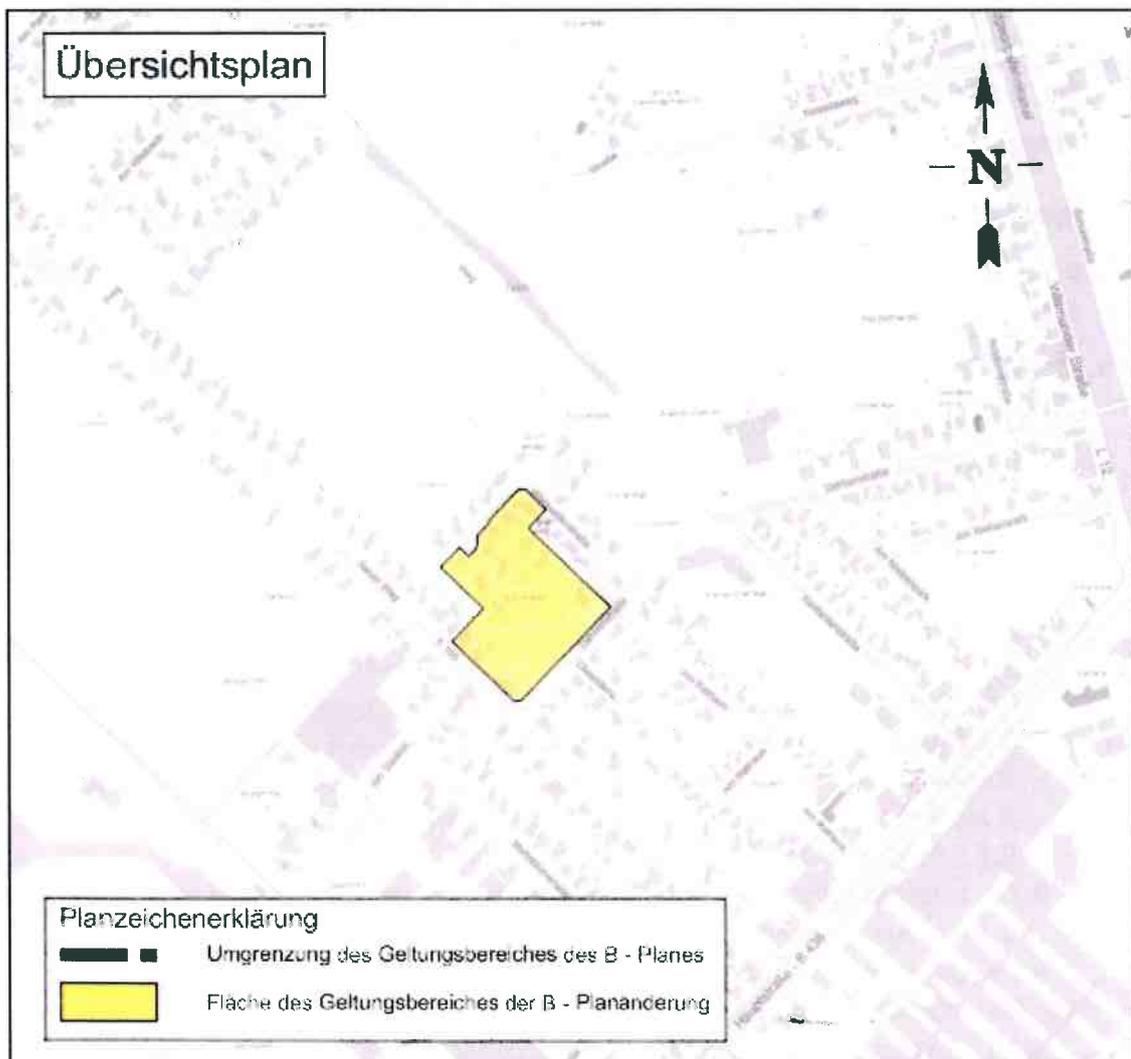




Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. C9 des Stadt Wiesmoor

Aufgestellt: Landkreis Aurich, Amt für Bauordnung, Planung und Naturschutz

Fassung vom 19.09.2016, geändert: 27.12.2016



Inhaltsverzeichnis

1. VORBEMERKUNGEN	1
1.1. ALLGEMEINES.....	1
1.2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND FACHPLANUNGEN	1
1.2.1. <i>Raumordnung</i>	1
1.2.2. <i>Flächennutzungsplan</i>	2
1.3. RECHTSVERBINDLICHE BEBAUUNGSPLÄNE	3
1.4. SICHERUNG DER BAULEITPLANUNG	3
1.4.1. <i>Veränderungssperre</i>	3
1.4.2. <i>Zurückstellung von Baugesuchen</i>	3
1.4.3. <i>Maßnahmen zur Sicherung</i>	3
2. GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES	3
3. ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN	3
4. ANBINDUNG AN DAS ÜBERÖRTLICHE VERKEHRSNETZ	4
5. STÄDTEBAULICHE WERTE	4
6. VERANLASSUNG DER PLANÄNDERUNG	4
6.1. VORGESEHENE ÄNDERUNGEN.....	4
7. PLANUNGSLEITLINIEN	4
8. IMMISSIONEN	6
8.1. LANDWIRTSCHAFT	6
8.2. VERKEHRSLÄRM.....	6
9. FESTSETZUNGEN	7
9.1. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN	7
9.1.1. <i>Art der baulichen Nutzung</i>	7
9.1.1.1. Allgemeines Wohngebiet	7
9.1.2. <i>Maß der baulichen Nutzung</i>	7
9.1.2.1. Grundflächenzahl (GRZ).....	8
9.1.2.2. Geschossflächenzahl (GFZ).....	8
9.1.2.3. Vollgeschosse (Z)	8
9.1.3. <i>Bauweise</i>	8
9.1.3.1. Offene Bauweise.....	9
9.1.3.2. Geschlossene Bauweise.....	9
9.1.3.3. Abweichende Bauweise.....	9
9.1.3.4. Im Plan festgesetzte Bauweise	9
9.1.4. <i>Überbaubare Grundstücksflächen</i>	9
9.1.4.1. Baugrenzen	10
9.1.5. <i>Denkmalschutz</i>	10
