

STADT WIESMOOR

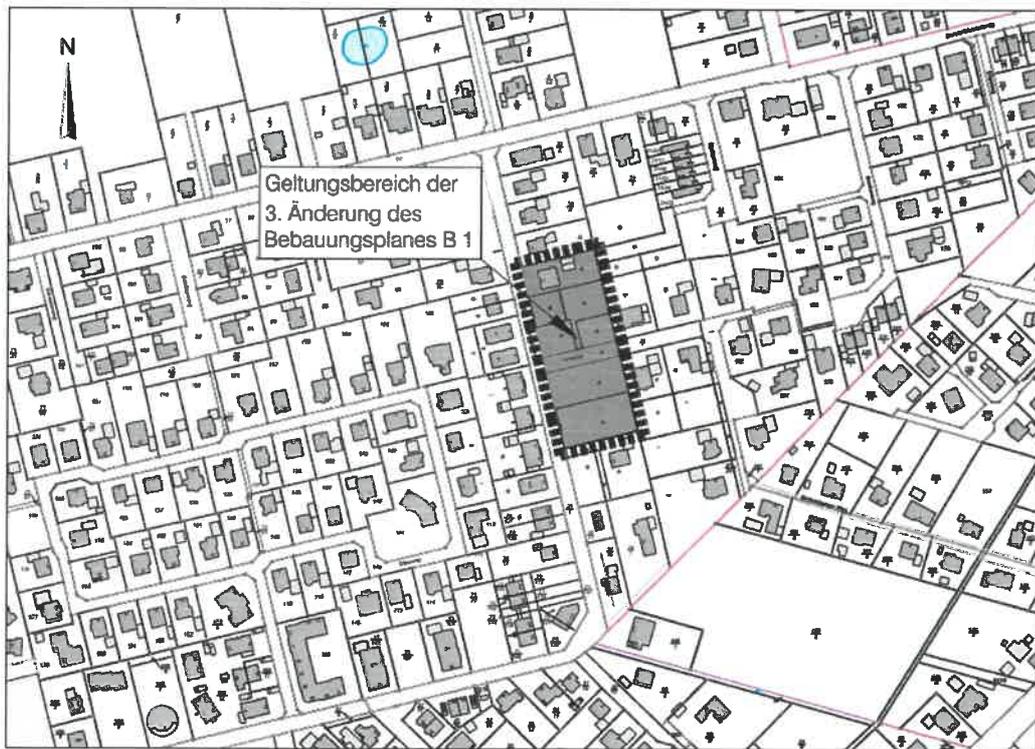
Bebauungsplan B 1 der Stadt Wiesmoor

3. Änderung

„Rotenburger Weg / Lindenweg“

Bebauungsplan der Innenentwicklung
gem. § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan ohne Maßstab

Datum: 11.06.2021



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

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel der Planung	3
2	Lage und Abgrenzung der Bebauungsplanänderung	4
3	Planungsvorgaben	4
3.1	Landesraumordnungsprogramm	4
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm.....	5
3.3	Flächennutzungsplan der Stadt Wiesmoor	5
3.4	Bebauungspläne	6
4	Bestand und gegenwärtige Nutzung.....	7
4.1	Nutzung	7
4.2	Verkehr	7
4.3	Denkmalschutz	7
4.4	Altlasten.....	7
5	Inhalt und Auswirkungen der Planung.....	7
5.1	Art der baulichen Nutzung	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	8
5.3	Bauweise	8
5.4	Überbaubare Grundstücksflächen	8
6	Abwägungsrelevante Belange	9
6.1	Natur und Landschaft.....	9
6.2	Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens.....	9
7	Flächenbilanz.....	13
8	Versorgungs- und Entsorgungsanlagen.....	13
9	Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen.....	14



1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Der Bebauungsplan B 1 der Gemeinde Wiesmoor wurde mit Verfügung der Bezirksregierung Weser-Ems vom 27.11.1973 genehmigt und durch öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Aurich am 25.01.1974 rechtsverbindlich.

