um Stellungnahme bis zum 06.03.2023 erneut an der Planung beteiligt.

Nach Abwägung der hierbei eingegangenen Stellungnahmen war keine erneute Änderung erforderlich. Der Rat der Stadt Wiesmoor fasste demzufolge am 07.03.2023 den Satzungsbeschluss für die vorliegende Planung.

## 1.4 Rechtsgrundlagen

<b>BauGB</b>	<b>Baugesetzbuch (BauGB)</b> in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
<b>BauNVO</b>	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - <b>Baunutzungsverordnung (BauNVO)</b> in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
<b>PlanZV</b>	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts ( <b>Planzeichenverordnung – PlanZV</b> ) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
<b>BNatSchG</b>	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - <b>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</b> vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
<b>UVPG</b>	<b>Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)</b> in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 540)
<b>NAGBNatSchG</b>	<b>Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAG BNatSchG)</b> vom 19.02.2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 104), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.11.2020 (Nds. GVBl. S. 451)
<b>NBauO</b>	<b>Niedersächsische Bauordnung (NBauO)</b> vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 10.11.2021 (Nds. GVBl. S. 739)
<b>NKomVG</b>	<b>Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)</b> vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.03.2022 (Nds. GVBl. S. 191)

## 1.5 Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung

### 1.5.1 Lage, Abgrenzung und Größe

Der Änderungsbereich liegt rund 45 m östlich des Nordgeorgsfehnkanals und im Schnitt ca. 100 m südlich der „Hauptstraße“. Er liegt am Südrand des Marktplatzes, beinhaltet das dortige Ladenzentrum mit Gastronomie und reicht im Süden bis an die



„Narzissenstraße“ heran. Im Westen grenzt eine Stellplatzfläche an. Im Osten wird er durch die im Ursprungsplan festgesetzte Verkehrsfläche der „Marktstraße“ begrenzt. Da in der diesbezüglichen Nutzungsgrenze der Kartengrundlage die dort entlang der Marktstraße festgesetzten Stellplätze nicht inbegriffen sind, ist der Änderungsbereich dort auf einen Abstand von 2,50 m von der Nutzungsgrenze der Straße vermaßt.

Die Lage des rund 0,4 ha großen Änderungsbereiches im Stadtgebiet ist auf dem Deckblatt der vorliegenden Begründung dargelegt. Seine genaue Abgrenzung ist in der Bebauungsplan-Änderung festgesetzt.

#### 1.5.2 Bestand im Plangebiet

Der Änderungsbereich ist im nördlichen Teil mit dem Ladenzentrum und auf dem südlich angrenzenden Flurstück mit einem kleinen Wohngebäude, einer zugehörigen Garage und Nebenanlagen bebaut. Die das Ladenzentrum umgebenden Flächen sind mehr oder weniger vollständig versiegelt. Das südliche Flurstück ist im Bereich des Wohngebäudes und der Garage mit der erforderlichen Zuwegung versiegelt. Die übrigen Flächen stellen sich im Sinne eines Hausgartens hauptsächlich als Rasenflächen dar. Randlich sind zum Teil einige Sträucher und eine geschnittene Hecke vorhanden. Darüber hinaus findet sich hier ein einzelner größerer Baum (Walnuss).

#### 1.6 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wiemoor stellt das Plangebiet derzeit als Fläche für den Gemeinbedarf dar. Der Flächennutzungsplan ist daher für die vorgesehenen Nutzungen im Wege der Berichtigung entsprechend anzupassen (s. Teil I, Kap. 4.2).

Derzeitige Darstellungen des FNP

Maßstab 1 : 5.000



## 2. Städtebauliche Konzeption

Mit der vorliegenden Änderung wird eine Teilfläche des derzeitigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Marktplatz, in der ein Ladenzentrum mit einzelnen ergänzenden Nutzungen zulässig ist, und eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Marktplatz überplant.

Im Bereich des Ladenzentrums soll eine flexiblere Nutzbarkeit erreicht werden, als es bisher im Sondergebiet mit dem hier konkret aufzuführenden Nutzungskatalog möglich ist. Auf dem südlichen Flurstück soll zugleich eine Wohnnutzung ermöglicht werden.