9.2. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT	10
9.2.1. <i>Textliche Festsetzungen</i>	10
9.2.1.1. Geschossflächenzahl.....	10

Inhaltsverzeichnis

9.2.1.2. Bauweise.....	10
9.2.1.3. Textliche Festsetzungen	11
9.3. HINWEISE	11
9.3.1. <i>Altablagerungen/Altstandorte</i>	11
9.3.2. <i>Bodenfunde</i>	11
9.3.3. <i>Versorgungsleitungen</i>	11
9.3.4. <i>Bodenschutz</i>	11
9.3.5. <i>Artenschutz</i> :.....	12
10. SCHUTZGEBIETE	12
10.1. WASSERSCHUTZZONE	12
11. VER- UND ENTSORGUNG DES GEBIETES	12
11.1. WASSERVERSORGUNG	12
11.2. ENERGIEVERSORGUNG	12
11.3. TELEKOMMUNIKATION	12
11.4. ABWASSERBEHANDLUNG	12
11.5. OBERFLÄCHENWASSERABLEITUNG	12
11.6. ABFALLBESEITIGUNG	13
12. ERSCHLIEßUNG.....	13
13. LANDSCHAFTSPFLEGE UND NATURSCHUTZ.....	13
14. UMWELTBERICHT.....	13
15. UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG	14

1. Vorbemerkungen

1.1. ALLGEMEINES

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wiesmoor hat in seiner Sitzung am 28.09.2015 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. C9 zu ändern (Änderung Nr. 2).

Da die Änderung des Bebauungsplanes der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dient, wird die Änderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Abs. 1 BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Durch die geplante Änderung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen (siehe hierzu nachfolgende Begründung). Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

Die Größe der Grundflächen im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO betragen < 20.000 m² (§ 19 Abs. 4 BauNVO findet keine Anwendung).