Aufgrund verschiedener städtebaulicher Entwicklungen wurde eine 1. Änderung erforderlich, die mit Veröffentlichung vom 02.12.1977 im Amtsblatt für den Landkreis Aurich rechtsverbindlich wurde. Eine 2. Änderung des Bebauungsplanes B 1 hat aufgrund der räumlichen Lage keine Auswirkungen auf den vorliegenden Planbereich der 3. Änderung. Eine 1. vereinfachte Änderung wurde mit Veröffentlichung vom 10.04.1987 im Amtsblatt für den Landkreis Aurich rechtskräftig.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes B 1 „Rotenburger Weg / Lindenweg“ möchte die Stadt Wiesmoor den südlichen Teil des Rotenburger Weges hinsichtlich der baulichen Aufteilung der Grundstücke einheitlicher gestalten. Die Siedlungsstruktur im nordöstlichen Bereich des Rotenburger Weges ist ebenso wie am nördlichen Rand des Sonnenblumenweges noch ländlich geprägt durch Wohngebäude im vorderen Teil der Grundstücke und einem dahinter liegenden großen Garten. In den südöstlichen und westlichen Anliegergrundstücken des Rotenburger Weges wurde bereits mit der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes B 1 (1974) von dieser Siedlungsstruktur durch größere Bauteppiche im hinteren Grundstücksbereich abgewichen. Aufgrund des vorhandenen Interesses an einer variableren Grundstücksbebauung werden mit der vorliegenden Planung die Bauteppiche im Plangebiet größtenteils ebenfalls bis zur hinteren Grundstücksgrenze erweitert, im nördlichsten Flurstück 23/6 wird die Baugrenze dem nördlichen Teil des Rotenburger Weges angepasst und ein Bauteppich von 24 m Tiefe festgesetzt. Durch Beibehaltung der Nutzungsmaße wird die bauliche Dichte nicht verändert.

Zusätzlich zur Änderung der Baugrenzen wird mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes B 1 eine Grünfläche in ein allgemeines Wohngebiet umgewandelt, um den Baubestand auf diesem Flurstück planungsrechtlich abzusichern. Alle übrigen Festsetzungen der 1. Änderung und der 1. vereinfachten Änderung bleiben bestehen.

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn

- der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient,
- die zulässige Grundfläche unter 20.000 m² 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 wird eine innerstädtische Fläche der Stadt Wiesmoor mit einer Größe von 5.690 m² neu überplant. Die festgesetzte zulässige Grundfläche beträgt rd. 2.086 m².

Damit wird die Voraussetzung für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem.

§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfüllt. Die Änderung des Bebauungsplanes B 1 dient der Innenentwicklung der Stadt Wiesmoor.

2 LAGE UND ABGRENZUNG DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Das Plangebiet liegt im nördlichen Siedlungsbereich der Stadt Wiesmoor und hat eine Größe von 5.690 m².

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 23/6, 23/13, 23/15, 23/20, 23/17, 23/11, 23/19 und 23/18, Flur 4 der Gemarkung Wiesmoor.

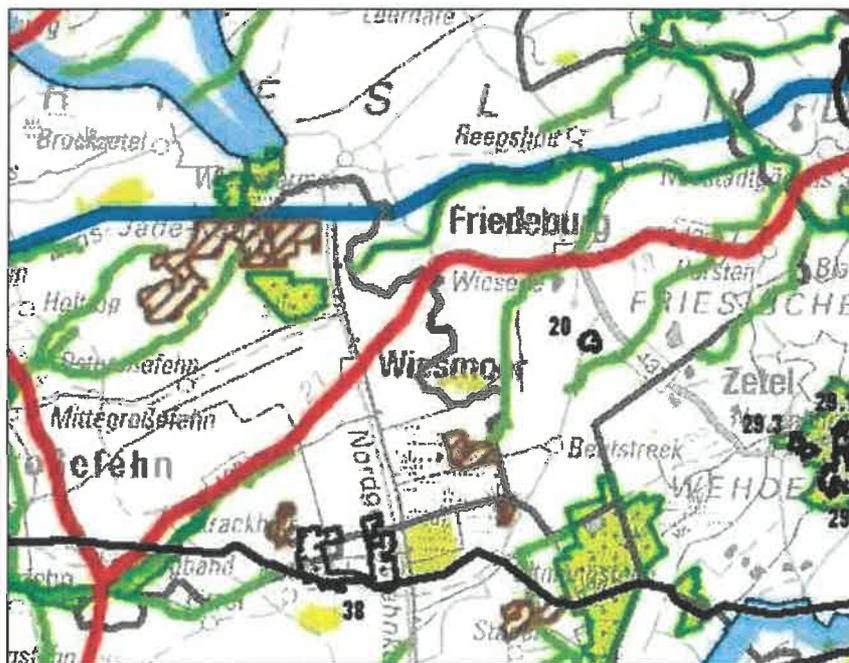
Das Plangebiet wird im Westen vom Rotenburger Weg begrenzt und ist umgeben von größtenteils bebauten Wohngebieten.