Zusammen mit dem nördlich angrenzenden Marktplatz handelt es sich hier insgesamt um einen Bereich, in dem insbesondere auch das soziale und kulturelle Leben der Stadt Wiesmoor stattfindet. Insofern sind in dem derzeitigen Ladenzentrum künftig durchaus auch ergänzende Funktionen und Nutzungen denkbar, wie sie nach der heutigen BauNVO im Urbanen Gebiet vorgesehen und zulässig sind.

Die Stadt Wiesmoor hält daher die heute mögliche Festsetzung als Urbanes Gebiet für das geeignetere Instrument, um dem sich heute stetig wandelnden Bedarf besser gerecht werden zu können. Die nicht mehr benötigte Gemeinbedarfsfläche für einen Marktplatz kann hier einbezogen werden, so dass dort auch eine entsprechende Wohnnutzung möglich wird. Die Flächen des bisherigen Sonstigen Sondergebietes Marktplatz und der Gemeinbedarfsfläche Marktplatz werden daher nun auf die Baugebietskategorie des Urbanen Gebietes umgestellt.

## 3. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Zielen und der obenstehenden Konzeption wird aus den dort genannten Gründen der vorliegende Änderungsbereich als Urbanes Gebiet festgesetzt.

Die für das bisherige Ladenzentrum geltende geschossweise Staffelung der verschiedenen Nutzungen wird dabei sinngemäß weitgehend beibehalten, um zugunsten des auch im Umfeld des Ladenzentrums gegebenen sozialen und kulturellen Lebens das Erdgeschoss auch weiterhin für besonders attraktive, hochfrequentierte Nutzungen vorhalten zu können. Die bisher im 1. Obergeschoss zulässigen Wohnungen und Arztpraxen werden hier entsprechend der größeren Nutzungsvielfalt eines Urbanen Gebietes um freiberufliche Tätigkeiten und Anlagen für Verwaltungen ergänzt. Für das Dachgeschoss werden keine Nutzungen vorgegeben, so dass dort auch alle übrigen im Urbanen Gebiet zulässigen Nutzungen untergebracht werden können.

Für das südliche Flurstück, das vom Marktplatz aus gesehen rückwärtig hinter dem derzeitigen Ladenzentrum liegt, werden eine geschossweise Festsetzung der Nutzungen oder ein Ausschluss einzelner, der im Urbanen Gebiet allgemein zulässigen Nutzungen nicht für erforderlich gehalten.

Die gemäß der BauNVO im Urbanen Gebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Dies betrifft somit Vergnügungsstätten und Tankstellen. Beide Nutzungen sind im Stadtgebiet in ausreichendem Umfang vorhanden. Darüber hinaus wäre dieser Standort insbesondere für Vergnügungsstätten zentral und daher günstig gelegen und somit äußerst attraktiv. Derartige Nutzungen würden jedoch das insgesamt nur relativ kleine Urbane Gebiet zu stark in diese Richtung überprägen. Insgesamt werden daher sowohl Tankstellen als auch Vergnügungsstätten im vorliegenden Änderungsbereich ausgeschlossen.



Im Beteiligungsverfahren hat der Landkreis hinsichtlich der in den Geschossen vorgesehenen Nutzungsarten, die nicht den im Nutzungskatalog des § 6a Abs. 2 BauNVO aufgeführten Begrifflichkeiten entsprechen, städtebauliche Bedenken angemeldet. Die verwendeten Begriffe entsprachen denen, die bislang im Sonstigen Sondergebiet verwendet und über viele Jahre auch rechtssicher angewendet werden konnten. Sie wurden infolge der Stellungnahme jedoch soweit sinnvoll durch die definierten Begriffe der BauNVO ausgetauscht, ohne dass sich hierdurch eine inhaltliche Änderung ergäbe. Im Einzelnen wurden die Begriffe „Gastronomiebetriebe“ und „Außenterassen“ durch „Schank- und Speisewirtschaften“ ersetzt, in deren Rahmen im Urbanen Gebiet auch zugehörige Freisitze zulässig sind.