1.2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND FACHPLANUNGEN

1.2.1. Raumordnung

Im Raumordnungsgesetz des Bundes (ROG) § 1 "Aufgabe und Leitvorstellung der Raumordnung" heißt es wie folgt:

(2) Leitvorstellung bei der Erfüllung der Aufgabe nach Absatz 1 ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung mit gleichwertigen Lebensverhältnissen in den Teilbereichen führt.

Die Raumordnung ist in der Bundesrepublik dreistufig geregelt:

I Bundesraumordnung

> daraus entwickelt das

II Landesraumordnungsprogramm (LROP)

> daraus entwickelt das

III Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)

Das rechtswirksame Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Aurich hat am 20.07.2006 die Gültigkeit verloren.

Am 30.09.2014 hat der Kreistag dem Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes zugestimmt. Aufgrund des beschlossenen Entwurfs des RROP und des fortgeschrittenen Verfahrensstands (das Beteiligungsverfahren begann im Juli 2015) entfalten auch die hier formulierten und in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung bis zum Inkrafttreten schon die Bindungswirkung von sonstigen Erfordernissen der Raumordnung (vgl. BVerwGE 122, 364; Reidt ZfBR 2004, 430) und sind somit bereits jetzt bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Diese Bindungswirkung gilt ebenfalls für alle Bauleitplanungen der Städte

und Gemeinden unabhängig von ihrer Raumbedeutsamkeit (vgl. §1 Abs. 4 BauGB i. V. m. §4 Abs. 1 Satz 1 ROG und Spannowsky/Runkel/Goppel, Raumordnungsgesetz, 1. Auflage 2010, RN. 135).

Das regionale Raumordnungsprogramm hat das Landesraumordnungsprogramm 2008 (LROP) in der Fassung vom 08. Mai 2008 inkl. der Änderungsverordnung 2012 in seiner Bekanntmachung vom 03. Oktober 2012.“ als Grundlage.

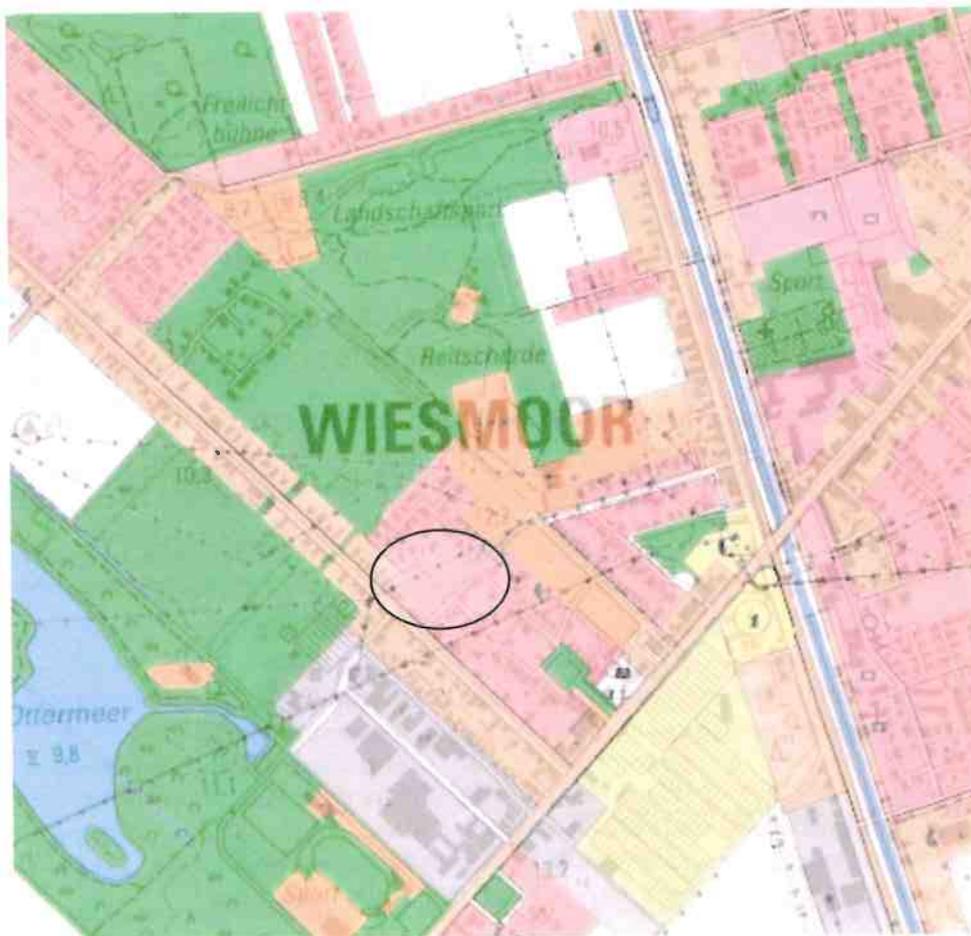
Im LROP und im Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms sind keine entgegengesetzten Darstellungen getroffen.

