

# Stadt Wiesmoor



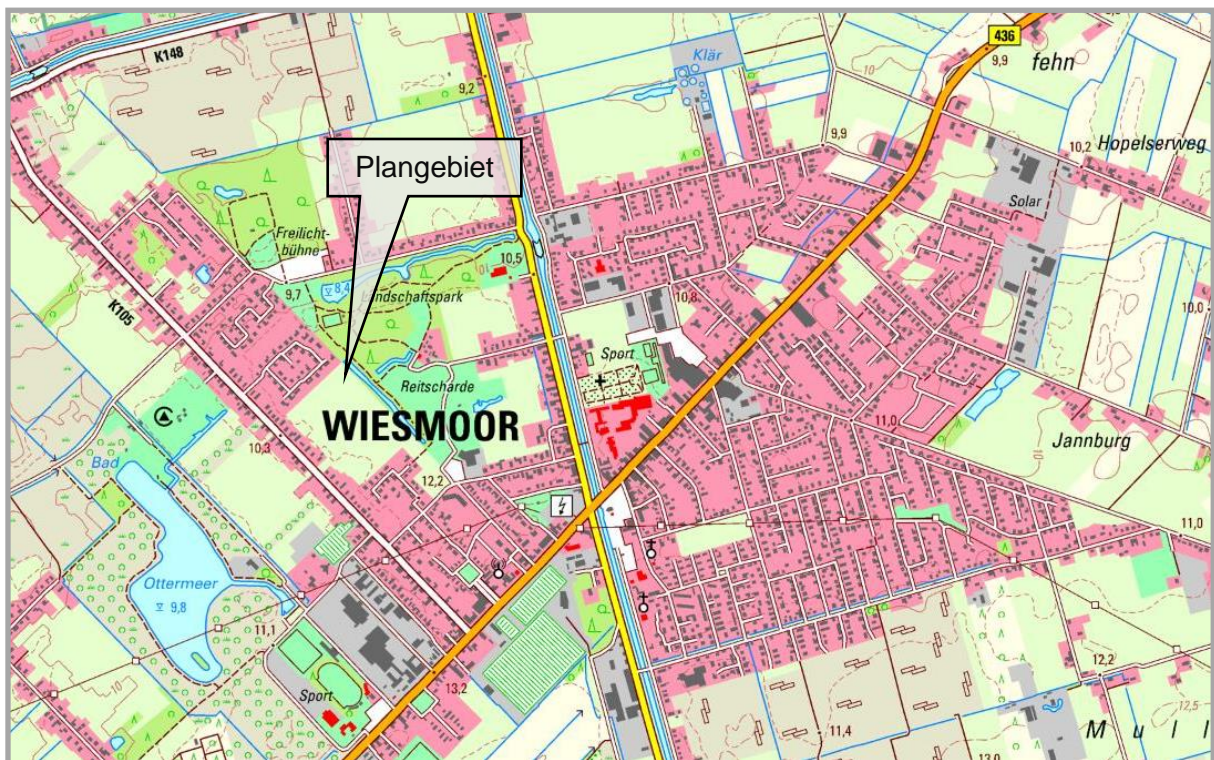
## Bebauungsplan Nr. C15

### „Wohngebiet Neuer Weg“

mit Örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO

## BEGRÜNDUNG

mit Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 BauGB als gesonderter Teil der Begründung



Übersichtskarte

Stand: 04.06.2020

### Planungsbüro Weinert

Norddeicher Straße 7 26 506 Norden  
Telefon 04931/98366-0 Telefax 04931/98366-29



---

## Inhaltsverzeichnis

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| <b>1</b>  | <b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....                     | <b>3</b>  |
| <b>2</b>  | <b>Lage und Abgrenzung des Bebauungsplanes</b> .....         | <b>4</b>  |
| <b>3</b>  | <b>Bestand und gegenwärtige Nutzung</b> .....                | <b>5</b>  |
| <b>4</b>  | <b>Planungsvorgaben</b> .....                                | <b>7</b>  |
| 4.1       | Landesraumordnung.....                                       | 7         |
| 4.2       | Regionale Raumordnung.....                                   | 7         |
| 4.3       | Flächennutzungsplan der Stadt Wiesmoor .....                 | 9         |
| <b>5</b>  | <b>Standortalternativen</b> .....                            | <b>10</b> |
| 5.1       | Städtebaulicher Bedarf .....                                 | 10        |
| 5.2       | Standortalternativen.....                                    | 13        |
| <b>6</b>  | <b>Inhalt und Auswirkungen der Planung</b> .....             | <b>25</b> |
| 6.1       | Art der baulichen Nutzung .....                              | 25        |
| 6.2       | Maß der baulichen Nutzung.....                               | 26        |
| 6.3       | Bauweise und Baugrenzen.....                                 | 27        |
| 6.4       | Verkehrerschließung.....                                     | 28        |
| 6.5       | Grünflächen und Anpflanzungen.....                           | 29        |
| 6.6       | Beleuchtung.....   | 30        |
| <b>7</b>  | <b>Örtliche Bauvorschriften</b> .....                        | <b>30</b> |
| <b>8</b>  | <b>Immissionen</b> .....                                     | <b>31</b> |
| <b>9</b>  | <b>Belange von Natur und Landschaft</b> .....                | <b>33</b> |
| 9.1       | Schutzgüter Pflanzen und Tiere und biologische Vielfalt..... | 33        |
| 9.1.1     | Biotoptypen .....  | 33        |
| 9.2       | Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....              | 35        |
| 9.3       | Unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen .....            | 36        |
| 9.4       | Interner Ausgleich.....                                      | 37        |
| 9.5       | Externer Ausgleich.....                                      | 37        |
| 9.6       | Ersatzmaßnahmen .....  | 39        |
| <b>10</b> | <b>Ergebnisse der Beteiligungsverfahren</b> .....            | <b>41</b> |
| <b>11</b> | <b>Flächenbilanz</b> .....                                   | <b>42</b> |
| <b>12</b> | <b>Versorgungs- und Entsorgungsanlagen</b> .....             | <b>43</b> |
| <b>13</b> | <b>Hinweise und nachrichtliche Übernahmen</b> .....          | <b>45</b> |

### Anlage:

- Umweltbericht

- Schalltechnische Stellungnahme, Bericht – Nr. 3798-19-L3, IEL GmbH, Aurich, vom 02.12.2019

## 1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Wiesmoor beabsichtigt, zwischen den Wohnbausiedlungen Wacholderstraße im Südosten und Am Wildbach im Nordwesten nordöstlich des Neuen Weges (K 105) bis herangrenzend an den Landschaftspark ein weiteres Wohngebiet zur Größe von ca. 5,4 ha Nettowohnbauland auszuweisen. Grundstückseigentümer dieser Flächen ist die Stadt Wiesmoor.

Die Nachfrage nach geeigneten Baugrundstücken ist in der Stadt nach wie vor unvermindert groß. Fast täglich erhält das Liegenschaftsamt Anfragen bezüglich Ausweisung von weiteren Wohnbauflächen. Das in 2015 entwickelte Baugebiet A 23 – Haferweg – ist mittlerweile fast komplett bebaut. Die Enderschließung erfolgte in 2018. Für das genannte Baugebiet Haferweg, wo die Stadt 35 Wohnbaugrundstücke vorhielt, gab es mehr als 100 Bewerber. Die Grundstücke wurden dann in einem Losverfahren vergeben. Für das in 2016/2017 entwickelte Baugebiet A 24 – Amselweg – sind die ausgewiesenen 23 Wohnbaugrundstücke verkauft. Derzeit wird das Gebiet enderschlossen. Eine von der Stadt geführte Interessentenliste für Anfragen nach Wohnbaugrundstücken innerhalb des gesamten Stadtgebietes weist mittlerweile mehr als 60 Interessentenadressen aus.

Auch aufgrund der anhaltenden Zunahme der Einwohnerzahl in der Stadt Wiesmoor trotz der Auswirkungen des demographischen Wandels werden Baugrundstücke stetig nachgefragt. Wiesmoor gehört zu den wenigen ostfriesischen Kommunen, wo ein positiver Bevölkerungszuwachs in den nächsten Jahren prognostiziert wird.

Das Bevölkerungswachstum ist u. a. auch auf ein Förderprogramm der Stadt Wiesmoor für junge bauwillige Familien zurückzuführen, wonach die abgeschaffte Eigenheimzulage faktisch kompensiert wird und es zu Zuzügen auch aus anderen Städten und Gemeinden kommt. Auch unterstützt die Bundesregierung seit dem 18.09.2018 mit dem neuen Baukindergeld den Erwerb von Wohneigentum.

Weiterhin wird eine Baulandverknappung in Wiesmoor durch die Zuwanderung aus anderen Regionen (z.B. Ruhrgebiet, Süddeutschland) verursacht, da dort hohe Baulandpreise in den Ballungsräumen bestehen, die letztendlich nicht immer gezahlt werden. Im Verhältnis dazu niedrige Grundstückskosten sowie die freie Landschaft (ländlicher Charakter) und die damit verbundene Verbesserung des Wohnumfeldes einschließlich einer intakten Infrastruktur bewegen die Menschen zum Umzug nach Wiesmoor.

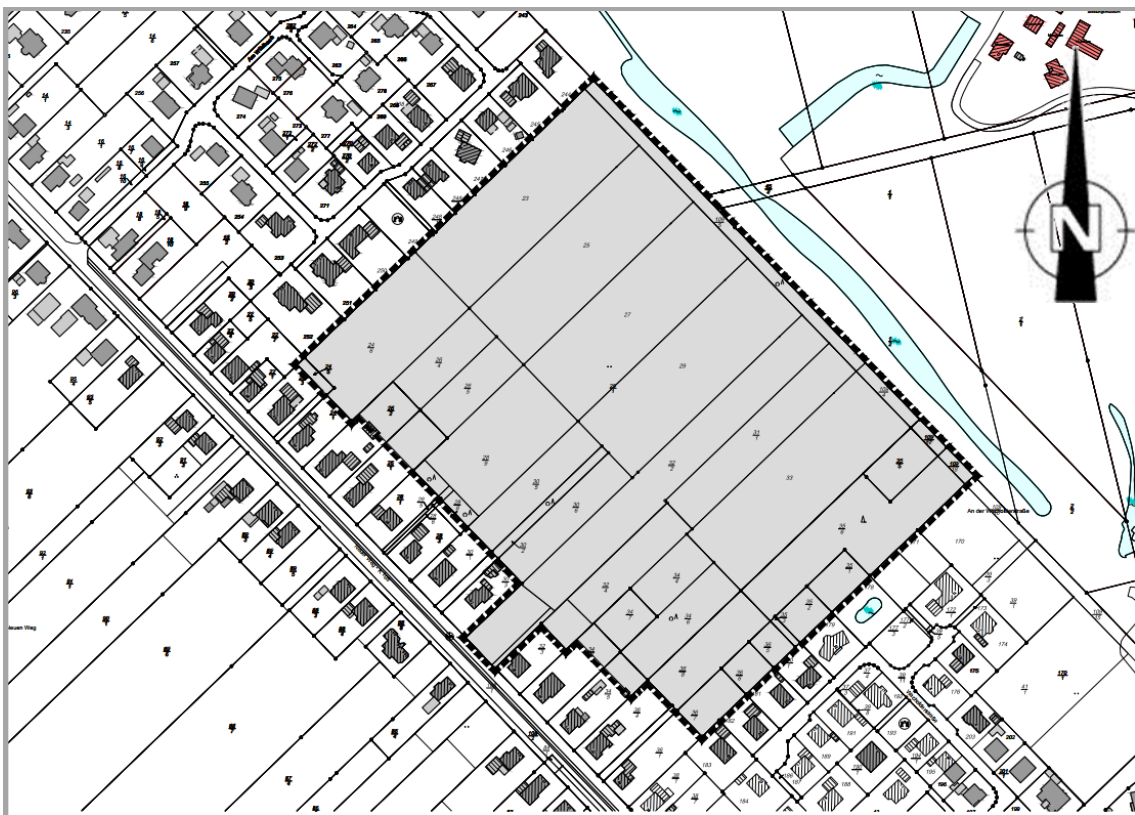
Durch die Reduzierung der Mehrgenerationenfamilie ist eine Zunahme des Anteiles kleinerer Haushalte zu verzeichnen. Mit der Neugründung von Haushalten wächst auch der Anspruch an den Standard der Wohnung, was wiederum zusätzlichen Flächenbedarf

auslöst. Auch deshalb ist insbesondere die erhöhte Nachfrage nach Einfamilienhäusern zu nennen, dessen Siedlungsform auch nach wie vor in Wiesmoor bevorzugt wird.

## 2 LAGE UND ABGRENZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Das Plangebiet liegt im zentralen Bereich der Stadt Wiesmoor zwischen den Wohnbausiedlungen Wacholderstraße im Südosten und Am Wildbach im Nordwesten, nordöstlich des Neuen Weges (K 105) bis angrenzend zum Landschaftspark. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 9,0 ha.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebiets ist der folgenden Abbildung zu entnehmen.



*Plangebiet und umgebende Strukturen (ohne Maßstab)*



### 3 BESTAND UND GEGENWÄRTIGE NUTZUNG

Zurzeit handelt es sich bei dem Änderungsbereich um eine teils extensiv landwirtschaftliche Nutzfläche, teils um eine Brache. In den Randbereichen befindet sich ein Bewuchs in Form diverser Baum- und Buscharten.

Direkt südöstlich und nordwestlich angrenzend befinden sich Wohnbebauungen, welche zum Hauptteil aus Einfamilien- und Doppelhäusern besteht. Südwestlich bis südlich wird das Plangebiet durch eine einzeilige Wohnbebauung eingegrenzt, welche ihrerseits direkt an der Kreisstraße K105 „Neuer Weg“ anliegt. Nordöstlich wird das Plangebiet von einem Gewässer mit Gehölzstreifen begrenzt, welches direkt am Rande des Torf- und Siedlungsmuseums Wiesmoor sowie an den Landschaftspark angrenzt.



Luftaufnahme des räumlichen Geltungsbereichs

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Kreisstraße K 105 „Neuer Weg“.

Östlich und südöstlich vom Plangebiet in einer Entfernung von gut 1.200 m Luftlinie befinden sich alle Infrastruktureinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie die Gemeinbedarfseinrichtungen (Katholische und Evangelische Kirche, Kindergarten, Schule, Rathaus, Kreditinstitute, Freizeit- und Bewegungspark, Einkaufszentrum Behrends sowie weitere Einkaufsmöglichkeiten). Unmittelbar angrenzend in südöstlicher Richtung befinden sich die touristischen Einrichtungen wie Blumenhalle mit der Erlebnisgolfanlage. Weiter südlich gibt es verschiedene Alteneinrichtungen. Das

Freizeitgebiet Ottermeer mit der großflächigen Campingplatzanlage befindet sich in einer Entfernung von ca.700 m in westlicher bzw. südwestlicher Richtung. Hier grenzen dann auch weiter in südlicher Richtung großflächige Sportanlagen mit Fußballplätzen und Sporthallen an. Ebenfalls in knapp 700 m Luftlinie findet man im nördlichen Bereich die Freilichtbühne mit einer Parkanlage sowie etwas weiter nordöstlich das Wiesmoorer Hallenbad.