Der in der BauNVO hauptsächlich bei Wohngebieten aufgeführte Begriff „Läden“ wurde durch „Einzelhandelsbetriebe“ ersetzt. Diese wurden infolge der explizit hierzu vom Landkreis abgegebenen Stellungnahme ausschließlich auf den nördlichen Teil des urbanen Gebietes und dort auf eine Verkaufsfläche von insgesamt maximal 750 qm begrenzt, da der Landkreis raumordnungsrechtliche Bedenken gegen großflächige Einzelhandelsagglomerationen außerhalb städtebaulich integrierter Lagen angemeldet hat.

Eine solche Lage liegt hier vor, da der südliche Teil des Urbanen Gebietes nach dem derzeitigen, vom Rat beschlossenen Einzelhandelskonzept (Stand Februar 2018) nicht mehr innerhalb des als Zentraler Versorgungsbereich (ZVB) abgegrenzten Gebietes liegt. Die Bedenken beziehen sich zum einen darauf, dass durch mehrere kleinflächige Einzelhandelsbetriebe eine großflächige Einzelhandelsagglomeration entstehen kann. Zum anderen sollen nach dem beschlossenen Einzelhandelskonzept außerhalb des ZVB Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Hauptsortimenten ausgeschlossen werden. Die Stadt kommt dieser Stellungnahme daher nach, indem sie Einzelhandel in dem südlichen Teilbereich des Urbanen Gebietes ausschließt und die Verkaufsflächen im nördlichen Teilbereich auf eine Größe unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit begrenzt.

Die begrifflichen Bedenken des Landkreises hinsichtlich der festgesetzten „Nutzungen aus den Bereichen Sport, Medizin und Gesundheit“ teilt die Stadt nicht. Hier sind vielmehr bewusst nicht die nach der BauNVO vorgegebenen „Anlagen für ... (z. B. sportliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche) Zwecke“ festgesetzt. Denn hier sollen in dem festgesetzten Geschoss gerade alle Arten von Nutzungen aus den aufgeführten Bereichen zulässig sein und zwar unabhängig davon, ob es sich hierbei um gemeinbedarfsähnliche Nutzungen (Anlagen), um gewerbliche Nutzungen (Betriebe) oder um freiberuflich erfolgende Nutzungen (freie Berufe im Sinne von § 13 BauNVO) handelt. Darüber hinaus überlappen sich die Bereiche Sport, Medizin und Gesundheit auch häufig (z. B. bei einem ärztlich geführten Fitness-Studio).

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird das Urbane Gebiet in zwei Teilbereiche gegliedert. Für das im nördlichen Teilbereich vorhandene Ladenzentrum werden die Nutzungsmaße wie bisher übernommen, damit die derzeitigen Möglichkeiten auch weiterhin gewährleistet bleiben. Im Einzelnen verbleibt es hier somit bei einer Grundflächenzahl von 1,0, einer Geschossflächenzahl von 2,4 und maximal 2 Vollgeschossen.

Im südlichen Teilbereich sind für die bisherige Gemeinbedarfsfläche keine Nutzungsmaße vorgegeben. In diesem Teil des Urbanen Gebietes soll die Bebauung deutlich weniger massiv als im nördlichen Teil werden, zumal hier derzeit vom Vorhabenträger



nur eine Wohnnutzung vorgesehen ist. In diesem Teilbereich wird daher eine für derartige Nutzungen übliche Grundflächenzahl von 0,4 und bei maximal 2 Vollgeschossen eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Zusätzlich wird die Gebäudehöhe auf maximal 26 m über NHN begrenzt.

Mit der Grundflächenzahl soll erreicht werden, dass hier eine offene, lockere Bebauung mit entsprechenden Grünbereichen entsteht und somit in dem ohnehin bereits zum Teil sehr dicht bebauten Umfeld eine ausreichende Durchlüftung gewährleistet werden kann. Mit der Begrenzung auf maximal 2 Vollgeschosse wird das Einfügen in die umliegende Bebauungsdichte gewährleistet. Die Geschossflächenzahl von 0,8 erlaubt wie bei dem Ladenzentrum auch optisch eine 2-Geschossigkeit. Mit der Begrenzung der Gebäudehöhe bleibt das Gebäude jedoch niedriger als das Ladenzentrum und fügt sich den Zielen entsprechend insgesamt besser in die umliegende Nutzungsdichte und Gebäudehöhe ein.