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 Änderung des Bebauungsplanes B 1 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 ist die Stadt Wiesmoor als Grundzentrum mit mittelzentraler Teilfunktion dargestellt. Neben Hauptverkehrsstraßen und Straßen von regionaler Bedeutung, einem Umspannwerk und einer Gas-Fernleitung wird das zentrale Siedlungsgebiet dargestellt. Weiterhin wird 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. Im Flächennutzungsplan der Stadt Wiesmoor wird der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes B 1 als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Damit entspricht die

Planung den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, eine Berichtigung ist nicht erforderlich.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wiesmoor

3.4 Bebauungspläne

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planänderung überdeckt sowohl einen Teilbereich der 1. Änderung (Flurstücke 23/6, 23/7 und 23/10) sowie einen Teilbereich der 1. vereinfachten Änderung (Flurstücke 23/8, 23/11 und 23/12) des Bebauungsplanes B 1. Mit der 1. vereinfachten Änderung (1987) wurden nur die Baugrenzen und die Straßenverkehrsfläche des Lindenwegs geändert. Alle übrigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen der 1. Änderung blieben mit der 1. Vereinfachten Änderung unverändert.

Somit gelten für die Flurstücke 23/7, 23/8, 23/12 und 23/10 derzeit die folgenden textlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes B 1:

- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet,
- Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl (GRZ) 0,4, Geschossflächenzahl (GFZ) 0,4, max. 2 Vollgeschosse,
- Bauweise: in der offenen Bauweise sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Das Flurstück 23/6 ist in der 1. Änderung (1977) als Grünfläche festgesetzt. Zwischenzeitlich ist es bebaut und hat faktisch den Status eines Wohngebietes. Daher wird auf dieser Fläche im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes die Art der Nutzung ebenfalls als allgemeines Wohngebiet festgesetzt und damit der vorhandene Gebäudebestand planungsrechtlich abgesichert.

Des Weiteren werden mit der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes B 1 die Baugrenzen neu festgesetzt. Alle übrigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen bleiben unverändert bestehen.

4 BESTAND UND GEGENWÄRTIGE NUTZUNG

4.1 Nutzung

Das Plangebiet liegt im nördlichen Siedlungsbereich der Stadt Wiesmoor und umfasst sechs Grundstücke. Zwei dieser Grundstücke sind bebaut, zwei Grundstücke sollen in naher Zukunft bebaut werden, ein Grundstück wird derzeit nur als Gartengrundstück genutzt und ein Grundstück ist Straßenverkehrsfläche.

4.2 Verkehr

Das Plangebiet ist über den Rotenburger Weg und den Amaryllisweg an die Wittmunder Straße (L 12) und damit an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden.

Neue öffentliche Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich oder geplant.