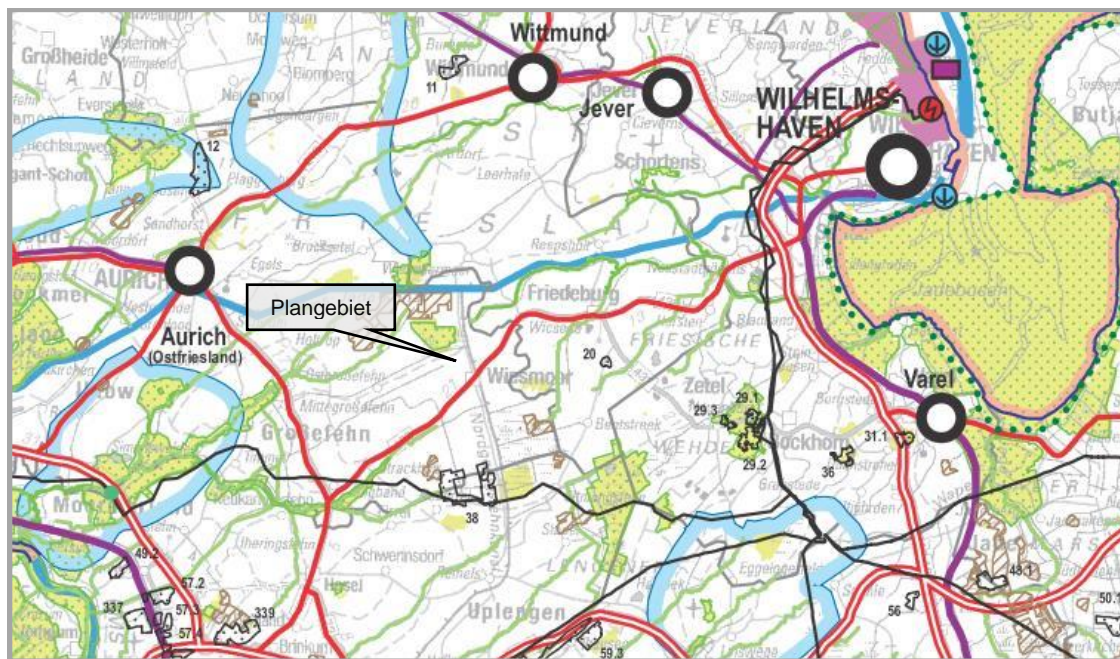
Mit Stand vom 01.10.2018 wurde eine Luftbildauswertung (Orientierende Kampfmittelvorerkundung) bei GUBD, Nürnberg beauftragt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass keine Hinweise auf Abwurfmunition innerhalb des Plangebietes vorliegen.

## 4 PLANUNGSVORGABEN

### 4.1 Landesraumordnung

Raumordnerische Grundlage ist das Niedersächsische Landesraumordnungsprogramm (LROP). Die Neubekanntmachung der Verordnung über das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen ist am 6. Oktober 2017 in der Fassung vom 26. September 2017 im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. Nr. 20/2017, S. 378) veröffentlicht worden.

Einzig die im Landesraumordnungsprogramm zeichnerisch als Hauptverkehrsstraße dargestellte Bundesstraße B 436 betrifft randlich das Plangebiet. Sie verläuft südöstlich des Plangebiets. Darüber hinaus gibt es keine das Plangebiet berührende Darstellungen. Den Zielen des LROP steht die Neufassung des Bebauungsplan Nr. C15 somit nicht entgegen.



Auszug aus der Neubekanntmachung 2017 des Landesraumordnungsprogramms (ohne Maßstab)

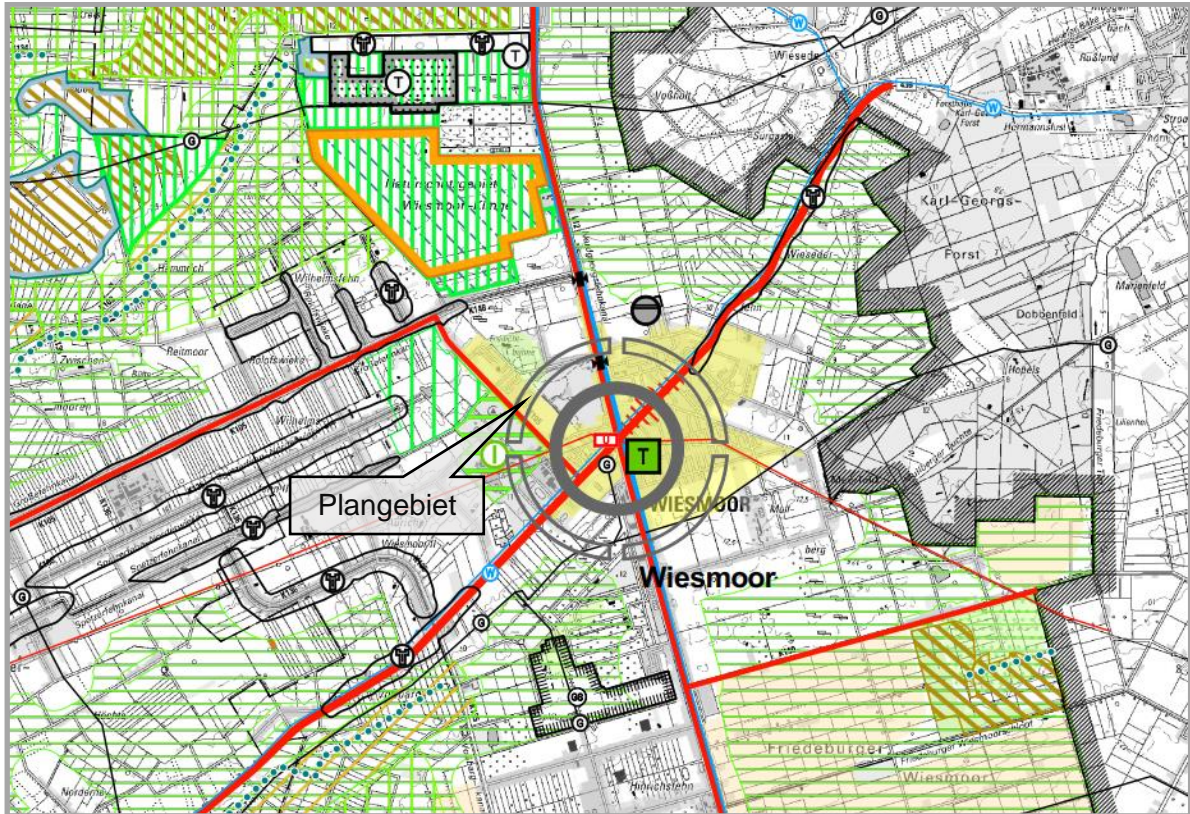
### 4.2 Regionale Raumordnung

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Aurich ist seit dem 25.10.2019 rechtskräftig.

Die Stadt Wiesmoor ist im RROP als Grundzentrum mit mittelzentraler Teilfunktion dargestellt. In Gebieten dieser Raumkategorie sind Wohnangebote zu sichern und zu



entwickeln. Die vorliegende Planung entspricht damit den Festsetzungen des regionalen Raumordnungsprogramms.



Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm (ohne Maßstab)

In der zeichnerischen Darstellung des RROP 2018 wird Wiesmoor als Grundzentrum mit mittelzentraler Teilfunktion, welche gem. Kap 2.2 Ziffer 04 Satz 4 den aperiodischen Einzelhandel betrifft, dargestellt. Weiterhin wird Wiesmoor als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus (T) dargestellt. Der konkrete Bereich von Wiesmoor, in dem sich der Änderungsbereich befindet, wird als zentrales Siedlungsgebiet dargestellt. Weitere Festlegungen zu Wiesmoor bestehen in der zeichnerischen Fassung nicht bzw. betreffen den Änderungsbereich nicht konkret.

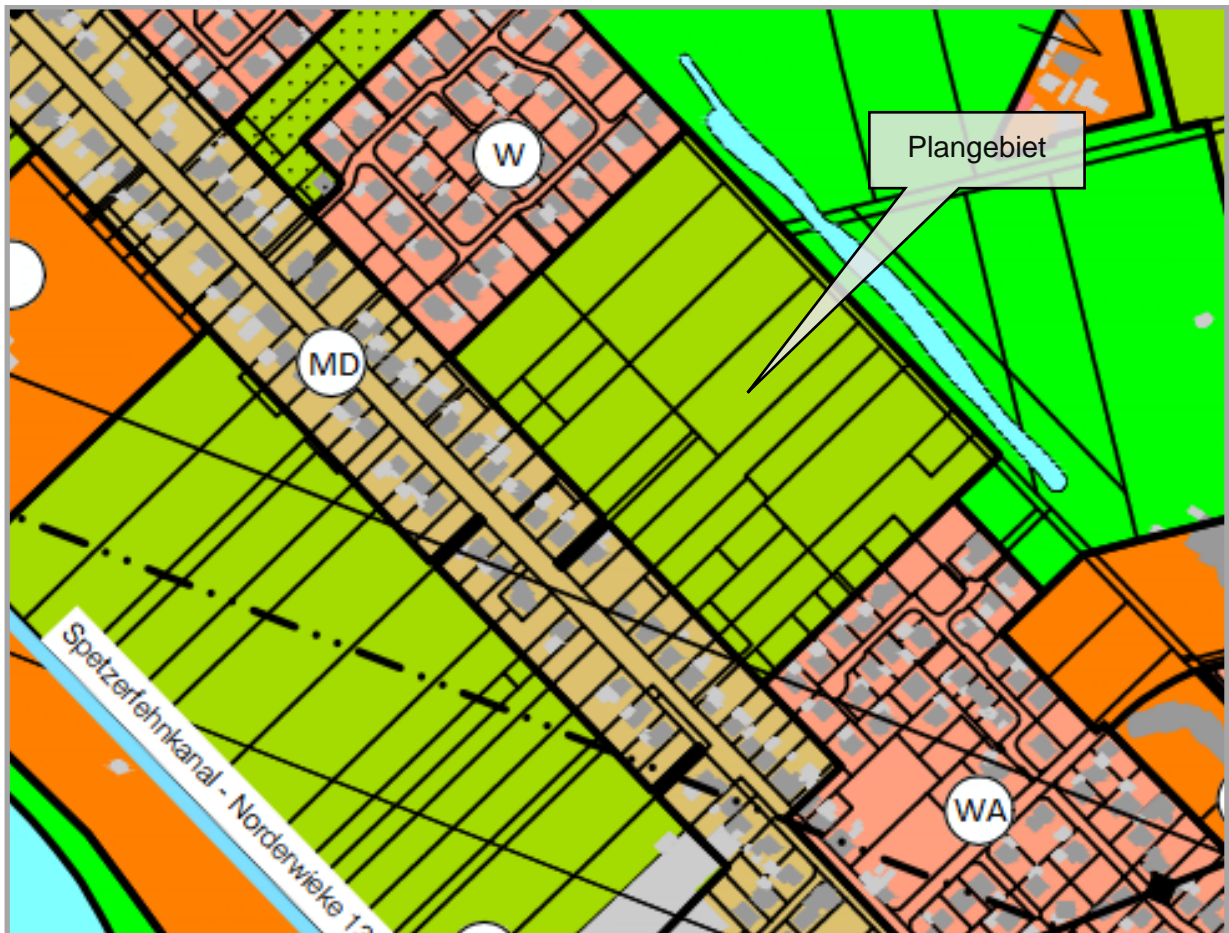
In der beschreibenden Darstellung legt das RROP 2018 im Kapitel 2.2 Ziffer 05 Satz 1 fest, dass in Grundzentren Wohnbauland zu sichern und zu entwickeln ist.

Damit entspricht der Inhalt der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. C 15 den Darstellungen der regionalen Raumordnung des Landkreises Aurich.



### 4.3 Flächennutzungsplan der Stadt Wiesmoor

Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan der Stadt Wiesmoor wird das Plangebiet entlang des „Neuer Weg“ (Kreisstraße 105) als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Der überwiegende Teilbereich wird als Grünfläche dargestellt.



Auszug aus dem digitalisierten Flächennutzungsplan der Stadt Wiesmoor

Die vorliegende Bebauungsplanaufstellung weicht somit vom derzeit gültigen Flächennutzungsplan ab. Daraus ergibt sich die Anforderung für die 54. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Wiesmoor. Diese Flächennutzungsplanänderung wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB im Zusammenhang mit dieser Bauleitplanung durchgeführt. Die entsprechenden Flächen werden im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung als Wohnbauflächen und Grünflächen dargestellt.

Der räumliche Geltungsbereich der 54. Flächennutzungsplanänderung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. C 15.

## 5 STANDORTALTERNATIVEN

### 5.1 Städtebaulicher Bedarf

Um den städtebaulichen Bedarf an Wohnbauflächen zu ermitteln, wird seitens der Stadt Wiesmoor ein Prognosehorizont von 20 Jahren von 2015 bis 2035 vorgegeben.

#### Grundlagen und Annahmen aus dem Bestand

##### Bevölkerungsentwicklung

- Das Wachstum der Bevölkerung lag durchschnittlich zwischen 1995 und 2012 bei ca. 0,5 % über dem Schnitt vom Landkreis Aurich und dem Land Niedersachsen.
- Seit 2006 sind starke Schwankungen (Verlust und Gewinn) in der Bevölkerungsentwicklung der Stadt zu verzeichnen (z. B. 2011: Bevölkerungsanstieg durch Anmeldung von ca. 200 Arbeitern des Pipelinebaus).

##### Wanderungsbewegung

- Aus den vorhandenen Daten geht keine wesentliche Begünstigung von Wiesmoor durch externe Wanderungsgewinne hervor.

##### Wohnbauflächen/-gebäude

- Tendenz der Wohnbauflächen je Grundstück/Gebäude/Wohnung in Wiesmoor weiter leicht steigend, dennoch stark schwankend.

##### Wohnnutzungsstruktur bzw. Gebäudeklassen

- Schwerpunkt liegt auf der Errichtung von Einfamilienhäusern

##### Annahmen

- mittleres bis geringes Nachverdichtungspotenzial auf Grund der vergleichweisen jungen Bausubstanz ohne historische Orts- bzw. Dorfkerne.
- Altersdurchschnitt der Bevölkerung liegt bei knapp 44 Jahren und ist somit mit dem Landkreis und dem Land Niedersachsen direkt zu vergleichen.

### **I. Mindestvorgabe des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP)**

Wird nur die im RROP jedem Ortsteil zugebilligte Eigenentwicklung (Rahmenvorgabe Begründung RROP 2018: 4 Wohneinheiten pro Jahr bei einer Einwohnerzahl Wiesmoors von 13.450) zugrunde gelegt, ergibt sich allein daraus für die gesamte Stadt ein Bedarf an Wohneinheiten von:

**53 WE/Jahr x 20 Jahre (Prognosehorizont I 2015 - 2035) = 1.060 WE/20 Jahre**

Für den Hauptort sieht das RROP grundsätzlich keine Beschränkung vor, sodass hier i. d. R. über den v. g. Rahmen hinaus Kapazitäten raumordnerisch verträglich begründet werden können. Somit ist der v. g. Wert zumindest raumordnerisch als Mindestpotenzial zu werten.

