

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planungsanlass, Ziele und Inhalte der Planung

Der zentral im Stadtgebiet gelegene Friedhof ist über die Schulstraße erschlossen. Der PKW-Zielverkehr hat bisher die Seitenbereiche parallel entlang dieser Straße als Parkraum genutzt. Diese sind jedoch weder geeignet noch ausreichend, um die Zielverkehre des Friedhofs aufzunehmen. Insofern ist hier eine geeignete Lösung erforderlich, zumal die Stadt nun auch die Schulstraße ab dem Friedhof in Richtung Süden entlang der Schule für den PKW-Verkehr gesperrt und in einen Geh- und Radweg umgewandelt hat.

Zur Lösung der Stellplatzproblematik soll nun ein auf der Nordseite an den Friedhof angrenzendes Flurstück genutzt werden, das im Bebauungsplan B 7 bereits für die Friedhofsnutzung vorgesehen ist. Dieses ist bislang allerdings als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhofserweiterung festgesetzt, so dass ein Parkplatz als bauliche Anlage hier nicht zulässig ist.

Die als Stellplatzfläche für den Friedhof gewählte Fläche grenzt direkt an eine Stellplatzfläche der Schule an, über die sie auch verkehrlich erschlossen werden kann. Die neue Erschließung für den PKW-Verkehr erfolgt somit von Norden über den Amaryllisweg, der hierfür ausreichend ausgebaut ist.

Infolge des dringlichen Bedarfs wurde der Stellplatz bereits ausgebaut. Für den bestehenden Bedarf reicht eine Teilfläche des betreffenden Flurstücks aus. Als Stellplatzfläche wurde daher die Osthälfte des Flurstücks genutzt, um die baulichen Nutzungen des Friedhofs und der Schule mit ihren Sportanlagen räumlich zusammenzufassen. Für das auf der Stellplatzfläche anfallende überschüssige Regenwasser wurde außerdem ein Regenrückhaltebecken erforderlich, das westlich neben der Stellplatzfläche entlang des Nordrandes des betreffenden Flurstücks angelegt wurde.

Der übrige Teil der westlichen Hälfte des Flurstücks soll weiterhin dem Friedhof vorbehalten werden. Um hier jedoch für künftige Entwicklungen eine flexiblere Nutzbarkeit der Fläche zu erreichen, soll auch diese baulich genutzt werden können.

Ziel ist eine hinsichtlich der verschiedenen Bedarfe gezielt gesteuerte und nachhaltige städtebauliche Entwicklung, mit der eine Neuordnung insbesondere des verkehrlichen Bedarfs sowohl hinsichtlich des ruhenden Verkehrs als auch hinsichtlich der straßenverkehrlichen Erschließung des Friedhofs und der Schule erreicht werden soll. Zugleich sollen im Rahmen der gegebenen Bedarfe insbesondere die sozialen und auch die umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang gebracht werden und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleistet werden. Im Besonderen ist es Ziel, für eine bereits als Friedhofserweiterungsfläche vorgesehene Fläche eine flexiblere Nutzbarkeit auch baulicher Art zur Deckung der jeweiligen Bedarfe zu erreichen.

Die bisherige Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhofserweiterung wurde daher im Entwurf der Planung auf eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof umgestellt. Die in der Kartengrundlage des Katasteramtes abgegrenzte Stellplatzfläche wurde im Rahmen der Gemeinbedarfsfläche als Fläche für Stellplätze festgesetzt und umgrenzt. Das Regenrückhaltebecken ist eigenständig im Rahmen der Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses als Regenrückhaltebecken festgesetzt. Sie umfasst das von Böschungsoberkante zu Böschungsoberkante 6 m breit ausgebaute Becken plus einen 4 m breiten Randstreifen am südlichen Rand zur Räumung.



Inhaltliche Änderung infolge des Beteiligungsverfahrens

Nach der Stellungnahme des Landkreises Aurich bestehen von dort städtebauliche Bedenken gegen den als Gemeinbedarfsfläche für den Friedhof überplanten Parkplatz hinsichtlich der erforderlichen Wahrung der Zweckbestimmung. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens seien demzufolge Maßnahmen zur Abgrenzung der Stellplatzanlage von der anliegenden Stellplatzanlage der Schule nachzuweisen, um eine zweckfremde Nutzung wirksam auszuschließen.

Die Stadt Wiesmoor stellt daher die zuvor im Rahmen einer Gemeinbedarfsfläche vorgesehene Stellplatzfläche nun auf eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Parkplatz um. Eine Abgrenzung zwischen dem Parkplatz der Schule, der ebenfalls als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Parkplatz festgesetzt ist, ist dann nicht mehr erforderlich.