4.3 Denkmalschutz

Entsprechend der Denkmalliste des Landkreises Aurich befinden sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes B 1 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 dem allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 4 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 gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig. Für Tankstellen und



Gartenbaubetriebe besteht in diesem Ortsteil kein Bedarf, für diese Nutzungen wird an anderer Stelle in Wiesmoor ausreichend Fläche zur Verfügung gestellt. Mit dem Ausschluss von Beherbergungsbetrieben soll eine möglichst große Wohnruhe und Wohnqualität erreicht werden, weil mit dieser Art von Betrieben erhebliche Störungen und Beeinträchtigungen verbunden sein können. Ebenso wird in dem allgemeinen Wohngebiet keine Notwendigkeit für nicht störende Gewerbebetriebe oder Anlagen der Verwaltung gesehen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

In dem allgemeinen Wohngebiet wird gem. § 19 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und gem. § 20 BauNVO eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 festgesetzt. Gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO werden 2 Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

Die festgesetzten Nutzungsmaße werden mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes B 1 nicht geändert und entsprechen dem Siedlungscharakter des Plangebietes.

5.3 Bauweise

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise (o) festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

Es wird keine Notwendigkeit gesehen, die festgesetzte Bauweise zu ändern. Die Errichtung von Hausgruppen wird gem. § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO ausgeschlossen, um den ursprünglich ländlichen Siedlungscharakter dieses Wohngebietes in Teilen zu erhalten.

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Mit der vorliegenden Planänderung werden die Bauteppiche auf den Flurstücken 23/7 und 23/10 geändert und in den hinteren Bereichen bis zur Grundstücksgrenze erweitert. Auf dem Flurstück 23/6, das bisher als Grünfläche festgesetzt war, aber bereits bebaut ist, wird in Anpassung an die nördlich angrenzenden Baugrundstücke ein Bauteppich von 24 m Tiefe festgesetzt. Die Abstände zu den Erschließungsstraßen von 7,5 m (Rotenburger Weg) und 5,0 m (Lindenweg) bleiben im gesamten Plangebiet unverändert.

Diese Festsetzungen ermöglichen einen größeren Spielraum für die bauliche Aufteilung der Grundstücke, ohne die bauliche Dichte zu erhöhen. Damit wird der Straßenabschnitt des Rotenburger Weges bis einschließlich Flurstück 23/7 dem südlich angrenzenden Bereich, in dem bereits größere Bauteppiche im hinteren Teil der Grundstücke festgesetzt sind, angepasst. Das nördliche Flurstück 23/6 wird bezüglich der Bauteppiche dem nordöstlichen Abschnitt des Rotenburger Weges angepasst.



6 ABWÄGUNGSRELEVANTE BELANGE

6.1 Natur und Landschaft

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen innerörtlichen Bereich, der zum heutigen Zeitpunkt teilweise bebaut und 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 m² beträgt, ist keine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes B 1 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. Da das Plangebiet bereits größtenteils bebaut ist und mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes die Nutzungsmaße nicht erhöht werden, ist bei zukünftigen Entwicklungen innerhalb des Plangebietes nicht mit erheblichen Eingriffen in den Naturhaushalt zu rechnen.

6.2 Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander gerecht abzuwägen. Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 und der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde die 3. Änderung des Bebauungsplanes B 1 der Stadt Wiesmoor mit Begründung den Behörden und der Öffentlichkeit in der Zeit vom 18.01.2021 bis einschl. 01.03.2021 vorgestellt.

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

Niedersächsische Landesforsten, mit Schreiben vom 24.02.2021:

„Ich habe den Vorgang anhand der öffentlich ausgelegten Unterlagen und insbesondere mit einer Zeitreihe von Luftbildern (u.a. 24.8.2019 (belaubter Zustand) und aus 2020 (nicht belaubter Zustand-Flächen teilweise bereits gerodet)) geprüft und nehme zu o.g. Vorgang wie folgt Stellung:



Die Auswertung der Luftbilder zeigt auf den Flurstücken 4/23/7 + 4/23/8 einen zusammenhängenden Baumbestand mit einer Größe von ca. 0,16 ha und auf den Flurstücken 4/23/11+ 4/23/10 einen zusammenhängenden Baumbestand mit einer Größe von ca. 0,13 ha. Die Größe der Bäume lässt vermuten, dass es sich um Waldbäume und damit um Wald i.S. des § 2 (3) des niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) handelt. Telefonisch teilten Sie mit, dass auf allen 4 Flurstücken der Wald bereits beseitigt wurde und es sich u.a. um Pappeln gehandelt haben soll. Ein gemeinsamer Ortstermin würde im Fall einer bereits vollständig durchgeführten Rodung des Waldes keinen Sinn mehr machen.“