### **II. Prognose aus der Eigenentwicklung**

Eine alternative Hochrechnung von Thalen Consult (Ingenieurbüro in Neuenburg) Anfang 2015 im Auftrage der Stadt Wiesmoor erfolgte auf Basis der Daten des Landkreises Aurich für die Stadt Wiesmoor zwischen den Jahren 1991 bis 2011, welche auf die Prognosehorizonte hochgerechnet wurden.

Als Basis der Berechnung lagen folgende Daten und Annahmen zugrunde:

- Gebäudeanzahl und Fläche der Stadt von 2001 bis 2011 (480 Gebäude mit 62.238 m<sup>2</sup> Bruttowohnfläche)
- Durchschnittliche Gebäudefläche auf Basis der Flächengrößen zwischen 1986 und 2001
- Annahme Grundstücksgröße 850 m<sup>2</sup> auf Basis der Grundstücke der Baugebiete „Hunteweg“ und „Am Poller Tief“
- Annahme der gleichbleibenden Bauentwicklung wie zwischen den Jahren 2001 und 2011, unabhängig von der Entwicklung der Bevölkerung
- Annahme die Wohnnutzfläche (WNF) beträgt 70 % der Grundfläche (GF)

Diese Hochrechnung von Thalen Consult hatte 1.348 WE/20 Jahre ergeben.

### **Vergleich und Gegenüberstellung**

Die Differenz von ca. 288 WE zwischen der Vorgabe aus dem RROP und der Prognose aus der Eigenentwicklung ergibt sich vor allem aus dem Bezug auf die Berechnungsbasis des Bestandes der letzten Jahre bis 2011 mit der hohen Bautätigkeit von 80 WE/Jahr. Dieses ist u. a. ein Grund, das raumordnerische Minimum gem. den Vorgaben des RROP hinaus für den Hauptort Wiesmoor zu überschreiten.



**Abzüge bei der Ermittlung des neu auszuweisenden Baulandes**

Den v. g. Prognosen muss folgender Ansatz für die Stadt Wiesmoor zum Abzug gebracht werden, da dieser noch nicht in den Hochrechnungen berücksichtigt wurde.

Frei werdende Wohnungen aus Altersgründen

|   |                          |
|---|--------------------------|
| im gesamten Stadtgebiet                         | – 480 WE                 |
| Bestehende Baulücken in Wiesmoor (Hauptort)     | – 104 WE                 |
| Bestehende Baulücken aus den anderen Ortsteilen | – <u>100 WE</u>          |
|   | – <b>684 WE/20 Jahre</b> |

**Bereinigter Vergleich**

Vorgabe I: 1.060 WE/20 Jahre - 684 WE/20 Jahre = 376 WE/20 Jahre

Prognose II: 1.348 WE/20 Jahre - 684 WE/20 Jahre = 664 WE/20 Jahre

Mittelwert: 520 WE/20 Jahre

Wird zur Begründung der Wohnbauentwicklung im zentralen Ort der Mittelwert aus beiden Berechnungen gebildet, ergibt sich für den Prognosehorizont von 20 Jahren zwischen 2015 und 2035 ein Bedarf von 520 Wohneinheiten für Wiesmoor.

**Zusammenfassung**

Die Untersuchung ergibt, dass Wiesmoor für den Prognosehorizont von 2015 bis 2035 einen bereinigten Bedarf von 520 Wohneinheiten bzw. bei einer Einzelhausbebauung auch die gleiche Anzahl an Grundstücken hat.

Bei der Annahme eines durchschnittlichen Bedarfs an Bruttobauland von 850 m<sup>2</sup> je Grundstück (entspricht durchschnittlicher Nettogrundstücksgröße von ca. 640 m<sup>2</sup>) werden ca. 44 Hektar für neue Wohnbauflächen für den avisierten Zeitraum bis zum Jahr 2035 für die gesamte Stadt Wiesmoor notwendig.

## 5.2 Standortalternativen

Nach den Planungsgrundsätzen zum Schutz von land- und forstwirtschaftlichen Flächen, sind vorrangig Möglichkeiten der Innenentwicklung zu prüfen. Eine Prüfung sämtlicher Alternativen im Innenbereich wird in der Regel nicht möglich sein, es sind daher einige Standorte auszuwählen, die sich als Alternative aufdrängen. Bei einem begründeten Ausscheiden dieser Standorte kann eine Entwicklung im Außenbereich in Betracht gezogen werden.

Als Alternativen zum Plangebiet am Neuen Weg wurden folgende Standorte im Innenbereich geprüft:

### **Alternative A: Im Flächennutzungsplan dargestellte und noch nicht mit Bebauungsplänen überplante Wohn- und ggf. Mischbauflächen**

Die genannten Mischbauflächen wurden hier aufgrund der Begründung zum Regionalen Raumordnungsprogramm 2018 zum Abschnitt Wohnbauflächenbedarfsermittlung (Seite 16) mit aufgenommen und betrachtet.

#### **a) Fläche beidseitig des Sonnenblumenweges im östlichen Bereich zur B 436 hin angrenzend an den Julianenburger Weg**

Hier sind im Bereich der ca. 2,4 ha großen Freiflächen (Flurstücke tlw. 2, tlw. 4/2, 158, tlw. 133/4 und tlw. 132/2, alle der Flur 6 der Gemarkung Wiesederfehn) im rechtswirksamen Flächennutzungsplan Allgemeine Wohngebiete dargestellt.

Nördlich des Sonnenblumenweges/westlich der Hauptstraße befindet sich ein großer landwirtschaftlicher Haupterwerbsbetrieb (Hauptstraße 70) für die Rindviehhaltung mit Tierbeständen von gut 700 Plätzen (Kuh-, Rindvieh-, Bullen-, Jungvieh- und Kälberplätze). Die Nachfolge des Betriebes ist gesichert. Erst in 2015 (Bauschein IV-60-50-1883/2013) und in 2007 (Bauschein IV-60-50-1835/2006) wurden zwei große Boxenlaufställe dort genehmigt. Die Baumaßnahmen sind zwischenzeitlich abgeschlossen. Im Rahmen der Genehmigungsverfahren sind die immissionsschutztechnischen Untersuchungen zur Ermittlung der Geruchsmissionssituationen durchgeführt worden. Die Ermittlung und Beurteilung der Geruchsmissionen sind gemäß der Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL) durchgeführt worden. Der in der GIRL für Wohngebiete angegebene maßgebliche Immissionswert für die Gesamtbelastung beträgt 10 % der Jahresstunden. Dieser Wert wird im Bereich nördlich des Sonnenblumenweges nicht eingehalten und weit überschritten. Im südöstlichen Bereich zur B 436 hin wird ein Wert von gut 10 % erreicht. Die weitere Fläche südwestlich des Sonnenblumenweges bis herangrenzend an den Julianenburger Weg weist Werte zwischen 5 und 10 % auf. Obwohl in einem relativ kleinen Bereich zum Julianenweg der Grenzwert eingehalten wird, wird insgesamt auf eine Beplanung des Bereiches verzichtet, da hier der landwirtschaftliche Betrieb Vorrang

genießt. Bei einer Beplanung wären hier die Konfliktsituationen Wohnen/Landwirtschaft vorprogrammiert.

Die im Flächennutzungsplan überplanten Flächen sind allesamt im Eigentum des landwirtschaftlichen Betriebes und stehen daher für eine Beplanung auf Dauer nicht zur Verfügung.

Ein weiterer Grund hier auf die Beplanung zu verzichten, ist die Verkehrslärmsituation aufgrund der im Osten verlaufenden Hauptstraße (Bundesstraße B 436) mit einem DTV in diesem Bereich von etwa 8.000 Kfz/24h.

#### **b) Fläche nördlich Veilchenweg und südlich Siebelsburger Weg, westlich der Hauptstraße**

Hier ist das 15.270 qm große Flurstück 149/2 der Flur 6 der Gemarkung Wiesederfehn im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Kleinere Freiflächen östlich angrenzend an diesem Flurstück in Richtung Hauptstraße sind als gemischte Bauflächen dargestellt. Die dargestellten Flächen befinden sich im Privatbesitz. Die Flächen sollen verkauft werden. Hier gibt es allerdings aufgrund der Höhenlage des Grundstückes erhebliche nicht lösbare finanzielle Probleme im Hinblick auf die Oberflächenentwässerung. Die Flächen in Richtung Hauptstraße sollten einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden und dienen daher auch aufgrund des Verkehrslärms nicht für eine Wohnbebauung. Aufgrund der fehlenden weiterführenden Infrastruktureinrichtungen nimmt die Stadt hier Abstand von einem Erwerb.

#### **c) Fläche zwischen Boßelweg, Grenzweg und Baugebiet Klootschießerring**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist nordöstlich und südöstlich des Boßelweges sowie im südlichen Bereich herangrenzend an den Grenzweg bis an die Siedlungsgrenze des Klootschießerringes eine ca. 12.500 qm große Fläche als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Betroffen von dieser Darstellung sind die Flurstücke 114/3, 101/2, 101/5 und 100/2, alle der Flur 6 der Gemarkung Wiesederfehn. Lediglich im Bereich des Boßelweges 17 befindet sich ein Wohnhaus. Die Stadt hat auch hier keine Zugriffsmöglichkeiten auf die Flächen, so dass auch dieser Bereich als Alternative zum B-Plangebiet C 15 ausscheidet.

#### **d) Fläche Parkstraße westlich der Oldenburger Straße, südlich der Hauptstraße**

Hier sind u. a. ein großer Teilbereich des Flurstückes 80/73 der Flur 6 der Gemarkung Wiesmoor sowie mehrere bebaute Wohnbaugrundstücke (80/22, 80/26, 80/33, 80/35, 80/36, 80/37, 80/38) und ein weiteres unbebautes Grundstück (80/61) mit einer Gesamtgröße von 40.300 qm im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt. Ca. 10.000 qm dieser dargestellten Mischgebietsfläche sind bebaut. Hier



sollten sich gemischte mehrgeschossige Nutzungen wie z. B. Anlagen für Verwaltungen (das Rathaus und eine größere Sparkassenfiliale befinden sich bereits am Knotenpunkt) sowie weitere nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, aber auch der mehrgeschossige Wohnungsbau mit Wohneinheiten von mehr als 10 WE ansiedeln, um hier auch den urbanen Charakter Wiesmoors zu stärken. Ein Wohnbaugebiet im üblichen Sinne (eben Wiesmoor typische Wohnsiedlungen wie Haferweg oder Schötweg) bietet sich hier nicht an, so dass auch dieser Bereich als Alternative zum B-Plangebiet C 15 ausscheidet. Des Weiteren muss innerhalb der dargestellten Mischgebietsfläche die naturschutzfachliche Situation betrachtet werden, da sich hier eine Grünfläche mit wertvollem und mächtigen Baumbestand entwickelt hat. Die Fläche befindet sich zudem im Privatbesitz, doch gibt es hier Signale, einer Veräußerung zuzustimmen, sobald eine geeignete Planung für eine realistische Bebauung vorliegt.

#### **e) Fläche nordwestlich der Bebauung entlang der Borkumer Straße**

Hier sind im wirksamen Flächennutzungsplan 20.250 qm als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Betroffen sind die hinteren Grundstücksbereiche der fast durchgängig bebauten Wohngrundstücke unmittelbar entlang der Borkumer Straße. Es handelt sich um Teile der Flurstücke 51/11, 51/14, 51/15, 51/17, 51/18, 51/20, 51/24, 51/25, 51/26 und 51/27, alle der Flur 8 der Gemarkung Wiesmoor. Diese dargestellten Flächen sind im Zusammenhang mit dem ursprünglichen Bebauungsplan C 7 – Ferienhausgebiet – zu sehen. Der Bebauungsplan C 7 wurde in einem 4. Änderungsverfahren grundlegend geändert und entsprechend im nordwestlichen Bereich um das dargestellte Allgemeine Wohngebiet aufgekürzt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes in Form einer Aufhebung des dargestellten Allgemeinen Wohngebietes wurde seinerzeit nicht durchgeführt. Die Flächen liegen bereits zu weit vom Ortskern entfernt und stellen somit keine Alternative zum Bebauungsplangebiet C 15 – Neuer Weg – dar. Des Weiteren hat die Stadt hier keine Zugriffsmöglichkeiten auf die Grundstücke, da diese sich alle im Privatbesitz befinden. Dadurch fehlen auch die Erschließungsmöglichkeiten. Aufgrund des starken Baumbewuchses werden hier ebenfalls naturschutzfachliche Bedenken gesehen.

#### **f) Fläche östlich des Heideweges**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist östlich des Heideweges im Ortsteil Voßbarg eine 10.300 qm große Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Betroffen ist hier der nördliche Bereich des Flurstückes 42/3 der Flur 3 der Gemarkung Voßbarg. Die Fläche liegt bereits zu weit vom Ortskern entfernt und stellt somit keine Alternative zum Bebauungsplangebiet C 15 – Neuer Weg – dar. Des Weiteren hat die Stadt hier keine Zugriffsmöglichkeit auf den Grundstücksbereich, da dieser sich im Privatbesitz befindet.

**Zusammenfassung:**

Alternativen aus im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen zum geplanten Baugebiet C 15 sind aufgrund der Nichtverfügbarkeit von Flächen, aufgrund einer nicht zentrumsgerechten Ortslage, aufgrund der Lärm- und Geruchsthematik, aus Gründen des Naturschutzes sowie aufgrund fehlender Infrastruktureinrichtungen nicht gegeben.

**Alternative B: Grundstücke in bestehenden Bebauungsplänen sowie in Innenbereichslagen nach § 34 BauGB**

Durch den von Süd nach Nord verlaufenden Nordgeorgsfehnkanal wird das Stadtgebiet in zwei Hälften geteilt. Eine weitere Aufteilung erfolgt durch die Bundesstraße 436, die das Stadtgebiet von West nach Ost quert. Unter Zugrundelegung des Kreuzungspunktes B 436/Nordgeorgsfehnkanal sind für das Stadtgebiet vier Teile zu erkennen.

**a) Quartier nördlich der Hauptstraße, westlich des Nordgeorgsfehnkanals**

Der nordwestliche Teil ist, grob analysiert, neben einer gewerblichen Fläche und attraktiven Wohnbaugebieten für den touristischen Bereich ausgelegt. Hier befindet sich u.a. die Blumenhalle mit ca. 80.000 Besuchern jährlich. Auch findet man hier eine in Deutschland einmalige Erlebnisgolfanlage der besonderen Art mit Spiel, Spannung und Spaß für alle. Mit weiteren attraktiven Angeboten wie Freilichtbühne mit 2.500 Sitzplätzen, Hallenschwimmbad, Torf- und Siedlungsmuseum, Minigolfplatz, Tennisfreiplätzen, großzügigen parkähnlichen Anlagen wie Freilichtbühnenpark und Nielsenpark, weitläufigen Naturwanderwegen sowie guten Restaurants mit regionaler Anerkennung und drei Hotels wird das Angebot in diesem Teil der Stadt abgerundet. Etwas weiter westlich sowie nördlich der Bundesstraße findet man das 80 ha große Freizeitgelände Ottermeer mit einem äußerst attraktiven Camping- und Bungalowpark mit knapp 300 Stellplätzen.