### **3.3 Bauweise**

Für den nördlichen Teilbereich des urbanen Gebietes wird die bisherige offene Bauweise übernommen, damit auch diesbezüglich die derzeitigen Möglichkeiten weiterhin gewährleistet bleiben.

Für den südlichen Teilbereich wird die Gebäudelänge abweichend auf maximal 24 m begrenzt. Diese Begrenzung ist erforderlich, da hier vom dortigen Vorhabenträger derzeit nur Wohnungen vorgesehen sind und bei einer größeren Gebäudelänge eine zu große Anzahl an Wohnungen und somit eine unerwünscht hohe Nutzungsdichte möglich wäre. Die Gebäudelänge hält sich zudem in dem für derartige Nutzungen im Stadtgebiet üblichen Rahmen, so dass hier auch keine Benachteiligung entsteht.

### **3.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden für den nördlichen Teilbereich wiederum aus dem Ursprungsplan übernommen, um auch diesbezüglich die derzeitigen Möglichkeiten weiterhin zu gewährleisten.

Für den südlichen Teilbereich wird demzufolge ein eigener Bauteppich festgesetzt. Er reicht im Norden und Westen bis an die Flurstücksgrenze heran, da hier die nach dem Bauordnungsrecht ohnehin einzuhaltenden Abstände ausreichen. Entlang der Marktstraße und der Narzissenstraße werden jeweils Abstände von 5 m festgesetzt, um hier eine allgemein im Stadtgebiet übliche Vorgartenzone zu erreichen.

## **4. Verwirklichung und Auswirkungen der Planung**

### **4.1 Auswirkungen städtebaulicher Art**

Mit der vorliegenden Änderung werden die im Ursprungsplan vorgegebenen Nutzungsarten auf eine insgesamt flexibler zu handhabende Nutzungsart umgestellt. Der Fortfall der Gemeinbedarfsfläche erlaubt außerdem eine Nachverdichtung, die durch die festgesetzten Nutzungsmaße auf einen in diesem Stadtbereich verträglichen Umfang begrenzt wird. Durch den zurückgezogenen Bauteppich wird außerdem auch eine im Ortsbild typische Vorgartenzone erreicht. Insofern sind hier keine negativen Auswirkungen in erheblichen Umfang zu erwarten.



## 4.2 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Wie in Teil I Kap. 1.6 angegeben, ist infolge der Änderung der bisherigen Nutzungsart auch der Flächennutzungsplan zu berichtigen. Der vorliegende Änderungsbereich wird dementsprechend wie folgt als Urbanes Gebiet dargestellt:



## 4.3 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes

### 4.3.1 Allgemeine Umweltbelange

Mit der vorliegenden Änderung wird der nördliche Teilbereich des derzeitigen Ladenzentrums im Rahmen des Urbanen Gebietes um zusätzliche Nutzungen ergänzt. Auswirkungen auf die Umweltbelange sind diesbezüglich nicht erkennbar. Die in diesem Teilbereich geltenden übrigen Festsetzungen werden lediglich übernommen. Auch hieraus ergeben sich keine Auswirkungen auf die Umweltbelange.

Der südliche Teilbereich ist bisher als Fläche für den Gemeinbedarf Marktplatz festgesetzt. Marktplätze sind üblicherweise auf die eine oder andere Art versiegelt. Mit der Umstellung der Nutzung auf Urbanes Gebiet wird zugleich die Grundflächenzahl auf 0,4 festgesetzt. In Zusammenhang mit der nach der BauNVO möglichen Überschreitung für Garagen, Nebenanlagen etc. sind künftig somit insgesamt nur noch 60 % der Fläche versiegelbar, so dass sich hieraus hinsichtlich der Umweltbelange eine Verbesserung in entsprechendem Umfang ergibt.