Bei den inzwischen gerodeten Bäumen auf den Flurstücken 23/7 und 23/8 sowie auf den Flurstücken 23/10 und 23/12 (es wird angenommen, dass dieses Flurstück gemeint war - 23/11 ist die Verkehrsfläche des Lindenwegs) handelte sich um einen gewachsenen Baumbestand auf jeweils 4 Grundstücken, die nach rechtskräftigem Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, aber noch nicht bebaut waren. Die folgende Bebauung und Nutzung als Wohnbaufläche entsprach somit dem rechtskräftigen Bebauungsplan.

Der ehemalige Baumbestand stellt schon aufgrund der genannten Größen von 0,16 ha und 0,13 ha keinen Wald i.S. des § 2 Abs. 3 NWaldLG dar. Zwar geben weder das Bundeswaldgesetz (BWaldG) noch das niedersächsische Wald- und Landschaftsgesetz (NWaldLG) eine Mindestgröße für Wald an, als Richtlinie kann jedoch Art. 3a der VO (EG) Nr. 2152/2003 dienen, in der Wälder als „Flächen von mehr als 0,5 ha“ definiert werden. Auch in dem „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ werden Wälder als Flächen mit „mehr oder weniger dichtem Baumbestand, i.d.R. ab ca. 0,5 ha Fläche“ beschrieben.

Die baumbestandenen Grundstücke wurden zudem nicht forstwirtschaftlich genutzt. Ein Aufwachsen von Wald innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes wäre ohnehin aufgrund eines nicht einzuhaltenden Abstands von baumfallender Länge zum nächsten Wohngebäude nicht zulässig.

Somit wird festgestellt, dass es sich bei dem angesprochenen Baumbestand nicht um Wald handelt.

„Die Planung sieht auf den 4 Flurstücken 2 Bauteppiche vor. Im Falle einer Bebauung und damit fehlender Wiederaufforstung nach § 12 (4) NWaldLG würde also die Waldeigenschaft i.S. des § 2 (3) NWaldLG für beide Flächen mit einer Gesamtgröße von ca. 0,29 ha verloren gehen. 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 den derzeitigen Waldflächen die Umwandlung der Waldbestände in mehrere Bauplätze auf Bauteppichen vor. Ist eine Waldumwandlung unausweichlich, so ist sie durch eine Ersatzaufforstung zu kompensieren (§ 8, (4) NWaldLG). Eine noch zu erfolgende Bewertung des Waldes hat nach den Vorgaben der Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG (Rd.Erl. d. ML v. 05.11.2016 - 406-64002-136) zu erfolgen.“

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes B1 wurden auf den genannten 4 Flurstücken lediglich die Baugrenzen verschoben und damit die Bauteppiche erweitert. Die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet ist jedoch unverändert geblieben. Eine Umgestaltung von Waldflächen in eine andere Nutzungsart liegt somit auch planungsrechtlich nicht vor. Daher sind die Vorgaben des NWaldLG in der vorliegenden Planung nicht anzuwenden, Ersatzaufforstungen sind nicht erforderlich.

Landkreis Aurich, mit Schreiben vom 25.02.2021:

„Naturschutzrechtliche Bedenken:

Das o.g. Bauleitplanverfahren soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden. Verfahren nach § 13a BauGB entbinden nicht von den Verpflichtungen zur Prüfung und Gewährleistung des Artenschutzes gem. § 39 und § 44 BNatSchG. Es bestehen naturschutzfachliche Bedenken hinsichtlich der Beseitigung und grundlegenden strukturellen Änderung der potentiellen Habitate im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Zum Ausschluss artenschutz-rechtlicher Konflikte ist die Erstellung eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages für die Artengruppen Avifauna und Fledermäuse notwendig.“