In unmittelbarer Nähe zur Planungsfläche stehen zwar beidseitig des Neuen Weges (Innenbereichslage gem. § 34 BauGB) noch einige freie Baugrundstücke zur Verfügung, doch befinden sich diese Flächen im Privatbesitz, so dass die Stadt hier keine Zugriffsmöglichkeiten hat. Auch in den vom Plangebiet aus gesehen nordwestlichen Siedlungen Borkumer Straße u.a. (B – Plan C 7), Am Park (B-Plan C 11) und Am Wildbach (B – Plan C 13) sowie in der südöstlich liegenden Siedlung Wacholderstraße (B – Plan C 9) hat die Stadt auf noch freie Baugrundstücke keine Zugriffsmöglichkeiten. Baugebote gem. § 176 BauGB sollen nicht erlassen werden.

Östlich der Planungsfläche in Richtung Wittmunder Straße (Nordgeorgsfehn-Kanal) bis herangrenzend im Norden an die Hauptwieke und im Süden an die Hauptstraße stehen nur noch sehr vereinzelt Baugrundstücke zur Verfügung. Auch hier bestehen seitens der Stadt keine Zugriffsmöglichkeiten, von Baugeboten wird abgesehen.

Derartige Aussagen sind auch zutreffend für weitere sehr vereinzelt noch vorhandene Baulücken in den weiteren Ortsteilen und Siedlungsgebieten auch weiträumig gesehen von der Planungsfläche aus in westlicher und auch nördlicher Richtung (die Wieken in nordwestlicher Richtung, die gut 3,0 km lange Pollerstraße in westlicher Richtung, die Kanalstraße I und II mit dem angrenzenden Ortsteil Voßbarg). Die in den Jahren 2004 bis 2006 entwickelten Siedlungen Dollartweg (B-Plan C 17) und Am Poller Tief/Hunteweg (B-Plan C 18) mit insgesamt gut 40 Wohngrundstücken zwischen den Straßenzügen Pollerstraße und Kanalstraße sind heute allesamt bebaut.

#### **b) Quartier nördlich der Hauptstraße, östlich des Nordgeorgsfehnkanals**

Der nordöstlichste Teil hat sich in den letzten Jahrzehnten vor allem im Bereich der Hauptstraße und in Teilbereichen des Amaryllisweges als Geschäftszentrum entwickelt. Im Eckbereich Schulstraße/Hauptstraße dominiert das Schulzentrum mit derzeit insgesamt knapp 1.500 Schülern. Der Zentralfriedhof der Stadt befindet sich ebenfalls an der Schulstraße.

Eine größere Freifläche südlich des Amaryllisweges ca. 1.000 m östlich des Planungsraumes ist im B-Plan B 1 noch als Gemeinbedarfsfläche Schule festgesetzt. Das Grundstück befindet sich im Privatbesitz; die Stadt hat daher keinen Zugriff. Als Alternative zum Baugebiet C 15 scheidet diese Fläche somit aus.

Aufgrund des Kläranlagenstandortes ist eine weitere Entwicklung in nördlicher Richtung so wie weiter in den Außenbereich hinein städtebaulich nach gegenwärtigem Stand nicht vertretbar. Klare Abgrenzungen im Hinblick auf eine zusammenhängende Bebauung fehlen nördlich des Sonnenblumenweges komplett. Wohnsiedlungen findet man erst wieder im Ortsteil Marcardsmoor, der letztlich ca. 3,6 km von der o.g. Straße entfernt liegt.

#### **c) Quartier südlich der Hauptstraße, östlich des Nordgeorgsfehnkanals**

Im südöstlichen Teil des Stadtgebietkernes ist die Bebauung vor allem mit Einfamilienhäusern in den letzten Jahrzehnten stetig vorangetrieben worden. Gegenüber dem Kaufhaus Behrends an der Hauptstraße befindet sich der großflächige Baumarkt Held. Ein Ärztezentrum schließt sich hier in östlicher Richtung entlang der Bundesstraße an. In westlicher Richtung entlang der Bundesstraße befinden sich weitere kleinflächige Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe. Ebenso ist der Marktplatz wie auch zwei Kirchen und drei Kindergärten in diesem Quartier zu finden.

Das in 2016 entwickelte Baugebiet A 24 unmittelbar südlich des Amselweges wird derzeit enderschlossen. Die Grundstücke für eine Wohnbebauung (23 Stück) sind verkauft und überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut.

Südlich angrenzend an dieses Baugebiet ist im großflächigen Torfabbaugebiet zwischen dem Amselweg und dem Drosselweg zwischenzeitlich der Bebauungsplan A 25 auf den



Weg gebracht worden. Er erlangte Rechtskraft am 24. Mai 2019, weist auf einer Gesamtfläche von ca. 9,27 ha ein Allgemeines Wohngebiet zur Größe von 6,2 ha aus und ermöglicht gut 66 Bauplätze, wovon mittlerweile bereits wieder 26 Grundstücke verkauft sind. 36 Bauplätze befinden sich derzeit in einem 2. Abschnitt in der Vermarktung, 20 Bauplätze sind fest vergeben.

Beidseitig des Amselweges stehen noch einige freie Baugrundstücke zur Verfügung, doch können diese aufgrund erheblicher Moormächtigkeiten nicht wirtschaftlich bebaut werden. Zum anderen befinden sich diese Flächen im Privatbesitz, so dass die Stadt hier keine Zugriffsmöglichkeiten hat. Auch im Abgrenzungssatzungsbereich des weiter östlich liegenden Birkhahnweges und im B-Plangebiet A 5 beidseitig des südlich liegenden Drosselweges hat die Stadt auf noch freie Baugrundstücke keine Zugriffsmöglichkeiten. Baugebote gem. § 176 BauGB sollen nicht erlassen werden.

Noch weiter südlich innerhalb des o.g. Quartiers stellt ein privater Erschließungsträger noch 14 Bauplätze zur Verfügung. Diese befinden sich im Baugebiet „An der Fehnkaserne“ (B-Plan A 12) in Wiesmoor–Mullberg an der Grenze zum Ortsteil Hinrichsfehn-Rammsfehn, gut 3,5 km Luftlinie südöstlich des B-Plangebietes C 15, also nicht mehr zentrumsnah.

Die seinerzeitigen kommunalen Baugrundstücke innerhalb der B-Pläne 1. Änderung – 3. Änderung A 6 (Dinkelweg, Jannburger Weg, Weizenweg, Gerstenweg, Weidenweg, Renkenweg, Wiesenweg) sind allesamt verkauft und bereits vollständig bebaut.

Die kommunalen Baugrundstücke innerhalb des Bebauungsplanes A 22 – Schötweg sind restlos verkauft und bereits bebaut. Einige Reststücke innerhalb dieses Bebauungsplanes im Bereich des Klootschießerringes sind nicht Eigentum der Stadt Wiesmoor. Ein Baugebot gemäß § 176 BauGB besteht nicht. Die Stadt hat auf diese Flächen keinen Zugriff. Als Alternative zum geplanten Allgemeinen Wohngebiet innerhalb des Bebauungsplanes C 15 scheiden diese Flächen aus.

Im Bereich der Siedlung Roggenweg (B-Plan A 20) südwestlich des Heidelberger Weges und südwestlich des Jannburger Weges sind alle Grundstücke bebaut.

Das daran südwestlich angrenzende neue Wohnbaugebiet Haferweg (B-Plan A 23) wurde in 2018 enderschlossen. Alle 35 ausgewiesenen Baugrundstücke wurden in einem Losverfahren durch die Stadt Wiesmoor vergeben. Für diese Grundstücke lagen 105 Bewerbungen vor. Die Grundstücke sind überwiegend bebaut. Einige Grundstücke außerhalb des kommunalen Erschließungsgebietes befinden sich im Privatbesitz, so dass die Stadt hier keinen Zugriff hat.

In den weiteren älteren Baugebieten zwischen Grenzweg, Hauptstraße, Mullberger Straße und Amselweg wieder bis zum Grenzweg gibt es noch vereinzelte freie Grundstücke, die sich jedoch nicht im Eigentum der Stadt befinden. Auch hier besteht kein Baugebot gem. § 176 BauGB; der Zugriff auf diese Flächen ist daher nicht gegeben. Die Grünflächen unterhalb einer Hochspannungsleitung im Bereich u. a. des Fuchsweges nördlich des

Amselweges, wurden seinerzeit aus Vorsorgegründen (elektromagnetische Felder der querenden 110-kV-Hochspannungsleitung) festgesetzt und sollen auch zukünftig eben aus diesem Grund nicht bebaut werden. Die Freifläche südlich der Narzissenstraße, Flurstück 7/13 der Flur 5 der Gemarkung Wiesmoor zur Größe von ca. 2,0 ha (südöstlich des neuen Planungsraumes) liegt im B-Plangebiet A 2. Auch hier quert die o.g. Hochspannungsleitung. Diese Fläche befindet sich im Privateigentum einer Erbgemeinschaft. Eine Zugriffsmöglichkeit der Stadt auf diese Flächen besteht derzeit nicht. Als Alternative zum geplanten Allgemeinen Wohngebiet innerhalb des Bebauungsplangebietes C 15 scheiden diese Flächen daher aus. Baugebote gem. § 176 BauGB sollen nicht erlassen werden.

#### **d) Quartier südlich der Hauptstraße, westlich des Nordgeorgsfehnkanals**

Der Teilbereich im südwestlichen Teilgebiet zwischen der Oldenburger Straße und der B 436 ist heute verglichen mit den gerade betrachteten drei anderen Teilgebieten, relativ dünn bebaut. Hier werden und wurden die Flächen bislang überwiegend von der Wiesmoor-Gärtnerei und Baumschulen GmbH genutzt.

Der überwiegend einzeilig bebaute Bereich südlich der Hauptstraße wird gem. § 34 BauGB als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil eingestuft. Freie Wohnbaugrundstücke gibt es in diesem Bereich nicht. Die kleineren Wohnbaustichsiedlungen Fingerhutweg und Ritterspornstraße in westlicher Richtung sind vollkommen bebaut. Baulücken gibt es hier nicht mehr. Die Flächen westlich der Oldenburger Straße (L 12) werden überwiegend gewerblich genutzt.

#### **Zusammenfassung:**

Aufgrund der obigen Darlegungen wird deutlich, dass die Stadt Wiesmoor selbst derzeit in beplanten Gebieten (Bebauungsplan oder Satzungen gem. § 34 Abs. 4 BauGB) und im Zusammenhang bebauten Ortsteilen gem. § 34 Abs. 1 BauGB keine Baugrundstücke für die Wohnbebauung anbieten kann.

Im weiteren Stadtgebiet stellt ein privater Erschließungsträger noch 14 Bauplätze zur Verfügung. Diese befinden sich im Baugebiet „An der Fehnkaserne“ (B-Plan A 12) in Wiesmoor–Mullberg an der Grenze zum Ortsteil Hinrichsfehn-Rammsfehn, gut 3,5 km Luftlinie südöstlich des B-Plangebietes C 15, also nicht mehr zentrumsnah.

Von den oben genannten freien Baugrundstücken (Baulücken) innerhalb der Bebauungsplangebiete und in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen gem. § 34 BauGB (mit und ohne Satzung) stehen knapp 20 % dem freien Wohnungsmarkt zur Verfügung. Der Landkreis Aurich geht in seiner Begründung zum Regionalen Raumordnungsprogramm 2018 (Seite 22) von 30 % aus. Die restlichen Grundstücke werden aus folgenden Gründen nicht verkauft:

- Der Eigentümer braucht derzeit kein Geld.
- Der Eigentümer sieht sein Grundstück als eine Art „Lebensversicherung für das Rentenalter“.
- Der Eigentümer wohnt außerhalb und beabsichtigt, im Rentenalter nach Wiesmoor zu ziehen und hier zu bauen.
- Der Eigentümer will später seinen derzeit noch schulpflichtigen Kindern Bauplätze zur Verfügung stellen.
- Der Eigentümer denkt an seine Enkelkinder und sonstigen Familienangehörigen.
- Der Eigentümer hofft auf eine Wertsteigerung seines Grundstückes.
- Steuerliche Gründe sprechen gegen einen Grundstücksverkauf.
- Der Eigentümer denkt selbst über einen Neubau nach.
- Der Eigentümer nutzt das Grundstück als Gartenfläche und für kleinere Tierhaltungsmaßnahmen.

Die dargelegten Gründe sind Ergebnisse aus zahlreichen Gesprächen mit Grundstückseigentümern und mit Interessenten für Bauplätze. Zu ähnlichen Ergebnissen kommt der Landkreis Aurich in der o.a. RROP-Begründung 2018.

Die Stadt hat auf diesen freien Grundstücken keine Zugriffsmöglichkeiten; von Baugeboten gem. § 176 BauGB soll Abstand genommen werden.

Aufgrund der obigen Darlegungen sind Alternativen zum geplanten Baugebiet C 15 somit nicht gegeben.

### **Alternative C: Innenbereichsflächen innerhalb des Stadtgebietes (unbeplant, auch keine Darstellungen im Flächennutzungsplan)**

#### **a) Torfabbaugebiet Amselweg/Drosselweg**

Unmittelbar südlich des o.a. Plangebietes A 24 am Amselweg befindet sich ein großflächiges Torfabbaugebiet mit einer Geltungsbereichsfläche von ca. 83 ha herangrenzend im Süden an die bebauten Grundstücke des Drosselweges (genehmigt durch den Landkreis Aurich am 07.06.2011 unter Aktenzeichen IV-60.2-Boab. Wilshusen). Eigentümer dieser Flächen ist überwiegend die Stadt Wiesmoor. Die Folgenutzung der abgetorften Flächen einhergehend mit der kommunalen städtebaulichen Zielsetzung ist, dass für den nördlichen Bereich des Torfabbaugebietes (nördlich der von West nach Ost querenden Erdgashochdruckleitung DN 400 PN 70 Landschaftspolder–Rodenkirchen) auf



einer Nettofläche von etwa 18 ha zukunftsorientierte Wohnbauflächen oder auch andere infrastrukturelle Einrichtungen entstehen können/sollen. Die Stadt hat hierfür insgesamt ein grobes Konzept erarbeitet. Die Abtordungsmaßnahmen begannen im Herbst 2011 und sind bis zum 31.12.2031 befristet. Bereits im Erläuterungsbericht zum Torfabbauantrag unter Abschnitt 1.6.1.8 wird angesprochen, dass Teilbereiche hinsichtlich der Herrichtung vorgezogen werden können, sobald die Stadt Flächen für die Wohnbauentwicklung vorzeitig erschließen muss. Dieses ist mittlerweile mit einer Herausnahme von 1,08 ha aus dem Torfabbaugbiet für den o.a. Bebauungsplan A 24 Anfang 2017 geschehen. Südlich angrenzend hiervon ist Mitte 2017 der Bebauungsplan A 25 einschließlich der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 Abs. 1 BauGB auf den Weg gebracht worden und hat mittlerweile Rechtskraft erlangt. Obwohl die Gesamtfläche im Rahmen der bestehenden Torfabbaugenehmigung in Bearbeitung ist, besteht derzeit vor allem aufgrund noch erheblich vorhandener Torfmassen keine Möglichkeit, an anderer Stelle, evtl. aus städtebaulicher Sicht besseren Standorten, Bauflächen herzustellen. Ein Einvernehmen mit dem Torfabbauunternehmer dahingehend, die entsprechenden Flächen zeitnah abzubauen, konnte daher auch nur für die o.g. Planungsflächen A 24 und A 25 erzielt werden. Von daher scheiden andere Flächen innerhalb des Torfabbaugbietes als Alternative für das B-Plangebiet C 15 aus.