1.2.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan bildet als vorbereitender Bauleitplan die Grundlage des Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan), d.h. der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt. Das im Bebauungsplan festgesetzte allgemeine Wohngebiet entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplanes. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Darstellung des Flächennutzungsplanes für das Plangebiet ist aus dem nachstehenden Ausschnitt ersichtlich:



1.3. RECHTSVERBINDLICHE BEBAUUNGSPLÄNE

Der Bebauungsplan Nr. C9 der Gemeinde Wiesmoor wurde am 22.01.1982 durch Veröffentlichung im Amtsblatt für den Landkreis Aurich rechtswirksam. Es folgte die 1. Änderung welche am 03.02.1984 durch Veröffentlichung im Amtsblatt für den Landkreis Aurich ebenfalls rechtswirksam wurde.

1.4. SICHERUNG DER BAULEITPLANUNG

Um Vorhaben zu verhindern, die nicht den künftigen Planungsabsichten und Planungen entsprechen, hat das Baugesetzbuch den Gemeinden mehrere Möglichkeiten an die Hand gegeben. Im zweiten Teil des BauGB mit der Überschrift "Sicherung der Bauleitplanung" steht im ersten Abschnitt die Veränderungssperre gem. § 14 BauGB und die Zurückstellung von Baugesuchen gem. § 15 BauGB zur Verfügung. Weitere Möglichkeiten des Eingreifens sind im dritten Abschnitt mit "gesetzliche Vorkaufsrechte" gegeben.

1.4.1. Veränderungssperre

Die Veränderungssperre gem. § 14 BauGB soll verhindern, dass während der Planaufstellung Tatsachen geschaffen werden, die später der Verwirklichung des Bebauungsplanes entgegenstehen, sie erschweren und verteuern. Eine Veränderungssperre kann von der Gemeinde erlassen werden, wenn sie beschlossen hat, für ein bestimmtes Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen, zu ändern oder zu ergänzen und die beabsichtigten Inhalte des Bebauungsplanes bereits hinreichend konkretisiert sind. Je nach Inhalt der Veränderungssperre kann somit für einen bestimmten Zeitraum praktisch ein allgemeines "Bauverbot" bzw. "Veränderungsverbot" für ein bestimmtes Gebiet ausgesprochen werden.

1.4.2. Zurückstellung von Baugesuchen

Zur Sicherung eines Bebauungsplanes muss nicht immer eine Veränderungssperre für das gesamte Plangebiet beschlossen werden. Es kann zunächst genügen, bestimmte einzelne Bauvorhaben zu verhindern. Diese Möglichkeit gibt § 15 BauGB. Wenn die Voraussetzungen für den Erlass einer Veränderungssperre zwar gegeben sind, diese aber (noch) nicht beschlossen ist, hat die Baugenehmigungsbehörde auf Antrag der Gemeinde die Entscheidung über die Zulässigkeit von Bauvorhaben für einen Zeitraum von bis zu 12 Monaten auszusetzen, wenn zu befürchten ist, dass die Durchführung der Planung durch die bauliche Anlage unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde.

1.4.3. Maßnahmen zur Sicherung

Da der Bebauungsplan in seinen Grundzügen lediglich solche Festsetzungen erhalten soll, die der vorhandenen Siedlungsstruktur mit seinen Nutzungsarten entspricht, wird auf den Erlass einer Veränderungssperre verzichtet. Die Möglichkeit der Zurückstellung von Baugesuchen gemäß § 15 BauGB ist für die Sicherung der Bebauungsplanung somit ausreichend.

2. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der genaue Geltungsbereich ist aus dem Übersichtsplan auf der Titelseite dieser Begründung und auf dem Bebauungsplan ersichtlich.

3. Örtliche Gegebenheiten

Der Planungsbereich liegt im nordwestlichen Bereich der Stadt Wiesmoor.

Das Gebiet wird durch Wohnnutzung geprägt. Die sonstigen Gegebenheiten sind aus der Begründung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan ersichtlich.

4. Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz

Das Plangebiet ist über Gemeindestrassen an die „Hauptstrasse“ B436 angeschlossen. Es besteht somit eine gute Verbindung zu dem zu dem Mittelzentrum Aurich.

5. Städtebauliche Werte

Gesamtes Plangebiet	21.766	m ²	100,00 %
Nettobauland	21.005	m ²	96,50 %
Verkehrsfläche	761	m ²	3,50 %

6. Veranlassung der Planänderung

Die grundsätzlichen Zielvorstellungen der Gemeinde für diesen Bereich werden durch die Änderung nicht in Frage gestellt. Die festgesetzten Baugrenzen erschweren eine Bebauung, so dass die Gemeinde diese ändern und damit eine dichtere Bebauung ermöglichen möchte.

Der hohen Nachfrage nach Bauland im Stadtgebiet soll mit dieser Planung entgegengewirkt werden.

6.1. VORGESEHENE ÄNDERUNGEN

Der rechtskräftigen Bebauungsplan C9 „Dahlienstrasse/ Wacholderstraße“ sah eine Bebauung entlang der Dahlienstraße und auch innerhalb des Plangebiets nur in Teilbereichen vor. Dies soll mit dieser 2. Änderung geändert werden, so dass es zu einer gleichmäßigen Bebauung kommen kann. Die Bautiefe wird im Bereich Wacholderstrasse 9 und 1A von 20 m auf 25 m vergrößert. Südwestlich der Planstrasse wird die Bautiefe von 20 m auf 22 m festgesetzt.

Im Bereich der Flurstücke 42/3, 42/5 und 42/6 ist nordöstlich der Flurstücke eine mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu Belastende Fläche festgesetzt worden. Diese Festsetzung wird aufgehoben.

7. Planungsleitlinien

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden.

Des weiteren sollen gemäß § 1 Absatz 5 ff BauGB die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

- 1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,*
- 2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,*

3. *die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,*
4. *die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung zentraler Versorgungsbereiche,*
5. *die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,*
6. *die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienste und Seelsorge,*
7. *die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere*
 - a) *die Auswirkungen der Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,*
 - b) *die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,*
 - c) *umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,*
 - d) *umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,*
 - e) *die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,*
 - f) *die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,*
 - g) *die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,*
 - h) *die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,*
 - i) *die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d,*
8. *die Belange*
 - a) *der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,*
 - b) *der Land- und Forstwirtschaft,*
 - c) *der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,*
 - d) *des Post- und Telekommunikationswesens,*
 - e) *der Versorgung insbesondere mit Energie und Wasser,*
 - f) *der Sicherung von Rohstoffvorkommen,*
9. *die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,*
10. *die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,*
11. *die Ergebnisse einer von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,*
12. *die Belange des Hochwasserschutzes.*

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Diese Planungsleitlinien sind auch bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen zu berücksichtigen, so dass schon einige Belange bei jenem Aufstellungsverfahren behandelt worden sind.

Das oben angegebene Planungsbedürfnis schließt auch die Pflicht der Gemeinden ein, zu prüfen, ob aus Gründen der geordneten städtebaulichen Entwicklung Bauleitpläne geändert, ergänzt oder aufgehoben werden sollen, namentlich auch aus Gründen des Umweltschutzes.

Für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist besonders zu erwähnen, dass auch dazu beigetragen werden soll, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen. Dies bedeutet nicht nur, eine Verschlechterung der natürlichen Lebensgrundlagen zu verhindern, sondern auch dafür zu sorgen, die natürlichen Lebensgrundlagen vor allem dort, wo sie beeinträchtigt sind, zu verbessern.