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes wird eine Grünfläche in ein allgemeines Wohngebiet umgewandelt. Es handelt sich um das Flurstück 23/6 mit einer Größe von ca. 953 m². Mit dieser Festsetzung soll die tatsächliche Nutzung des Grundstückes, das inzwischen mit einem Wohnhaus bebaut ist, planungsrechtlich abgesichert werden. Der mit der Umnutzung verbundene Eingriff in den Naturhaushalt wird aufgrund der Flächengröße als unerheblich eingestuft. Der Eingriff gilt gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 i.V. mit Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die Erstellung eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages für die Artengruppen Avifauna und Fledermäuse ist aus diesem Grund nicht erforderlich und zudem aufgrund der bereits vorgenommenen Bebauung der Fläche auch nicht mehr möglich.

„Wasser- und Deichrechtliche Bedenken:

Durch die Ausweitung der Baugrenzen und die Umpflanzung einer vormaligen Grünfläche in ein allgemeines Wohngebiet wird eine zusätzliche Versiegelung ermöglicht, welche zu einem verstärkten Oberflächenabfluss führt und damit die Entwässerungssituation vor Ort verschärft. Meiner unteren Wasserbehörde ist ein Oberflächenentwässerungsentwurf inkl.

hydraulischen Berechnungen und Regenwasserrückhaltung zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.“

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes B 1 wurden die Bauteppiche vergrößert, aber mit gleichbleibender Grundflächenzahl die bauliche Ausnutzung der Grundstücke nicht erhöht. Die von Grünfläche in allgemeines Wohngebiet umgewandelte Fläche ist bereits bebaut. Von daher wurde eine zusätzliche Versiegelung des Plangebietes durch die Planung nicht vorbereitet. Die Oberflächenentwässerung wurde mit der Aufstellung der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes B 1 gewährleistet, ein Oberflächenentwässerungsentwurf inkl. hydraulischen Berechnungen und Regenwasserrückhaltung sind nicht erforderlich. Ein zusätzliches Rückstauvolumen wird im Rahmen der bereits durch den Landkreis Aurich genehmigten Neuordnung der Oberflächenentwässerung im Bereich der Hauptstraße Radweg Wiesmoor-Friedeburg geschaffen. Dort ist ein Regenrückhaltebecken nachrichtlich eingetragen.

„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.

Abfall- und Bodenschutzrechtliche Belange:

Ich weise darauf hin, dass die Böden im Plangebiet eine sehr hohe Verdichtungsempfindlichkeit aufweisen. Eine Verdichtung zum Schutz und zur Minderung der Beeinträchtigungen des Bodens ist durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden. In verdichtungsempfindlichen Abschnitten ist nur bei geeigneten Bodenwasserverhältnissen zu arbeiten. Es wird empfohlen, im Vorfeld die Begrifflichkeit „keine Tragfähigkeit“ zu definieren, im Überschreitungsfall entsprechende Maßnahmen vorzusehen und Weisungsbefugnisse auszusprechen.

Die in der Begründung zum Bebauungsplan unter Kap. 9 genannten Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen zu Altablagerungen/Altstandorte und Bodenschutz sind wie folgt zu aktualisieren:

1. (9.3 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.

2. (9.5 Bodenkontamination)

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 zur Kenntnis genommen und in der Planzeichnung und in der Begründung mit aufgenommen. Die bodenschutzrechtlichen Belange werden im Rahmen möglicher Baugenehmigungsverfahren beachtet.

7 FLÄCHENBILANZ

Baugebiet	Flächengröße	GRZ	zulässige Grundfläche
WA	2.857 m ²	0,4	1.143 m ²
WA	2.356 m ²	0,4	943 m ²
Verkehrsfläche	477 m ²	-	-
<hr/>			
insgesamt:	5.690 m²		2.086 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

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 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Rechtliche Grundlagen

Als gesetzliche Grundlagen in der zur Zeit geltenden Fassung gelten für die 3. Änderung des Bebauungsplanes B 1 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.

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.

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 $\leq Z 2$ 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.

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. 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.

14. 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* (Japanisches 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 18.06.2021



.....
Stadt Wiesmoor
Der Bürgermeister