#### **b) Amselweg–Nord zwischen Grenzweg und Birkhahnweg**

Eine weitere städtebauliche Verdichtung im Bereich nördlich des Amselweges zwischen dem Einmündungsbereich Grenzweg und dem Dreieck Birkhahnweg/Streeker Weg/Amselweg (Flurstücke 71/3 und 72/1 der Flur 7 der Gemarkung Wiesederfehn in ca. 2,9 km Entfernung südöstlich der Planungsfläche C 15) wäre sicherlich unschädlich, doch hat die Stadt auch hier keinen Zugriff auf die Flächen.

#### **c) Im Hasenwinkel–Ost**

Entsprechend sind die Flurstücke 96/11, 96/20, 96/19 und 96/17, alle der Flur 5 der Gemarkung Wiesmoor (in ca. 2,5 km Entfernung südöstlich der Planungsfläche, östlich angrenzend an das Siedlungsgebiet „Im Hasenwinkel“ und nördlich der Bebauung entlang des Amselweges) zu betrachten. Aber auch hier besteht kein Zugriff.

#### **d) Eckbereich Jannburger Weg/Hauptstraße**

Ein knapp 2,0 ha großes Gebiet im Eckbereich Jannburger Weg/Hauptstraße (Flurstück 125/5 der Flur 6 der Gemarkung Wiesederfehn in ca. 1.700 m Entfernung östlich der Planungsfläche) bietet sich größtenteils aufgrund der Nähe zur Hauptstraße für eine nicht störende gewerbliche Nutzung an. Der hintere kleinere Bereich könnte für eine Wohnnutzung angrenzend an das Baugebiet „Pockholter Weg“ genutzt werden. Das

Flurstück 125/5 befindet sich ebenfalls im Privateigentum. Die Stadt hat kein Zugriffsrecht und daher kann diese Fläche auch nicht als Alternative zum Baugebiet Neuer Weg C 15 betrachtet werden.

#### **e) Flächen der Wiesmoor–Gärtnerei und Baumschulen GmbH**

Das unter Alternativ B Abschnitt d) angesprochene Viertel im südwestlichen Stadtgebiet ist mittlerweile fast in seiner Gesamtheit verkauft worden. Neuer Eigentümer einer Fläche von ca. 205 ha ist hier die Wiesmoor–Gärtnerei und Baumschule GmbH. Der im Plangebiet sowieso ansässige Betrieb, der auf die Flächen aufgrund bestehender Pacht- und Erbbaurechtsverträge Zugriff hat, wird komplett umstrukturiert, so dass es sich anbot, das entsprechende Kaufangebot der E.ON Beteiligungen GmbH für das Gesamtgelände anzunehmen. Die Stadt hat mit dem neuen Haupteigentümer vereinbart, zunächst eine grundlegende städtebauliche Rahmenplanung über das Gebiet sowie die angrenzenden Bereiche zu legen. Das Plangebiet wird im Osten durch die Landesstraße 12 – Oldenburger Straße – bzw. durch die gewerbliche Bebauung entlang dieser klassifizierten Straße eingegrenzt. Im Süden grenzt die Wohnbausiedlung Holunderweg und der 27–Loch-Golfplatz an das Plangebiet heran. Auch bildet der Golfplatz im südwestlichen Bereich noch die Grenze, bevor der Geltungsbereich bis an das Gewässer II. Ordnung Ringbandgraben 155 herangeführt wird. Zwischen der genannten Geltungsbereichsgrenze Ringbandgraben und der Bundesstraße B 436 liegen weitere landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, die verschiedenen Eigentümern außerhalb der Wiesmoor-Gärtnerei und Baumschule GmbH zugeordnet sind. Die oben genannte Baumschulfläche findet ihren weiteren Weg entlang des Gewässers II. Ordnung bis zum als Wanderweg ausgewiesenen Erikenweg. Südlich des Nebensportplatzes des VfB Germania Wiesmoor knickt die Fläche dann ab und findet dann noch über kleinere Verschwenkungen den Weg in Höhe der ARAL–Tankstelle zur Bundesstraße B 436. Die genannte Eigentumsfläche verläuft dann auf einer Länge von ca. 500 m entlang der Bundesstraße B 436 (Hauptstraße) in Richtung Osten.

Die Flächen sind in keiner Weise bauleitplanerisch abgedeckt. Nach einem intensiven Vorbereitungsprozess für eine entsprechende Ausschreibung hat die Stadt Wiesmoor Ende 2017 den Auftrag für eine städtebauliche Rahmenplanung (Masterplanung) an das Bremer Büro SWECO GMBH vergeben. Erste Ergebnisse hierzu unter intensiver Beteiligung der Öffentlichkeit sind im Planungsstand 05.04.2019 des Rahmenplanes dokumentiert. Bevor die ersten städtebaulichen Maßnahmen, vor allem Wohnbauprojekte mit größeren Wohneinheiten, im Plangebiet umgesetzt werden können, kann es noch Jahre dauern. Aufgrund fehlender Gewerbeflächen sollen dagegen im südlichen Plangebiet an der Oldenburger Straße kurzfristig bauleitplanerische Maßnahmen eingeleitet werden. Des Weiteren wird nochmal darauf hingewiesen, dass die Stadt nicht Eigentümer dieser Flächen ist.

Dieses Areal kann aus den dargelegten Gründen nicht als Alternative zum Baugebiet Neuer Weg C 15 betrachtet werden.

**Zusammenfassung:**

Alternativen aus Innenbereichsflächen (unbeplant, auch keine Darstellungen im Flächennutzungsplan) zum geplanten Baugebiet Neuer Weg C 15 drängen sich zurzeit nicht auf.

**Bewertung**

Aus den obigen Ausführungen (siehe Abschnitt 5.1) ist eindeutig zu entnehmen, dass die Stadt für einen Prognosehorizont bis zum Jahr 2035 Wohnbauland in einer Größenordnung von ca. 33 ha (Netto) benötigt. Unter Abzug der Wohnbaugebiete A 24 und A 25 verbleibt somit ein Bedarf an Nettowohnbaulandfläche von 25 ha. Aus Abschnitt 5.2 Standortalternativen ist zu erkennen, dass aufgrund der Nichtverfügbarkeit von städtebaulich attraktiven Flächen aus den unterschiedlichsten Gründen die Suche nach geeigneten Flächen für die Wohnbaulandausweisung erheblich erschwert wird. Für das zu beplanende Baugebiet Neuer Weg C 15 ist letztendlich keine weitere Alternative zu sehen. Aufgrund des oben dokumentierten Flächenanspruchs für Wohnsiedlungen und aufgrund der großen Nachfrage, hat sich die Stadt Wiesmoor entschlossen, im Bereich des Neuen Weges ein weiteres Wohnbaugebiet mit einer Größe von 5,4 ha (netto) auszuweisen.

Um künftig das Entstehen weiterer Baulücken zu vermeiden und Baulandspekulationen zu unterbinden, hat sich die Stadt bereits seit einigen Jahren als Zielvorgabe gesetzt, Baugebiete nur dann zu entwickeln, wenn sie auch Eigentümer dieser Flächen ist bzw. wenn mit einem Erschließungsträger entsprechende Bauverpflichtungen vertraglich vereinbart werden können (Erschließungsvertrag). Die Grundstücke innerhalb des angedachten Plangebietes C 15 stehen im Eigentum der Stadt Wiesmoor, so dass die entsprechende Wohnbauumsetzung auch dauerhaft gewährleistet ist.

Der Planbereich des Bebauungsplanes Neuer Weg C 15 liegt westlich des Nordgeorgsfehnkanals. Dieses muss hier nochmals bewusst betont werden, da der Nordgeorgsfehnkanal die Stadt Wiesmoor teilt (siehe oben, Abschnitt 5.2 Standortalternativen, Alternative B). Seit Jahrzehnten ist zu beobachten, dass junge Bauherren in „ihrem Ortsteil/Stadtteil“ bleiben wollen. Junge Wiesmoorer, die in den ehemaligen Ortsteilen Wilhelmsfehn I, Wilhelmsfehn II, Auricher Wiesmoor II, aber auch in den aktuellen Stadtteilen Zwischenbergen und Voßbarg geboren sind, wollen auch ihr Eigenheim in diesem Bereich errichten. Eine Umsiedlung in die Wohnbereiche östlich des Nordgeorgsfehnkanals erfolgt in den wenigsten Fällen. In diesem Zusammenhang ist

festzustellen, dass es die Stadt in der Vergangenheit versäumt hat, eben aufgrund der Nichtverfügbarkeit von geeigneten Flächen, im westlich liegenden Stadtteil neue Flächen für die Wohnbebauung auszuweisen. Das jüngste Baugebiet hier ist die Wohnbausiedlung „Am Park“ nordwestlich des Plangebietes C 15, die in den Jahren 2002 bis 2004 realisiert wurde. Das Wohnzentrum liegt heute östlich des Nordgeorgsfehnkanls. Hier hat sich mit den Jahren auch das Geschäftszentrum entwickelt. Um hierzu einen gewissen Ausgleich zu schaffen, ist es unumgänglich, auch westlich der mehrfach genannten Trennungslinie Wohnbaumöglichkeiten zu schaffen. Andere geeignete Flächen außerhalb der angedachten Planungsfläche C 15, vor allem zentrumsnah und versehen zumindest in den Randbereichen mit der notwendigen Infrastruktur, stehen derzeit im westlichen Stadtbereich nicht zur Verfügung. Die nachteiligen Bodenverhältnisse sind in Kauf zu nehmen, die vorhandenen naturschutzfachlichen Belange sind entsprechend zu kompensieren.

## 6 INHALT UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

#### Allgemeines Wohngebiet

Mit der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung wird das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitere städtebauliche Entwicklung in Wiesmoor zu schaffen. Im Rahmen der Planung wird die umgebende aufgelockerte Siedlungsstruktur, in Form eines Lückenschluss weiterentwickelt. Entsprechend dieser städtebaulichen Zielsetzung wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Gem. §1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) folgende Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Der Ausschluss der genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen erfolgt, da für diese Nutzungen kein Bedarf in diesem Stadtbereich besteht. Weiterhin liefern sie dem Charakter eines typischen Wohngebiets zuwider.

Der Ausschluss dieser Nutzungstypen soll eine maximale Wohnruhe und damit Wohn- und Lebensqualität gewährleisten. Ohne diesen Ausschluss ist eine erhebliche Beeinträchtigung und Störung der genannten Wohnruhe zu erwarten.

Zur Einschränkung der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude wird die folgende textliche Festsetzung aufgenommen:

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete werden nach §9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB pro Gebäude max. zwei Wohnungen zugelassen.

Mit dieser Festsetzung soll einerseits eine größere Wohnruhe gewährleistet und zum anderen die gestalterische Zielsetzung nach einer kleingliedrigen Siedlungsstruktur, vorgegeben durch die umliegende Bebauung, gewährleistet werden. Durch diese Festsetzung werden z.B. größere Mietshäuser und Wohnheime ausgeschlossen. Weiterhin werden nachbarschaftlich ungewollte Spannungen sowie auch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen durch eine zu hohe Dichte innerhalb des Wohngebietes vermieden.



## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **Grundflächenzahl und Geschossigkeit**

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird, unter Berücksichtigung der umliegenden Bausubstanz auf ein Vollgeschoss (l) als Höchstmaß festgesetzt.

### **Gebäudehöhe**

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete wird gemäß § 16 Abs.3 Nr.2 BauNVO eine Gebäudehöhe von max. 21 m über NHN als Höchstgrenze festgesetzt. Aufgrund einer fehlenden Bezugsebene erfolgt für das Plangebiet eine Höhenfestsetzung über Normalhöhe Null (NHN), die einer Höhe von 10 – 11 m über Geländeoberkante entspricht.

Die Festsetzung der Gebäudehöhe belässt innerhalb dieses Rahmens vielfältige Möglichkeiten der Gestaltung. Die festgesetzte Höhe reicht aus, ortsübliche und ortstypische Gebäude in vielfältiger Weise zu errichten.

In der Planunterlage sind die Höhenangaben für den Bereich des Neuen Weges bezogen auf NHN als Hinweis aufgenommen. Die in den Straßenverkehrsflächen festgesetzten NHN Höhen entsprechen den geplanten fertigen Straßendeckenhöhen.

### **Versiegelung**

Zusätzlich zur festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 dürfen nur noch 50 v.H. der zulässigen Grundfläche durch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§§ 12 und 14 BauNVO) versiegelt werden. Weitere Überschreitungen sind unzulässig.

Die Festsetzung dient der Absicherung eines ortsüblichen Versiegelungsgrades, um die damit verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild zu vermeiden.

### **Grundstücksgröße**

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete muss die Grundstücksgröße mind. 650 qm betragen. Als Baugrundstück i. d. S. gilt § 2 Abs. 12 (ohne Baulast) NBauO.

Es wurde die Grundstücksgröße mit einem Mindestmaß festgesetzt, um aus gestalterischen Gründen ein gewisses Maß an aufgelockerter Bebauung zu sichern und damit die bauliche Nutzung der Baugrundstücke sich in das umliegende Siedlungsgefüge integriert.

## 6.3 Bauweise und Baugrenzen

### Bauweise

Innerhalb des Plangebietes wird eine abweichende Bauweisen (a) festgesetzt. In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude gem. § 22 BauNVO zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung von 18 m, in jede Richtung. Die Beschränkungen der Gebäudelängen orientiert sich an der Bestandssituation und der umliegenden Siedlungsstruktur.

Gem. § 22 Abs. 2 Baunutzungsverordnung BauNVO dürfen in der offenen Bauweise Gebäude mit einer Gesamtlänge von 50,00 m errichtet werden. Baukörper in dieser Größenordnung fügen sich nicht in das vorhandene Ortsbild ein. Aus diesem Grunde wurde eine abweichende Bauweise gewählt, die in ihren Abmessungen die bereits bestehende Bebauung berücksichtigt.

Bei der Längenbeschränkung der abweichenden Bauweise (a) sind Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, auch in Form von Vor- oder Anbauten, nicht mit anzurechnen.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird mit der Ergänzung der bestehenden Festsetzung die Längenbeschränkung nur auf den Hauptbaukörper angewendet, und Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen in jeder Art nicht berücksichtigt. Voraussetzung für die Anwendung diese Festsetzung ist eine bauliche Trennung von Garage bzw. Nebenanlage und der Hauptnutzung. Ferner darf eine Garage bzw. Nebenanlage nicht durch eine Hauptnutzung über- oder unterbaut werden. Dies wäre u.a. der Fall wenn oberhalb der Garage eine Wohnung entsteht.

### Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen (gem. § 23 BauNVO) festgesetzt. Baugrenzen ermöglichen den Bauwilligen die größtmögliche Freiheit in der Wahl des Gebäudestandortes, ohne jedoch die Wirkung einer städtebaulichen Ordnung zu verlieren.