Zusammen mit den weiteren Maßen der Nutzung wird insgesamt eine sich in den gegebenen Stadtbereich einfügende Bebauung erreicht, so dass sich auch diesbezüglich keine erheblichen Auswirkungen auf die Umweltbelange ergeben.

Der auf der südlichen Teilfläche vorhandene Hausgarten (Rasenfläche, einzelne Sträucher, geschnittene Hecke und Walnussbaum) wird entfallen und in deutlich kleinerer Form neu angelegt. Der bisherige Wert für die Umweltbelange wird sich daher entsprechend verringern, wenngleich er sich nach den städtebaulichen Festsetzungen verbessert (s. o.). Zugleich handelt es sich hierbei nicht um einen natur-schutzfachlich besonders hochwertigen Bestand, so dass die Auswirkungen bzgl. des Hausgartens nicht als erheblich zu werten sind.

Zusammenfassend sind hinsichtlich der Umweltbelange mit der vorliegenden Plan-Änderung keine Auswirkungen erheblicher Art zu erwarten.

#### 4.3.2 Besonderer Artenschutz

Der nördliche Teilbereich ist bereits bebaut. Hier wird nur die Art der Nutzung geändert, so dass sich hier keine Auswirkungen im Hinblick auf den besonderen Artenschutz ergeben.

Der südliche Teilbereich ist, wie in Teil I, Kap. 1.5.2 angegeben, derzeit mit einem Wohnhaus, einer Garage und zugehörigen Nebenanlagen bebaut. Diese Gebäude werden für das vorgesehene Wohnhaus abgebrochen. Der zugehörige Hausgarten stellt sich hauptsächlich als Rasenfläche dar. Randlich sind zum Teil auch einige Sträucher, eine geschnittene Hecke und ein größerer, noch relativ junger Walnussbaum vorhanden. Es ist davon auszugehen, dass diese Gehölze im Zuge der Neubebauung entfernt werden.

Bei den gegebenen Strukturen sind im Rahmen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG insbesondere Vorkommen von europäischen Vogelarten sowie Fledermäusen denkbar.

**Vögel** Von den europäischen Vogelarten sind in dem gegebenen Umfeld nach dem Brutvogelatlas des NLWKN vor allem die Vögel der Siedlungen zu betrachten. Hiervon sind nach den Karten des Brutvogelatlas' im Quadranten 3 der TK 2512 die Arten Türkentaube, Schleiereule, Mauersegler, Rauchschwalbe, Mehlschwalbe, Hausrotschwanz, Grauschnäpper, Dohle und Haussperling nachgewiesen. Als gebäudebewohnende Vogelart ist in diesem Quadranten außerdem der Star nachgewiesen.

Soweit es sich bei den angegebenen Arten um koloniebildende Arten handelt, sind Vorkommen ganzer Brutkolonien im vorliegenden Plangebiet weder bekannt noch bei einer Inaugenscheinnahme Mitte Mai gesichtet worden oder bei der gegebenen Ausprägung zu erwarten. Soweit es sich um gebäudebewohnende Arten handelt, sind keine offensichtlichen Hinweise auf genutzte Einflugmöglichkeiten aufgefallen oder Nester an Gebäuden gesichtet worden.

Hinsichtlich der einzelnen gem. Brutvogelatlas nachgewiesenen Arten sind Hinweise auf Niststätten des im nordwestlichen Niedersachsen nicht flächendeckend, sondern nur locker nachgewiesenen Mauerseglers nicht erkennbar. Die in Niedersachsen flächendeckend, aber nur mit mittlerer Häufigkeit vorkommende Schleiereule ist hier nach Lage, Umfeld und Ausprägung der abzubrechenden Gebäude ebenfalls nicht zu erwarten.

Die vor allem im nordwestlichen Niedersachsen flächendeckend vorkommende Dohle ist in diesem Bereich sehr häufig. Die übrigen Vogelarten (Türkentaube, Rauchschwalbe, Mehlschwalbe, Hausrotschwanz, Grauschnäpper, Haussperling und Star)



sind nach dem Brutvogelatlas in ganz Niedersachsen mehr oder weniger flächen-deckend und häufig vertreten.