2. Auswirkungen der Planung

Planungsverfahren

Die vorliegende Bebauungsplan-Änderung umfasst mit der Neuordnung des ruhenden Verkehrs am Friedhof und der Umstellung der bisherigen Friedhofserweiterungsfläche auf eine im Rahmen des Gemeinbedarfs baulich nutzbare Fläche infrastrukturelle Verbesserungen und somit Maßnahmen der Innenentwicklung.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird hier nicht vorbereitet. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da hier keine Natura 2000-Gebiete betroffen sind. Ebenso bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Planung kann daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Der für die Maßnahmen zur Innenentwicklung erforderliche Änderungsbereich ist mit 0,97 ha zudem relativ klein, so dass hier eine zulässige Grundfläche von bis zu 20.000 qm bei weitem nicht erreicht werden kann. Die Änderung kann daher als Unterfall des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt werden. Ein detaillierter Umweltbericht ist hier insofern ebensowenig erforderlich wie eine Eingriffsbilanzierung. Des Weiteren ist auch im Falle des Abweichens vom Flächennutzungsplan lediglich eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan stellt die hier als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof sowie als Parkplatz und Regenrückhaltebecken überplanten Flächen bisher als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof dar. Die jetzt zur Verbesserung der infrastrukturellen Situation als Maßnahme der Innenentwicklung vorgesehenen Nutzungen weichen von dieser Darstellung ab, so dass der Flächennutzungsplan entsprechend zu berichtigen ist.

Die Berichtigung wird, wie in nachfolgender Abbildung erkennbar, im Sinne einer generalisierten Darstellung in Form einer alle festgesetzten Nutzungen umfassenden Gemeinbedarfsfläche für den Friedhof vorgenommen.



Berichtigung des wirksamen Flächennutzungsplans

Maßstab 1 : 5.000



Die Generalisierung der Darstellung ist möglich, da es sich hier um eine vorbereitende Planungsebene mit grundsätzlich generalisierten Darstellungen handelt. Zugleich ist sie angezeigt, da insbesondere der nunmehr in der Bebauungsplan-Änderung als Verkehrsfläche festgesetzte Parkplatz nach wie vor für den Friedhof erforderlich und vorgesehen ist. Diese Fläche wird hier daher ebenso wie der zugehörige Regenrückhaltegraben in die Gemeinbedarfsfläche für den Friedhof einbezogen, um dies auf der übergeordneten Planungsebene entsprechend darzulegen. Hiermit wird zugleich dem Beispiel des angrenzenden Parkplatzes der Schule gefolgt, der im Flächennutzungsplan entsprechend als Gemeinbedarfsfläche für die Schule dargestellt ist.

Städtebauliche Auswirkungen der Planung

Mit der hier vorliegenden Änderung wird eine bisher als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhofserweiterung festgesetzte Fläche einer baulichen Nutzung im Sinne einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof und eines Parkplatzes zugeführt.

Aus städtebaulicher Sicht sind insofern in dem innerstädtischen, baulich genutzten Umfeld keine erheblichen Auswirkungen erkennbar, zumal die Zweckbestimmung im Wesentlichen gewahrt bleibt und auch der neue Parkplatz nicht direkt an bestehende umliegende Bebauung heranrückt.

Die Beordnung des ruhenden Verkehrs am Friedhof und die sich hieraus ergebende Möglichkeit, die Schulstraße auf eine ausschließliche Geh- und Radwegeverbindung zum Mittelpunkt der Stadt zu begrenzen, sind insgesamt positiv zu bewerten.

Auswirkungen der Planung im Rahmen der Umweltbelange inkl. Artenschutz

Die neue Stellplatzfläche mit zugehörigem Regenrückhaltegraben sowie eine Verbindung zu dem am Ostrand des Änderungsbereiches vorhandenen Fußweg zwischen dem nordöstlich angrenzenden Parkplatz und der südlich gelegenen Schule, von dem auch der Friedhof aus dieser Richtung erschlossen ist, wurden bereits hergestellt. Der übrige Teil der Fläche, die im Luftbild aus dem Jahr 2020 noch als Wiesenfläche erkennbar ist, wurde nach Fertigstellung dieser baulichen Nutzungen neu eingeebnet und als Rasenfläche (Scherrasen) eingesät. Der am Südrand auf dem Luftbild erkennbare Baumbestand befindet sich - ablesbar an einem derzeit ausgepflochten Grenzpunkt - außerhalb des Änderungsbereichs auf dem Friedhofsflurstück beidseits einer sehr niedrigen geschnittenen Hecke.