Für bestehende Gebäude, mit Ausnahme von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, gelten die Festsetzungen nur dann, wenn die Gebäude durch einen Neubau ersetzt werden oder Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleich kommen.

Mit dieser Festsetzung soll über den Rahmen des gesetzlichen Bestandsschutzes hinaus das Privateigentum gesichert werden.

### **Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen**

Innerhalb des gesamten Plangebietes sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße (Planstraße) und der vorderen Baugrenze (Vorgartenbereich) Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO unzulässig.

Die Vorgartenbereiche sind über die Erholungsfunktion hinaus ein Gestaltungselement des Straßenraums, welches eines der wichtigsten Merkmale eines Siedlungsbildes ist. Sie sollen deshalb von jeglichen Gebäuden freigehalten werden und ihre Gestaltung nur durch gärtnerische Anlagen und typische Einfriedungen erhalten.

### **Zufahrten**

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

Die Versiegelung von Flächen durch Zu- und Abfahrten stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt dar, denn eine kontinuierliche Versickerung der Niederschläge in offene Gräben und in das Grundwasser ist behindert. Viele Einzelhäuser werden mittlerweile mit zwei Wohnungen ausgestattet. Somit ist der Bedarf in der Regel auch für zwei Garagen und damit verbunden zweier Zufahrten gegeben. Überdimensionierte Zu- und Abfahrten mit der damit verbundenen Versiegelung des Straßenraums sollen unterbunden werden.

## **6.4 Verkehrserschließung**

Die Straßenflächen, die als Anliegerstraßen dienen, werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen mit einer Breite von 5 – 7 m festgesetzt.

Das Gebiet wird dann über die im Südosten liegende Kreisstraße K 105 (Neuer Weg) erschlossen. Durch das Vorhaben sind straßenrechtliche Belange des Landkreises Aurich (Amt für Kreisstraßen) direkt betroffen. Für den Anschluss der zukünftigen Gemeindestraße als Erschließungsstraße an die Kreisstraße K105 ist daher mit dem Landkreis Aurich eine Einmündungsvereinbarung zu schließen, in der die Ausführung und der Anschluss der Gemeindestraße ausführlich geregelt werden. Der Anschluss der Gemeindestraße wird nach den anerkannten Regeln der Technik erfolgen. Bezüglich der Einmündungsvereinbarung wird vor Beginn der Bauarbeiten der Kontakt zum Amt für Kreisstraßen des Landkreises Aurich aufgenommen.

Weiterhin werden zwei Fuß- und Radwege mit einer Breite von jeweils 3,0 m festgesetzt. Diese Wegeverbindungen bieten eine Anbindung an das angrenzende nordöstliche Baugebiet „Am Wildbach“ sowie an den Landschaftspark / Blumenhalle in Richtung Dahlienstraße und ermöglichen damit eine Durchlässigkeit für den nicht motorisierten Verkehr.

## **6.5 Grünflächen und Anpflanzungen**

### **Grünflächen**

Innerhalb des Plangebietes werden, entsprechend der Bestandssituation, im nordwestlichen und nordöstlichen Bereich Grünflächen festgesetzt. Diese Grünflächen dienen der Eingrünung des Baugebietes.

Innerhalb des Plangebietes werden, entsprechend der Bestandssituation, im südwestlichen Bereich private Grünflächen festgesetzt. Diese Grünflächen dienen der Eingrünung des Baugebietes.

### **Weitere Anpflanzungen**

Zur weiteren Eingrünung und zur ökologischen Aufwertung des Plangebietes werden Anpflanzungen innerhalb der Straßenverkehrsflächen sowie auf den privaten Grundstücksflächen festgesetzt.

In den öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 7 standortheimische Laubbäume (siehe Kap. 12, Pflanzliste Nr. 1) in der Qualität Hochstamm mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm, pro 100 m Erschließungsstraßenlänge, fachgerecht zu pflanzen und zu erhalten. Die Straßenseitenräume dürfen, bis auf die zugelassenen Zufahrten, nicht versiegelt werden, sondern sind als Vegetationsflächen zu gestalten.

Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ein standortheimischer Laubbaum (siehe Kap. 12 Pflanzenliste Nr.1) mindestens in der Qualität Solitär mit Ballen, Höhe 300-350 cm, fachgerecht zu pflanzen und zu erhalten. Zur weiteren Absicherung der festgesetzten privaten Grünflächen wird die folgende textliche Festsetzung aufgenommen:

Im Bereich der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB) gilt, dass die Bepflanzung nur mit heimischen oder kulturell verwurzelten Pflanzen (siehe Kap.

12, Pflanzliste Nr. 1 und Pflanzliste Nr. 2) erfolgen darf. Versiegelungen, Aufbauten, intensive Rasennutzung mit wöchentlicher Mahd sind unzulässig.

## **6.6 Beleuchtung**

Grundsätzlich ist mit Licht möglichst sparsam umzugehen und dies in geringstmöglicher Helligkeit zu verwenden. Es sind Leuchtkörper mit geringen UV- und Blaulichtanteilen zu verwenden, warmweißes LED-Licht < 3.000 Kelvin hat sich als günstig erwiesen. Die Installationshöhe sollte möglichst niedrig erfolgen und ausschließlich von oben nach unten gerichtet, um eine Streuung in den Himmel zu vermeiden. Es sind geschlossene Lampen zu verwenden, ggf. mit feinen Bohrungen anstelle von Kühlschlitzen, die es Insekten ermöglichen, das Gehäuse wieder zu verlassen. Die Betriebsdauer ist auf die notwendige Zeit zu begrenzen bzw. bei Straßenlaternen ist die Beleuchtungsintensität in verkehrsschwachen Zeiten zu reduzieren (ideal: Kopplung mit Bewegungsmeldern). Beleuchtungen zu gestalterischen Zwecken (z.B. Denkmäler) sollten zeitlich bis Mitternacht begrenzt werden, hier hat die Ausrichtung gezielt auf die gestalterischen Elemente zu erfolgen, Einflugbereiche nachtaktiver Tiere sind zu berücksichtigen und ggf. freizuhalten. Einsätze von Lasern, Reklamescheinwerfern oder Skybeamern sind grundsätzlich sorgfältig auf Notwendigkeit zu prüfen.

## **7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Um bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu verwirklichen, trifft die Stadt Wiesmoor gemäß § 84 Abs. 3 NBauO die folgenden örtlichen Bauvorschriften. Die städtebauliche Zielsetzung besteht hierbei in der Durchgrünung der Grundstücke und einer weitgehend landschafts- sowie ortsbildverträglichen Siedlungsgestaltung.

### **Einfriedungen**

Eine Einfriedung der Gärten zu den Erschließungsstraßen hin (Vorgartenbereich) ist mit standortheimischen Hecken, Sträuchern und Bäumen durchzuführen (siehe Kap. 12 Hinweis).

Der Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild soll soweit wie möglich minimiert werden. Die o.a. Festsetzung soll der Minimierung der durch Baumaßnahmen zu erwartenden Beeinträchtigungen dienen.

### **Vorgärten**

Die Bereiche zwischen den Straßenbegrenzungslinien der öffentlichen Verkehrsflächen und den straßenzugewandten First- bzw. Traufwandseiten des Hauptgebäudes



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

Die Regelung zur gärtnerischen Anlage der Vorgärten soll die ortsbildtypischen Straßenrandstrukturen sichern. Ein typisches Erscheinungsbild ist ein Vorgarten mit Rasen oder gärtnerischer Gestaltung. Großflächig versiegelte Pflasterflächen oder Kiesflächen passen nicht in das Siedlungsbild. Die Gestaltungsvorschrift soll einen zu hohen Anteil gepflasterter Flächen und ortuntypische Gestaltungsmaterialien zwischen den Baufluchten und den Straßenbegrenzungslinien vermeiden.

## **8 IMMISSIONEN**

Mit der Planung wird der bestehende Ortsteil erweitert, der mehrheitlich aus einer Wohnbebauung besteht. Die Darstellung als Wohnbaufläche entspricht dem umliegenden Gebietscharakter. Eine weitere bauliche Inanspruchnahme stellt eine Ergänzung der vorhandenen Siedlungsstruktur dar, wodurch keine Beeinträchtigung des umliegenden Wohnumfeldes über das wohngebietsübliche Maß hinaus verbunden ist.

Das bestehende und hinzukommende Verkehrsaufkommen entspricht dem eines allgemeinen Wohngebietes und ist daher gebietsverträglich.

Weiterhin ist zu überprüfen, ob von der anliegenden Kreisstraße „Neuer Weg“ Immissionen auf die dargestellte Wohnbaufläche einwirken und der Realisierung des geplanten Wohngebiets aus immissionsschutzrechtlichen Gründen entgegenstehen könnten.

Dazu wurde die IEL GmbH (Aurich) mit der Erstellung einer Schalltechnischen Stellungnahme (siehe Anlage) beauftragt. Grundlage für die Bewertung der Schallimmissionen sind die Orientierungswerte für Verkehrslärm gem. der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“, wonach tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) zulässig sind.

Den Berechnungen des Schalltechnischen Gutachtens nach werden diese Orientierungswerte im gesamten Planbereich eingehalten, abgesehen vom direkt an der Kreisstraße liegenden Eingangsbereichs des Plangebiets. Hier kommt es zu einer geringfügigen Überschreitung, sodass dort keine Wohnnutzung geplant werden darf. Um dies sicherzustellen, wird im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzung einer Baugrenze gewährleistet, dass im Bereich der Grenzwertüberschreitungen keine Wohnnutzungen realisiert werden können.

Weitere Maßnahmen des aktiven oder passiven Lärmschutzes sind nicht erforderlich, sodass der Aufstellung des Bebauungsplanes C 15 Belange des Lärmschutzes nicht entgegenstehen. Insofern sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, nicht zu erwarten.

## 9 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

### 9.1 Schutzgüter Pflanzen und Tiere und biologische Vielfalt

#### 9.1.1 Biotoptypen

Im Bereich des Bebauungsplanes wird mit Umsetzung der Maßnahmen eine Umwandlung von extensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen mit Gehölzbeständen in ein Wohnbaugebiet mit Einzelhausbebauung und neuzeitlichen Ziergärten erfolgen. Aufgrund der an drei Seiten umliegend bereits vorhandenen Bebauung besteht eine Vorbelastung des Plangebietes (z. B. Nährstoffeinträge, Ablagerung von Gartenabfällen etc.).

Durch die Umwandlung des Gebietes von Hochmoor-Grünland in ein Wohnbaugebiet kommt es im zentralen Bereich auf ca. 6,4 ha zu einer vollständigen Beseitigung aller vorhandenen Biotoptypen, einschließlich der Vegetation und der daran gebundenen Tierwelt.

Da keine Rote-Liste-Pflanzenarten bzw. -Gesellschaften gefunden wurden, sind Populationen gefährdeter, lebensraumtypischer Pflanzenarten nicht betroffen. Es werden jedoch extensiv genutzte Grünlandflächen, waldähnliche Gehölzbestände, sowie besonders geschützte Biotoptypen gem. § 30 BNatSchG und geschützte Landschaftsbestandteile gem. § 22 NAGBNatSchG beseitigt. Die Umsetzung des Bebauungsplanes im Gebiet führt zu einer Abwertung, die Schwere und Komplexität der Beeinträchtigungen sind als erheblich zu bewerten. Die Auswirkungen sind nicht reversibel.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist auf Höhe des Spielplatzes der Siedlung Am Wildbach ein 4 m breiter und ca. 50 m langer Fuß- und Radweg geplant. Hiervon sind die Biotoptypen „Rubus-/Lianengestrüpp (BRR)“, „artenarmes Extensivgrünland auf Moorböden (GEM)“ und „Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten (HSE)“ betroffen. Diese Biotoptypen sind von allgemeiner Bedeutung (Wertstufe III) und demnach zu kompensieren. Zusätzlich zum Flächenverlust durch die Versiegelung im Bereich des Wohnbaugebietes kommt bei diesen Biotoptypen noch der Flächenverlust durch die Anlage eines Fuß- und Radweges hinzu:

|      |  |  |                     |
|------|--|--|---------------------|
| BRR: | $2\text{ m} \times 4\text{ m} = 8\text{ m}^2$    | $1.981\text{ m}^2 + 8\text{ m}^2 =$    | $1.989\text{ m}^2$  |
| GEM: | $40\text{ m} \times 4\text{ m} = 160\text{ m}^2$ | $21.715\text{ m}^2 + 160\text{ m}^2 =$ | $21.875\text{ m}^2$ |
| HSE: | $4\text{ m} \times 4\text{ m} = 16\text{ m}^2$   | $2.706\text{ m}^2 + 16\text{ m}^2 =$   | $2.722\text{ m}^2$  |

**Im Bereich des Wohnbaugebietes vorkommende Biotoptypen, Regenerationsfähigkeit, Biotopwert und gesetzlicher Schutz (nach DRACHENFELS 2012)**

| Biotoptyp   | Flächengröße (m²) | Reg.-Fähigkeit | Wertstufen  | Gesetzl. Schutz |
|---|-------------------|----------------|-------------|-----------------|
| 1.15.3 Sonstiger Birken- und Kiefern-Moorwald (WVS)                     | 10.645            | (**)           | III         |                 |
| 1.20.1 Birken- und Zitterpappel-Pionierwald (WPB)                       | 1.192             | *              | (IV)III     |                 |
| 1.22.1 Fichtenforst (WZF)   | 1.241             | (**/*)         | III(II)     |                 |
| 2.6.2 Weiden-Sumpfgebüsch nährstoffarmer Standorte (BNA)                | 830               | **             | V(IV)       | §§              |
| 2.8.2 Rubus-/Lianengestrüpp (BRR)                                       | 4.003             | *              | III         | (§ü)            |
| 2.10.3 Baumhecke (HFB)  | 677               | (**)           | (IV)III     | (§ü)            |
| 2.12 Standortfremdes Feldgehölz (HX)                                    | 2.433             |                | II(I)       |                 |
| 2.13.1 Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe (HBE)                            | 2.932             | **/*           | E           | (§ü)            |
| 9.1.1 Mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte (GMF)                | 12.508            | **             | V(IV)       | (§ü), §         |
| 9.1.5 Sonstiges mesophiles Grünland (GMS)                               | 1.807             | **/*           | (V)IV       | (§ü), §         |
| 9.3.3 Sonstiges mageres Nassgrünland (GNW)                              | 9.376             | **             | V(IV)       | §§              |
| 9.5.2 Artenarmes Extensivgrünland auf Moorböden (GEM)                   | 26.246            | (*)            | III(II)     | §               |
| 10.4.1 Halbruderale Gras- und Staudenflur feuchter Standorte (UHF)      | 926               | (*)            | (IV)III(II) |                 |
| 10.4.2 Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)     | 1.558             | (*)            | III(II)     |                 |
| 10.4.6 Artenarme Landreitgrasflur (UHL)                                 | 3.800             | (*)            | (III)II     |                 |
| 11.3.1 Baumschule (EBB)   | 640               |                | I           |                 |
| 12.1.1 Artenreicher Scherrasen (GRR)                                    | 1.809             | *              | (III)II(I)  |                 |
| 12.3.1 Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten (HSE)    | 3.977             | **/*           | III         |                 |
| 12.3.2 Siedlungsgehölz aus überwiegend nicht heimischen Baumarten (HSN) | 1.206             |                | II          |                 |
| 12.6.3 Hausgarten mit Großbäumen (PHG)                                  | 537               | **             | (III)II     |                 |
| 12.6.4 Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)                                   | 858               |                | I           |                 |
| 12.6.5 Naturgarten (PHN)  | 576               |                | (II)I       |                 |
| 13.1.11 Weg (OVW)   | 40                |                | I           |                 |
| 13.2.1 Lagerplatz (OFL)   | 529               |                | I           |                 |
| 13.7.2 Locker bebautes Einzelhausgebiet (OEL)                           | 61                |                | I           |                 |
| 13.17.5 Hütte (OYH)   | 106               |                | I           |                 |

Erläuterung zur Tabelle (DRACHENFELS 2012):

§§ = Bes. gesch. Biotoptyp nach § 30 BNatSchG und § 24 NAGBNatSchG, (§§) = nur in bestimmter Ausprägung bes. gesch. Biotoptyp, ü = nach § 30 BNatSchG nur in naturnahen Überschwemmungs- und Uferbereichen von Gewässern geschützt, § = nach § 22 NAGBNatSchG bes. gesch. Biotoptyp. Wertstufen nach DRACHENFELS (2012): I = von geringer Bedeutung, II = von allgemeiner bis geringer B., III = von allgemeiner B., IV = von besonderer bis allgemeiner B., V = von besonderer B.