Sollten insofern von den genannten, relativ häufigen Vogelarten einzelne Exemplare betroffen sein, so wird sich der Erhaltungszustand ihrer lokalen Population nicht verschlechtern. Ebenso kann die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben möglicherweise betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im ähnlich strukturierten Umfeld und somit im räumlichen Zusammenhang auch weiterhin erfüllt werden.

**Fleder-  
mäuse** Darüber hinaus sind im vorliegenden Plangebiet mit Blick auf die abzubrechenden Gebäude generell auch Vorkommen von Fledermäusen denkbar. Dagegen ist der Walnussbaum noch relativ jung, hat keine augenfälligen Höhlen und eine glatte Rinde. Quartierpotenziale sind hier somit eher nicht erwarten.

Nach dem FFH-Internethandbuch des BfN und den derzeit in Überarbeitung befindlichen, im Internet unter [www.batmap.de](http://www.batmap.de) noch abrufbaren Nachweiskarten des NLWKN sind von insgesamt 25 in Deutschland bzw. 18 in Niedersachsen verzeichneten Arten in dem hier zutreffenden o. g. Quadranten 3 der TK 2512 nur Vorkommen der Zwergfledermaus kartiert.

Hierbei handelt es sich um eine in Deutschland sehr häufige Art, die in der Roten Liste von Niedersachsen als gefährdet eingestuft ist. Sie ist sowohl in der Kulturlandschaft als auch in Dörfern und Großstädten zu finden. Als eine der kleinsten Arten nutzt sie häufig enge Spaltenräume in und an Gebäuden, so dass ihre Quartiere z. B. in Spalten an Hausgiebeln, in Rollladenkästen, hinter Fassadenverkleidungen und Ähnlichem zu finden sind.

Unabhängig von dem Erhaltungszustand der abzubrechenden Gebäude ist es daher möglich, dass dort Quartiere einzelner Individuen dieser Art vorhanden sind. Vorkommen einer größeren Anzahl an Individuen sind dort jedoch nicht bekannt.

Das Quartierpotenzial für diese Art ist im Siedlungsraum insgesamt nicht als gering zu bezeichnen. Die sehr flexible und anpassungsfähige Zwergfledermaus findet somit bei Fortfall von Quartieren ausreichende Ausweichmöglichkeiten im weiteren Siedlungsraum. Die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben möglicherweise betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten wird somit im räumlichen Zusammenhang auch weiterhin erfüllt. Der Erhaltungszustand der lokalen Population wird sich somit nicht verschlechtern.

Das Tötungs- und Verletzungsverbot kann insbesondere beim Abbruch der entfallenden Gebäude relevant werden. Eine Vorab-Begutachtung der Gebäude ist bei dieser Fledermausart jedoch nur bedingt hilfreich. Denn die hierfür typischen Quartiere sind in der Regel kaum ausreichend einsehbar, so dass ihr potenzieller Besatz häufig erst während des Abbruchs der Gebäude erkennbar wird. Um Verstöße gegen dieses Verbot sicher auszuschließen, sollte daher der Abbruch der Gebäude unter Einbeziehung einer ökologischen Baubegleitung erfolgen.

Im Ergebnis erscheint die Durchführbarkeit der vorliegenden Planung somit auf diesen Grundlagen mit hinreichender Wahrscheinlichkeit gegeben. Denn im Rahmen der Ausführung der vorliegenden Planung bestehen auch im Hinblick auf ohnehin bestehende Restrisiken ausreichende Möglichkeiten, Verstöße gegen die Regelungen des besonderen Artenschutzes zu vermeiden.

#### 4.3.3 Klimaschutz / Erneuerbare Energien

Gem. § 1a Abs. 5 BauGB sind im Rahmen der Stadtentwicklung auch die Aspekte des Klimaschutzes und der Klimaanpassung zu betrachten. Im nördlichen bereits vollständig bebauten Teilbereich wird jedoch nur die Art der Nutzung umgestellt, so dass hier neben den vorhandenen auch weitere Nutzungen möglich sind. Das Klima betreffende steuernde Maßnahmen greifen hier insofern nicht, da die Bebauung unverändert bleibt.