Mit der Ermöglichung einer baulichen Nutzung auf der betreffenden Fläche können bisher nicht versiegelbare Flächen künftig dem Bedarf entsprechend versiegelt werden. Dementsprechend entfallen hier Lebensräume für Flora und Fauna. Die Stadt Wiesmoor hat daher hierzu einen Landschaftspflegerischen Fachbeitrag erarbeiten lassen. Im Ergebnis entsteht zum Ausgleich des Eingriffs ein Kompensationserfordernis von 1.764 m². Die Kompensation erfolgt anteilig in der Größe von 1.764 m² auf dem Flurstück 37/2, Flur 13, Gemarkung Wiesmoor durch zukünftige extensive Pflege.

Hinsichtlich des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG ist zu berücksichtigen, dass der Änderungsbereich nach Kenntnis der Stadt Wiesmoor zuvor vom benachbarten Reiterhof mit Reitplatz als Pferdeweide intensiv genutzt bzw. als Mähwiese intensiv bewirtschaftet wurde. Für den Reitsport wurde außerdem Sand auf den Boden aufgebracht. Des Weiteren liegt der Änderungsbereich innerorts. Insofern sind hier vor der Umnutzung nur Vorkommen solcher Arten möglich gewesen, die an diese Nutzungen und Lage und die hiermit verbundenen Störungen auch im Umfeld des sehr kleinen Änderungsbereiches entsprechend angepasst und somit in der Regel auch entsprechend häufig sind.

Der im Plangebiet bereits hergestellte Parkplatz ist als Lebensraum für geschützte Arten nicht geeignet. Der zugehörige Regenrückhaltegraben wird für die Oberflächenentwässerung benötigt. Er bleibt entsprechend der Festsetzung dauerhaft erhalten, so dass hier keine Baumaßnahmen mehr zu erwarten sind, die artenschutzrechtlich relevant werden könnten.

Die für die Friedhofserweiterung vorgehaltene Rasenfläche wird als Scherrasenfläche entsprechend gepflegt werden. Gehölzbestände oder Gebäude sind hier nicht vorhanden. Im Falle einer künftigen Inanspruchnahme der Rasenfläche für friedhofszugehörige Nutzungen sind somit die innerorts in Betracht kommenden Artengruppen der (Siedlungs-) Vögel und Fledermäuse hier nicht betroffen.

Infolge eines in der Nachbarschaft gelegenen Teiches und des nahegelegenen Nordgeorgsfehnkanals sind außerdem Vorkommen von Amphibien denkbar. Nach den Verbreitungskarten des NLWKN sind in dem zutreffenden Quadranten der TK 25 derzeit keine aktuellen Vorkommen der für den besonderen Artenschutz relevanten Amphibienarten kartiert. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von im Rahmen des besonderen Artenschutzes relevanten Amphibienarten sind nach heutiger Einschätzung auf einer intensiv gepflegten Scherrasenfläche auch künftig nicht zu erwarten. Gleiches gilt auch für die zuvor im Änderungsbereich vorhandene intensiv genutzte Pferdeweide mit Reitsportnutzung.

Der besondere Artenschutz kann somit gewährleistet werden, so dass die vorliegende Planung ausführbar ist.

3. Hinweise

Im Beteiligungsverfahren hat der Landkreis Aurich empfohlen, folgende Hinweise in die Planung aufzunehmen:



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. In diesem Fall sind ggf. 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. 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 oder sonstige Ersatzbaustoffe eingesetzt werden sollen, haben diese die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffVO) zu erfüllen. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass diese Anforderungen eingehalten werden.

4. Verfahrensablauf

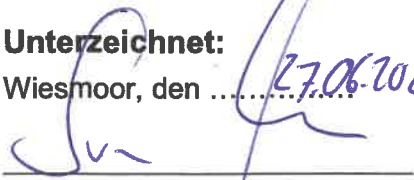
Wie oben angegeben handelt es sich hier um eine Bebauungsplan-Änderung, die als Unterfall nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann. In diesem Rahmen wurde von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 15.12.2023 bis 19.01.2024 mittels öffentlicher Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Parallel hierzu wurden auch die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt.

Auf Grundlage der während dieser Zeit eingegangenen Stellungnahmen erfolgte eine inhaltliche Änderung der Planung, die nun ein erneutes Beteiligungsverfahren erfordert.

Unterzeichnet:

Wiesmoor, den 27.06.2025


Bürgermeister
(Sven Lübbers)