\*\* = Nach Zerstörung schwer regenerierbar (bis 150 Jahre Regenerationszeit), \* = bedingt regenerierbar, bei günstigen Rahmenbedingungen in relativ kurzer Zeit (in bis zu 25 Jahren). ( ): i. d. R. kein Entwicklungsziel des Naturschutzes (da Degenerationsstadium oder anthropogen stark verändert), ? = keine Angaben verfügbar/pauschale Einschätzung nicht möglich (Einzelfallbetrachtung).

## 9.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Die Baumaßnahmen im Bebauungsplangebiet stellen Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 BNatSchG dar. Derartige Eingriffe sind nach Möglichkeit zu vermeiden und zu minimieren, so dass zunächst im Folgenden Maßnahmen vorgeschlagen werden, die nach Situation und Möglichkeit umgesetzt werden sollen.

### Boden und anderer abiotischer Schutzgüter

- Modifizierung in der Ausgestaltung des Vorhabens (z. B. Anpassung von Bauwerk und Bauweise zur Vermeidung von Erdmassenbewegungen)
- Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteten Wasserrückhaltungen oder Versickerungsmulden.

### Vegetation

Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Vegetation entfallen auf 6,4 ha aufgrund des vollständigen Verlustes der oberen Bodenschicht. Im Randbereich des Bebauungsplanes sind Beschränkungen des Baufeldes zur Verminderung von Schäden an der Vegetation erforderlich:

- Beachtung der DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und der RAS-LP 4.
- Entfernung der Vegetation in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar gemäß § 39 BNatSchG (Allgemeiner Biotopschutz).

### Fledermäuse

Um Beeinträchtigungen zu mindern, sollten bei Planungen einer Wohnsiedlung der Bau der Häuser fledermausfreundlich gestaltet werden. Es besteht hierbei die Möglichkeit, Quartiermöglichkeiten für Zwerg- und Breitflügelfledermäuse zu schaffen. Es wird das Anbringen von Fledermaus-Kästen empfohlen.

Das mit Gehölzen und Einzelbäumen bestandene Untersuchungsgebiet nimmt eine Funktion als Verbindungskorridor zwischen verschiedenen Grünbereichen westlich und östlich des Neuen Weges ein. In dem Fledermausgutachten (MEIJER 2016) wird für erforderlich angesehen, in die Planung einen Grünstreifen aufzunehmen, der zukünftig als Flugtrasse für Fledermäuse dienen kann. Als Verbindungskorridore wirken die im Nordosten und Südosten vom Bau nicht betroffenen Flurstücke mit ihren Gehölzbeständen.

### Avifauna

Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Avifauna erfolgen mit der Gehölzentfernung und Entfernung/Mahd der Krautschicht außerhalb der

Brutzeit<sup>1</sup> und mit Beschränkung der Maßnahmen auf den eigentlichen Maßnahmenbereich (Schutz der nicht vom Bau betroffenen Flächen vor Beschädigung und/oder Zerstörungen).

### **Weitere Faunengruppen**

Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen weiterer Faunengruppen erfolgen durch Entfernung der Vegetation in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar gemäß § 39 BNatSchG (Allgemeiner Biotopschutz), und mit Beschränkung der Baumaßnahmen auf das eigentliche Baugebiet.

### **Landschaftsbild**

Das Baugebiet ist aktuell von drei Seiten von Siedlungen umgeben, im Nordosten schließt ein Birkenwaldstreifen mit angrenzendem, naturnahem Gewässer an. Für die Öffentlichkeit ist dieser Raum somit nicht erlebbar. Die Erfahrbarkeit des Landschaftsbildes beschränkt sich mehr oder weniger auf die direkten Anwohner.

Eine Beibehaltung der Eingrünung des Wohngebietes vermindert die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild.

Somit ergeben sich für das Schutzgut Landschaftsbild aufgrund der geschlossenen Bebauung und der Gehölzbestände um das Baugebiet keine erheblichen Eingriffe.

## **9.3 Unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen**

Trotz Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bleiben bei Umsetzung des Vorhabens erhebliche Beeinträchtigungen erhalten, die zu kompensieren sind. Die zu erwartenden unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild sind:

- Überformung des Ortsbildes
- Verlust von Feucht- und Extensivgrünland- und Gehölzbiotopen
- Lebensraumverlust für Brut- und Rastvögel, Fledermäuse, Amphibien, Reptilien, Heuschrecken und weiterer Faunengruppen wie Tagfalter, Kleinsäuger etc.

Soweit sich Eingriffe nicht vermeiden oder unter die Erheblichkeitsschwelle reduzieren lassen, werden Kompensationsmaßnahmen notwendig. Nicht ausgleichbare Eingriffe müssen durch Ersatzmaßnahmen im betroffenen Naturraum kompensiert werden (§15 Abs. 2 BNatSchG).

---

<sup>1</sup> Brut- und Setzzeit in Niedersachsen vom 01. April bis 15. Juli



## 9.4 Interner Ausgleich

Im Bebauungsplan wird ein Streifen am nordöstlichen Plangebietsrand „Sonstiger Birken- und Kiefern-Moorwald (WVS)“ als „Fläche zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt. Weiterhin werden zwei Flächen am nordwestlichen und südöstlichen Plangebietsrand als öffentliche bzw. private Grünflächen festgesetzt. Der Vegetationsbestand soll auf allen drei Flächen erhalten bleiben, sodass in diesen Bereichen keine Abwertung erfolgt. Eine Aufwertung auf diesen Flächen durch Ausgleichsmaßnahmen wird aus fachlicher Sicht aufgrund der relativ geringen Flächengröße und des zu erwartenden Belastungsdrucks (Störungen durch die Anwesenheit des Menschen, durch Haustiere, Trittbelastungen, Ablagerung von Grünschnitt etc.) als nicht umsetzbar angesehen.

## 9.5 Externer Ausgleich

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes werden die Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (BREUER 1994, 2006) herangezogen.

### Vegetation

Durch die geplanten Maßnahmen geht die derzeitige Vegetation an Grünland-Gesellschaften, Birken- und Zitterpappel-Pionierwäldern, Ruderalgebüsch, halbruderalen Gras- und Staudenfluren, artenreicher Scherrasen, Baumhecken, Feldgehölze, Baumgruppen und Siedlungsgehölze verloren. Nach DRACHENFELS (2012) sind die Biotoptypen „Sonstiger Birken- und Kiefern-Moorwald (WVS)“, der „Birken- und Zitterpappel-Pionierwald (WPB)“, das „Rubus-/Lianengestrüpp (BRR)“, die „Baumhecke (HFB)“, das „artenarme Extensivgrünland auf Moorböden (GEM)“, die „halbruderalen Gras- und Staudenflur feuchter Standorte (UHF)“, die „halbruderalen Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)“ und das „Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Arten (HSE)“ der Wertstufe III zuzuordnen. Das „sonstige mesophile Grünland (GMS)“ zählt zur Wertstufe IV, das „mesophile Grünland mäßig feuchter Standorte (GMF)“ und das „sonstige magere Nassgrünland (GNW)“ sind der Wertstufe V zuzuordnen. Mit der Umwandlung der Biotoptypen in bebaute Flächen und Stellflächen erfolgt nach BREUER (1994:22) eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen/Vegetation. Für den Naturhaushalt sind hinsichtlich des Schutzgutes Pflanzen/Vegetation die südöstlich der Siedlung *Am Wildbach* gelegenen Grünlandflächen wie das „mesophile Grünland mäßig feuchter Standorte (GMF)“ von besonderer Bedeutung, sowie das „artenarme Extensivgrünland auf Moorböden (GEM)“ von allgemeiner Bedeutung. Diese Biotoptypen werden extensiv gepflegt, mehrheitlich liegen sie jedoch brach und verbuschen. Ebenfalls von allgemeiner Bedeutung sind die Wälder „Sonstiger Birken- und Kiefern-Moorwald (WVS)“ und „Birken- und Zitterpappel-Pionierwald (WPB)“ am östlichen Plangebietsrand. Die Grünlandflächen werden durch die Baumaßnahme zum größten Teil entfernt. Der Birken- und Zitterpappel-Pionierwald wird ebenfalls vollständig entfernt. Die Biotoptypen in den beiden zukünftigen öffentlichen bzw. privaten Grünflächen am nordwestlichen und südöstlichen Plangebietsrand bleiben erhalten.

Gemäß BREUER (1994, 2006) liegt im Rahmen der Eingriffsregelung eine erhebliche Beeinträchtigung vor, wenn Biotoptypen mit allgemeiner oder höherer Bedeutung betroffen sind.

- Biotoptypen der Wertstufe III (allgemeine Bedeutung) sind im Verhältnis von 1:1 auszugleichen.
- Sind Biotoptypen der Wertstufen IV und V im betroffenen Raum in der entsprechenden Ausprägung mittelfristig (bis 25 Jahre) nicht wiederherstellbar, vergrößert sich der Flächenbedarf auf das Verhältnis 1:2 bei schwer regenerierbaren Biotopen (bis 150 Jahre Regenerationszeit) und auf das Verhältnis von 1:3 bei kaum oder nicht regenerierbaren Biotopen (> 150 Jahre Regenerationszeit).

Die folgenden Biotoptypen wie „sonstiger Birken- und Kiefern-Moorwald (WVS)“, „Birken- und Zitterpappel-Pionierwald (WPB)“, „Rubus-/Lianengestrüpp (BRR)“, „Baumhecke (HFB)“, „artenarmes Extensivgrünland auf Moorböden (GEM)“, „halbruderale Gras- und Staudenflur feuchter Standorte (UHF)“, „halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)“ und „Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten (HSE)“ sind von allgemeiner Bedeutung (Wertstufe III). Sie sind im Verhältnis 1:1 auszugleichen.

|      |                             |                                    |
|------|-----------------------------|------------------------------------|
| WVS: | 456 m <sup>2</sup> x 1 =    | 456 m <sup>2</sup>                 |
| WPB: | 765 m <sup>2</sup> x 1 =    | 765 m <sup>2</sup>                 |
| BRR: | 1.857 m <sup>2</sup> x 1 =  | 1.857 m <sup>2</sup>               |
| GEM: | 21.686 m <sup>2</sup> x 1 = | 21.686 m <sup>2</sup>              |
| UHF: | 927 m <sup>2</sup> x 1 =    | 927 m <sup>2</sup>                 |
| HSE: | 2.721 m <sup>2</sup> x 1 =  | 2.721 m <sup>2</sup>               |
|      |                             | <b><u>28.412 m<sup>2</sup></u></b> |

Die folgenden Biotoptypen, „mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte (GMF)“, „sonstiges magere Nassgrünland (GNW)“ und „sonstiges mesophiles Grünland (GMS)“, sind von besonderer bzw. von besonderer bis allgemeiner Bedeutung (Wertstufe V bzw. IV). Sie sind im Verhältnis 1 : 2 auszugleichen.

|      |                             |                                    |
|------|-----------------------------|------------------------------------|
| GMF: | 12.421 m <sup>2</sup> x 2 = | 24.842 m <sup>2</sup>              |
| GNW: | 9.010 m <sup>2</sup> x 2 =  | 18.020 m <sup>2</sup>              |
| GMS: | 1.807 m <sup>2</sup> x 2 =  | 3.614 m <sup>2</sup>               |
|      |                             | <b><u>46.476 m<sup>2</sup></u></b> |

Dadurch dass der Waldstreifen (ca. 0,636 ha) am nordöstlichen Plangebietsrand „Sonstiger Birken- und Kiefern-Moorwald (WVS)“ als „Fläche zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt wird, geht der Status „Wald“ i.S. des § 2 (3) NWaldLG dauerhaft verloren. Die Fläche von 6.636 m<sup>2</sup> muss mit einem Faktor

von 1,1 ausgeglichen werden. Hinzu kommt ein Waldbereich von ca. 0,16 ha im nordwestlichen Plangebiet, der ebenfalls mit dem Faktor 1,1 auszugleichen ist (entspricht 0,177 ha). An anderer Stelle müssen demnach rd. 8.760 m<sup>2</sup> kompensiert werden.

**Für das Schutzgut Vegetation ergibt sich somit ein Kompensationsbedarf von insgesamt 83.648 m<sup>2</sup>.**

Für die verbleibenden Biototypen innerhalb der drei geplanten privaten Grünflächen wird durch die relativ dicht heranrückende Bebauung aufgrund der dann fehlenden offenen Landschaftsbereiche von einem ökologischen Funktionsverlust ausgegangen.

## Boden

Das Plangebiet verfügt über eine Gesamtgröße von ca. 90.513 m<sup>2</sup> (9,0513 ha), hiervon werden ca. 52.424 m<sup>2</sup> (5,2424 ha) als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Diese Fläche wird in die Eingriffsbilanzierung des Schutzgutes Boden eingestellt. Für den als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzten Bereich in einer Größenordnung von ca. 52.424 m<sup>2</sup> wird innerhalb des Bebauungsplanes eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Darüber hinaus ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine zusätzliche Überbauung von bis zu 50 % durch Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze zulässig. Somit ergibt sich eine versiegelte Fläche für den Bereich des „Allgemeinen Wohngebietes“ von maximal rd. 31.454 m<sup>2</sup>.