Im südlichen Teilbereich werden neben der Art der Nutzung auch weitere Festsetzungen zum Maß der Nutzung, der Bauweise und des überbaubaren Bereiches getroffen, die die hier vorgesehene neue bauliche Nutzung entsprechend steuern. Die getroffenen Begrenzungen dienen dazu, in diesem Stadtbereich insgesamt eine offene lockere Bebauung mit ausreichenden Abständen zwischen den Gebäuden zu erreichen. Auf diese Weise können somit gegenseitige Verschattungen vermieden und insbesondere die Dächer auch für Fotovoltaikanlagen genutzt werden.

Weitere Festsetzungen, die z. B. bauliche und technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB) betreffen, oder auch Festsetzungen zur energieoptimierten Bauweise werden hier nicht für erforderlich gehalten, da bei der Errichtung von Gebäuden ohnehin einschlägige Regelungen wie insbesondere das Gebäudeenergiegesetz (GEG) zu beachten sind. Zugleich ist infolge der kriegsbedingt nur eingeschränkt zur Verfügung stehenden fossilen Energieträger ohnehin der möglichst weitgehende Verzicht auf diese geboten.

#### 4.4 Schallschutz

Mit der vorliegenden Planung wird im nördlichen Teilbereich das bisherige Sondergebiet „Marktplatz“ mit den hier derzeit zulässigen Läden, dem Gastronomiebetrieb, den Arztpraxen und Wohnungen auf die Baugebietskategorie „Urbanes Gebiet“ umgestellt. Dieses wird nach Süden um eine bisherige Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Marktplatz“ erweitert. Mit der Umstellung der Nutzung werden somit neben den im Nordteil bereits zulässigen Wohnungen nun auch im Südteil Wohnungen zulässig.

Schallrelevante Anlagen befinden sich mit den örtlichen Hauptverkehrsstraßen (Hauptstraße / B 436 und Oldenburger Straße / L 12) sowie dem Marktplatz, der auch für Veranstaltungen genutzt wird, hauptsächlich nördlich bzw. nordwestlich sowie westlich des Änderungsbereiches.

Für die Wohnnutzungen im Nordteil des Plangebietes konnte der Schallschutz sowohl bezüglich des Verkehrs als auch bezüglich des Marktplatzes als Veranstaltungsort bisher im Rahmen des Sondergebietes gewährleistet werden. Insofern ist nun davon auszugehen, dass der Schallschutz im Rahmen des Urbanen Gebietes in diesem Teilbereich auch weiterhin gewährleistet werden kann. Der Südteil liegt in gleicher Entfernung von der Oldenburger Straße (L 12) und von den nördlich gelegenen schallrelevanten Nutzungen entsprechend weiter entfernt. Insofern ist auch für diesen Teil davon auszugehen, dass hier der Schallschutz für Wohnnutzungen im Urbanen Gebiet gewährleistet werden kann.

## 5. Hinweise

### Abfall- und bodenrechtliche Hinweise:

1. Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z. B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Aurich in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Hierunter fällt auch der bei der Baumaßnahme anfallende Bodenaushub, welcher nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird.

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 abzustimmen. Ggf. sind weitere Beprobungen und Untersuchungen des Bodenmaterials erforderlich.

2. Bei Hinweisen, die auf bisher unbekannte Altablagerungen auf dem Baugrundstück schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Die Arbeiten sind unverzüglich einzustellen.
3. Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren. Geeignete Maßnahmen, die ein weiteres Eindringen in den Boden oder die Ausbreitung von Schadstoffen verhindern, sind unverzüglich einzuleiten.
4. 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.
5. Wenn 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  $\leq Z 2$  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.

## 6. Fortschreibung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung mit paralleler Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat sich nur der Landkreis Aurich mit Anregungen und Bedenken zu der Planung geäußert.

Der Landkreis Aurich hat insbesondere städtebauliche Bedenken hinsichtlich der im Entwurf der Planung verwendeten Begrifflichkeiten sowie raumordnungsrechtliche Bedenken hinsichtlich des nach dem Planentwurf auch außerhalb des beschlossenen Zentralen Versorgungsbereiches zulässigen nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandels, der zudem durch Agglomeration auch die Grenze der Großflächigkeit überschreiten kann. Demzufolge wurden einzelne Begrifflichkeiten ohne inhaltliche



Änderung ausgetauscht, andere Begriffe beibehalten, der Einzelhandel dem Einzelhandelskonzept entsprechend begrenzt und in Teil I der Begründung das Kap. 3.1 entsprechend ergänzt.

Zur Oberflächenentwässerung hat der Landkreis angeregt, dass infolge der zusätzlich möglichen Flächenversiegelungen zunächst der schadlose Abfluss des Oberflächenwassers mittels eines Entwässerungsplanes und Abstimmung mit dem NLWKN nachzuweisen ist. Die Stadt hält dies für unproblematisch, da die derzeit unversiegelte Fläche früher bereits mit einem Reifenhandel bebaut und vollständig versiegelt war. Das bestehende Rohrnetz reicht hierfür ebenfalls aus. Eine Einleiterlaubnis wird zeitnah beantragt. Der NLWKN hatte zu der vorliegenden Planung explizit keine Bedenken.

Darüber hinaus hat der Landkreis einige abfall- und bodenrechtliche Hinweise die in vollständig in die Teil I der Begründung als Kapitel 5 aufgenommen wurden.

Der naturschutzrechtliche Hinweis, dass die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich zu informieren ist, falls vor dem Abbruch der Gebäude im Rahmen der ökologischen Baubegleitung Quartiere gefunden werden, ist im Bebauungsplan bereits enthalten, so dass hier keine Ergänzung erforderlich war.

Nach der erneuten Beteiligung der von den o. g. Plan-Änderungen Betroffenen war keine erneute Änderung mehr erforderlich.

---

## Teil II – Örtliche Bauvorschriften

### 1. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO

Zusammen mit der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung wird im vorliegenden Änderungsbereich auch eine örtliche Bauvorschrift zur Anzahl der notwendigen Einstellplätze erlassen. Diese Vorschrift wird als Satzung im eigenen Wirkungsbereich erlassen. Der Geltungsbereich dieser Vorschrift beschränkt sich auf das Urbane Gebiet, für das eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt ist, da nur hier ein Neubau vorgesehen ist.

Im Einzelnen sind hier pro Wohnung auf dem Baugrundstück mindestens 2 Einstellplätze für PKW erforderlich. Diese über die nach der Niedersächsischen Stellplatzverordnung erforderliche Anzahl hinausgehende Regelung ist erforderlich, damit insbesondere für die Bewohner, aber auch für die Besucher eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen auf dem Baugrundstück zur Verfügung steht. Hiermit soll gewährleistet werden, dass weder auf den Straßenraum noch auf die für das Stadtzentrum angelegten öffentlichen Park- und Stellplätze ausgewichen und der in diesem Stadtbereich ohnehin zeitweise knappe Parkraum zusätzlich reduziert wird.



## 2. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO

Hinsichtlich der äußeren Gestaltung der Gebäude wird eine örtliche Bauvorschrift im übertragenen Wirkungskreis erlassen. Diese Vorschrift gilt für den gesamten Änderungsbereich der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung. Sie gilt für alle Neu- und Umbauten und beschränkt sich inhaltlich auf die Hauptgebäude, da diese deutlich größer als Garagen und Nebengebäude sind und daher im Ortsbild in besonderem Maße in Erscheinung treten.

Im Einzelnen beschränkt sich diese Vorschrift auf die Gestaltung der Außenfassaden. Diese sind vom Erdboden bis zur Oberkante des zweiten Vollgeschosses, also des 1. Obergeschosses, zu verklincern. Soweit ein drittes Geschoss vorgesehen ist, ist es unbenommen, auch diese Außenfassade zu verklincern. Hiermit soll in dem Bereich, der im Ortsbild besonders augenfällig ist, eine ortsbildtypische Gestaltung erreicht und eine im Laufe der Zeit unansehnlich werdende Fassade vermieden werden.

Unterzeichnet:

Wiesmoor, den

09.03.2023

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