Innerhalb des Plangebietes werden zudem Verkehrsflächen festgesetzt, welche zu 100 % versiegelt werden und somit zusätzlich in die Eingriffsbilanzierung eingestellt werden. Die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen verfügen über eine Größe von rd. 7.521 m<sup>2</sup>. Durch die geplanten Versiegelungsmaßnahmen kommt es zu einem Verlust von stark überprägtem Naturboden (Tiefes Erdhochmoor). Gemäß BREUER (2006) erfolgt die Kompensation der Eingriffe in den Boden im Verhältnis 1:0,5.

$$\begin{aligned} 31.454 \text{ m}^2 \times 0,5 &= 15.727 \text{ m}^2 \\ 7.521 \text{ m}^2 \times 0,5 &= 3.761 \text{ m}^2 \\ &\underline{\underline{19.488 \text{ m}^2}} \end{aligned}$$

**Dies bedeutet einen Kompensationsbedarf von 19.488 m<sup>2</sup> für das Schutzgut Boden und die sonstigen abiotischen Schutzgüter.**

## 9.6 Ersatzmaßnahmen

Da aufgrund der dauerhaften Versiegelung kein Ausgleich möglich ist, sind für die erheblichen Beeinträchtigungen in das Schutzgut Boden Ersatzmaßnahmen auf einer Flächengröße von

19.488 m<sup>2</sup> vorgesehen. Für das Schutzgut Vegetation besteht ein Kompensationsbedarf von

74.888 m<sup>2</sup>. Insgesamt ist somit eine **Ersatzfläche von 94.376 m<sup>2</sup>** erforderlich.

Es steht eine Fläche mit einer Gesamtgröße von insgesamt ca. 153.046 m<sup>2</sup> westlich des Ottermeeres zur Verfügung, die somit in relativer Nähe zum Eingriffsbereich liegt, ca. 1,3 km westlich des Plangebietes, in der Gemarkung Wiesmoor. Eigentümer ist die Stadt Wiesmoor. Es handelt sich um die Flurstücke:

| <u>Flurstückskennzeichen:</u> | <u>Fläche (m<sup>2</sup>):</u> |
|-------------------------------|--------------------------------|
| 030799-011-00085/002          | 10.928                         |
| 030799-011-00087/002          | 10.935                         |
| 030799-011-00089/002          | 10.908                         |
| 030799-011-00084/002          | 10.985                         |
| 030799-011-00088/002          | 10.923                         |
| 030799-011-00083/003          | 16.452                         |
| 030799-011-00086/002          | 10.948                         |
| 030799-011-00082/006          | 13.572                         |
| 030799-011-00082/002          | 35.952                         |
| 030799-011-00082/004          | 21.443                         |

Auf diesen Flächen liegen Hochmoor-Degenerationsstadien unterschiedlicher Ausprägung und Wertigkeit vor. Prägend ist Trockenes Pfeifgras-Moorstadium (MPT), das stellenweise von Gagelgebüsch (BNG) durchdrungen wird. Randlich ist im Nordwesten Artenarmes Extensivgrünland auf Hochmoor (GEM) vorhanden und eine kleine Kulturheidelbeerplantage (EOH). Während das Pfeifgrasstadium und das Extensivgrünland die Wertstufe III, die Heidelbeerplantage die Wertstufe I besitzen, sind die Flächen des Gagelgebüsches in die Wertstufe V einzuordnen. Nach Luftbildauswertung befinden sich von der Gesamtfläche der zur Verfügung stehenden Flurstücke etwa 104.022 m<sup>2</sup> in der Wertstufe III (bzw. ein kleiner Anteil in Wertstufe I) und sind somit langfristig um zwei Wertstufen aufwertbar (anrechenbar: 204.044 m<sup>2</sup>).

Entwicklungsziel ist feuchtes bis nasses, torfmoosreiches Heidemoor, bzw. ombrogenes Hochmoor (Wertstufe V). Das vorhandene Artenarme Extensivgrünland kann zu Nassgrünland (Wertstufe V) entwickelt werden. Der Zeitraum der Herstellung für die Hochmoorflächen beträgt mehr als 150 Jahre. Durch die Entwicklung eines naturnahen Hochmoorbereichs wird der Standort von jeder Bewirtschaftung freigehalten und eine ungestörte Vegetations- und Bodenentwicklung kann ablaufen. Gegebenenfalls sind Pflegemaßnahmen, wie Wasserstandsregulierungen oder Entkusselung, erforderlich.

Der ca. 0,636 ha große Waldstreifen „Sonstiger Birken- und Kiefern-Moorwald (WVS)“ am nordöstlichen Plangebietsrand wird im Bebauungsplan als „Fläche zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt. Hinzukommt ein Waldbereich von ca. 0,16 ha im nordwestlichen Plangebiet, der beseitigt wird. Durch den dauerhaften Verlust des Waldstatus (i.S. des § 2 (3) NWaldLG) wird als Kompensation auf dem Flurstück 36/8 der Flur 13, Gemarkung Wiesmoor, ca. 8.760 m<sup>2</sup> Wald neu gegründet.

## 10 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.

Im späteren Verlauf des Beteiligungsverfahrens wurde gem. § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 25.05.2020 eine weitere, beschränkte, Beteiligung durchgeführt (Betroffenheitsbeteiligung). Im Zuge der Betroffenheitsbeteiligung wurde insbesondere unten stehende Bedenken zur Waldumwandlung geltend gemacht.

Der Landkreis Aurich machte naturschutzrechtliche Bedenken geltend und empfahl, um das Auslösen der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG hinsichtlich der Fledermäuse zu verhindern, den nordöstlich festgesetzten Grünstreifen auf 20 m zu verbreitern. Dieser Stellungnahme entsprechend wurde der Plan abgeändert. Im gleichen Zusammenhang empfahl der Landkreis, Leuchtkörper mit geringem UV- und Blaulichtanteilen im Baugebiet zu verwenden. Entsprechend der Stellungnahme des Landkreises Aurich und dem Fachbeitrag Fledermäuse entsprechend, fungieren die nördlich und südlich festgesetzten 50 m breiten Grünzonen am Rande des Plangebiets gleichzeitig als Abschirmung zu den Nachbarbaugebieten sowie als Flugstraße für Fledermäuse.

Durch das Ausweiten des Grünstreifens auf eine Breite von 20 m geht für diesen Bereich der Waldstatus gem. § 2 Abs. 3 NWaldLG verloren, sodass der Wald an anderer Stelle zu kompensieren ist. Dieser Stellungnahme wurde durch Änderung des Umweltberichts und der Planbegründung entsprochen.

Ferner wird bezogen auf Fledermäuse in einer Stellungnahme des Landkreises das Installieren von Fledermaus-Kästen im Plangebiet empfohlen; auch diesem Hinweis wurde in die vorliegende Planung aufgenommen.

Weitere Hinweise des Landkreises, welche die in den Bebauungsplan mit aufzunehmenden Hinweise u.a. bezüglich des Bodenschutzes betreffen, wurden mit in die vorliegende Planung aufgenommen.

Stellungnahmen des Landkreises und des Niedersächsischen Forstamtes Neuenburg im Rahmen einer Betroffenheitsbeteiligung bezogen sich auf die oben genannte Verbreiterung des Grünstreifens, welche eine Umwandlung von Waldflächen gem. § 8 NWaldLG darstellt. Die Stellungnahmen bezogen sich dabei auf Flächen, welche die Kompensation der wegfallenden Waldflächen betreffen. Diesen Stellungnahmen wurde entsprochen.

Eine Stellungnahme des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen bezieht sich auf die verwendete Kartengrundlage des Bebauungsplans

und der Flächennutzungsplanänderung. Entsprechend dieser Stellungnahme wurde die geändert.

## **11 FLÄCHENBILANZ**

|   |                             |
|---|-----------------------------|
| <b>Gesamtfläche des Plangebietes</b>                            | <b>90.513 m<sup>2</sup></b> |
| Allgemeines Wohngebiet  | 52.424 m <sup>2</sup>       |
| Verkehrsflächen (Straßenverkehrsflächen)                        | 7.211 m <sup>2</sup>        |
| Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung<br>(Fuß- und Radweg) | 260 m <sup>2</sup>          |
| Private Grünflächen   | 29.471 m <sup>2</sup>       |
| Regenrückhaltebecken einschl. Nebenanlagen                      | 1.147 m <sup>2</sup>        |



## **12 VERSORGUNGS- UND ENTSORGUNGSANLAGEN**

### **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes Brake. Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist gewährleistet.

### **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. Das häusliche Abwasser soll in das bestehende Schmutzwassernetz „Neuer Weg“ eingeleitet werden. Die kommunale Kläranlage ist in 2014 auf 19.000 Einwohnergleichwerte erweitert worden.

### **Oberflächenentwässerung**

Es ist vorgesehen, das im Einzugsgebiet des Bebauungsplanes C 15 nicht verschmutzte Niederschlagswasser der befestigten Flächen und der Gebäude über neu zu verlegende Regenwasserkanäle in Dimensionen DN 300 bis DN 800 an ein geplantes Vorhaltebecken anzuschließen und gedrosselt mittels eines geplanten Pumpwerkes in das Gewässer „Kleiner Wildbach“ unmittelbar nordöstlich angrenzend an das Plangebiet abzuleiten. Dieses Gewässer mündet dann weiter in nördlicher Richtung über ein Grabensystem vorbeiführend am östlichen Rand des Tennisplatzes in den „Wildbach“ entlang der Freilichtbühnenstraße. Dieses Gewässer dient bereits heute als Regenrückhaltebecken für die nordwestlich des Plangebietes liegenden Wohnbaugebiete „Am Park“ und „Am Wildbach“ und für das Wohngebiet „Wachholderstraße“ südöstlich des Plangebietes.

Weitere zu entwässernde Flächen im Ortskern (u.a. Kastanienstraße, Am Rathaus, Hauptstraße) wurden aufgrund der wasserbehördlich am 12.01.2010 genehmigten Neuordnung der Oberflächenentwässerung im Ortskern Wiesmoor mittlerweile über ein Grabensystem an den „Wildbach“ angeschlossen. Das Vorhaltebecken soll einschl. seiner Nebenanlagen (Betriebsweg, Böschungen, Pumpstation) eine Fläche von etwa 1100 qm im nördlichen Bereich des Wohngebietes einnehmen und wird von der Erschließungsstraße unmittelbar angefahren. Das geplante Regenwasser - Pumpwerk soll als Doppelpumpwerk mit 50 l/s ausgelegt werden, so dass bei einem Ausfall einer Pumpe weiterhin das Wasser transportiert werden kann. Das Regenwasser soll durch eine geplante Druckleitung, die mittels HDD - Verfahren erstellt werden kann, über einen zu erstellenden Druckentlastungsschacht in das oben genannte Gewässer „Kleiner Wildbach“ geleitet werden. Steigt der Wasserspiegel bei starken Niederschlägen über das Stauziel an, so kann das Wasser über eine geplante Notüberlaufleitung durch den Rad- und Fußweg in das nordwestlich vorhandene Kanalnetz „Am Wildbach“ und von hier dann in den „Wildbach“ abgeleitet werden. Der „Wildbach“ entwässert über einen vorhandenen Durchlass durch die Wittmunder Straße ( Landesstraße L 12) im Einmündungsbereich der Freilichtbühnenstraße in den Nordgeorgsfehnkanal. Aufgrund der Einzugsgebiete der Entwässerungsverbände Oldersum und Aurich ist mit beiden Verbänden das Einvernehmen herzustellen, da das Plangebiet nach aktuellem Stand dem erstgenannten Entwässerungsverband und zukünftig dem Entwässerungsverband Aurich zugeordnet ist. Die Thalen Consult GmbH, Neuenburg, wurde damit beauftragt, die Oberflächenentwässerung und die Entwässerung des häuslichen Abwassers des Erschließungsgebietes zu planen und einen Wasserrechtlichen Genehmigungsantrag aufzustellen. Die Untere Wasserbehörde des Landkreises Aurich wird frühzeitig in das Verfahren eingebunden.

Hinter der Bebauung nordöstlich des Neuen Weges sind auf den Hochmoorflächen 3 Grundwassermessstellen eingerichtet worden (hinter den Häusern Hs. Nr. 54, Hs. Nr. 58 und Hs. Nr. 64). Da für die Erschließung des Plangebietes das Gelände an das Höhenniveau der K 105 (Neuer Weg) und an den hier liegenden bebauten Grundstücken angepasst werden soll, ist ein Bodenabtrag erforderlich. Um hier die Grundwasserstände in der Nähe des vorhandenen Baubestandes beobachten und bewerten zu können, werden hier seit Mai 2019 die Werte abgelesen. Im Mai 2019 lag das Grundwasser bei einer Tiefe von im Schnitt 1,80 m unterhalb der Geländeoberfläche. In den trockenen Sommermonaten 2019 lag es im Schnitt 2,25 m tief und im Dezember 2019 wurde eine durchschnittliche Tiefen von 1,88 m festgestellt.

### **Abfallentsorgung**

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Aurich gewährleistet.

## **13 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

### **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 mit Änderung vom 26.05.2011) 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 vier 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.

### **Altablagerungen/Altstandorte**

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.

### **Abfälle**

Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z. B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts-gesetzes (KrWG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungs-satzung 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.

### **Bodenschutz**

Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren. Sofern im Rahmen der Baumaßnahme 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. Die im Zuge der Baumaßnahme 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.

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.

### **Lage der Versorgungsleitungen**

Vor Beginn der Baumaßnahme sind die Bauunternehmen verpflichtet, sich rechtzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundungspflicht der Ausbauunternehmer).

Der Bauunternehmer genügt dieser Erkundigungs- und Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der Stadt- oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, wo deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

### **Oberflächenwasser**

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.

### **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. 150 m nicht überschreiten. Die endgültige Anzahl und Standorte der Hydranten ist rechtzeitig mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Aurich und dem zuständigen Stadt- oder Ortsbrandmeister abzustimmen.

### **Sichtfelder**

Gemäß § 31 Abs. 2 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.

### **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.

### **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 Maßnahmen an Bäumen und Sträuchern können diese Belange betroffen sein. Bei Zuwiderhandlungen gegen diese Bestimmungen drohen Bußgeld- und Strafvorschriften (§§ 69 ff BNatSchG bzw. Umweltschadengesetz). 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 zu erhalten.

## Pflanzenliste 1

### Bäume

|           |                             |
|-----------|-----------------------------|
| Erle      | Alnus glutinosa             |
| Birke     | Betula pendula, - pubescens |
| Hainbuche | Carpinus betulus            |
| Rotbuche  | Fagus sylvatica             |
| Kirsche   | Prunus avium, - padus       |
| Eiche     | Quercus robur               |
| Eberesche | Sorbus aria, - aucuparia    |
| Linde     | Tilia cordata,              |
| Ruster    | Ulmus carpinifolia          |

Obstbäume, insbesondere alte lokal verbreitete Sorten

## Pflanzenliste 2

### Sträucher:

|                |   |
|----------------|---|
| Kornellkirsche | Cornus mas                              |
| Haselnuß       | Corylus avellana                        |
| Besenginster   | Cytisus scoparius                       |
| Efeu           | Hedera helix                            |
| Stechpalme     | Ilex aquifolium                         |
| Faulbaum       | Rhamnus frangula                        |
| Wildrosenarten | Rosa alba, pimpinellifolia, - canina    |
| Brombeere      | Rubus fruticosus ssp.                   |
| Weide          | Salix alba, aurita, - carprea, -cinerea |
| Holunder       | Sambucus nigra                          |
| Eibe           | Taxus baccata (auch in Sorten)          |
| Blaubeere      | Vaccinium myrtillus                     |
| Preiselbeere   | Vaccinium vitis-idea                    |
| Schneeball     | Viburnum opulus                         |
| Beerenobst     |   |

Wiesmoor, den

10.06.2010



Der Bürgermeister