Auch der Belang "Naturhaushalt" beinhaltet sowohl den Schutz seines Gefüges als auch den Schutz seiner einzelnen Bestandteile. Zu diesem gehören sowohl die Tier- und Pflanzenwelt wie auch Boden, Wasser und Luft.

Das Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung ist ebenfalls für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung wichtig. Die Interessen der Verbraucher an gut erreichbaren und ihren Bedürfnissen entsprechenden privaten Einrichtungen, einschließlich solcher des Mittelstandes, sollen angemessen berücksichtigt werden, auch im ländlichen Raum.

Die Verpflichtung zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden als besonders wichtiges Kriterium für die Abwägung der vielfältigen Belange ist besonders zu berücksichtigen. Dieses Gebot kann vor allem auch darin seinen Ausdruck finden, das hier nach den örtlichen Verhältnissen und der städtebaulichen Situation anstelle der Neuausweisung von Bauflächen die Möglichkeit der innerörtlichen Entwicklung auszuschöpfen und bei Inanspruchnahme unbebauter Flächen flächensparende Bauweisen zu bevorzugen sind. Davon kann im Rahmen der Bauleitplanung in begründeten Fällen abgewichen werden, zum Beispiel wenn städtebauliche Alternativen nicht möglich sind, der Verzicht auf Neuausweisung von Bauland zu einer unverhältnismäßigen Beeinträchtigung anderer Belange führen würde oder auch wenn Gründe des Umweltschutzes eine Abweichung erforderlich machen. Darüber hinaus soll die Verpflichtung auch dem flächensparenden Bauen soweit dienen, als dadurch die Baukosten verringert werden können. Die Gemeinden können den Erfordernissen des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden durch die in vielfältiger Weise möglichen Darstellungen und Festsetzungen in den Bauleitplänen Rechnung tragen.

Über diesen und andere Belange hat der Rat der Stadt Wiesmoor eine Abwägung vorzunehmen. Im Rahmen der Abwägung ist vor allem darüber zu entscheiden, welche Belange vorgezogen oder zurückgestellt werden sollen, da eine Bauleitplanung fast immer irgendwelche Belange berührt. Die Entscheidung ist von der planerischen Gestaltungsfreiheit der Gemeinde bestimmt. Sie unterliegt keiner rechtlichen Nachprüfung, soweit die der Gestaltungsfreiheit gesetzten rechtlichen Bindungen eingehalten werden. Das Gebot gerechter Abwägung ist verletzt, wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belange in einer Weise vorgenommen wird, der zu objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Wird eine Abwägung mangelhaft oder sogar überhaupt nicht durchgeführt, können in der Regel Bauleitpläne nicht rechtswirksam werden.

8. Immissionen

8.1. LANDWIRTSCHAFT

Das Plangebiet wird nicht von landwirtschaftlichen Immissionen belastet.

8.2. VERKEHRSLÄRM

Das Plangebiet wird nicht von Verkehrslärm übergeordneter Straßen belastet.

9. Festsetzungen

9.1. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

9.1.1. Art der baulichen Nutzung

9.1.1.1. Allgemeines Wohngebiet

Allgemeine Wohngebiete (WA-Gebiete) dienen vorwiegend dem Wohnen. Der Schutz vor Immissionen ist hier zwar nicht so hoch wie in reinen Wohngebieten (WR-Gebiete) gemäß § 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), dennoch soll nach Möglichkeit ein ungestörtes Wohnen gewährleistet werden. Wegen der das Wohnen zulässigen und ergänzenden Nutzungsarten ist es ersichtlich, dass das WA-Gebiet einen etwas geringeren Schutz gegen Störungen und Belästigungen genießt als das WR-Gebiet.

Gem. § 4 Abs. 2 BauNVO sind allgemein zulässig:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können gem. § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Infolge der Zulässigkeit auch anderer Anlagen als Wohngebäude in einem allgemeinen Wohngebiet werden die baulichen Anlagen häufig gemischt genutzt. In solchen Gebäuden braucht die Wohnnutzung nicht vorherrschend sein, jedoch muss der Wohncharakter des Gebietes insgesamt eindeutig erkennbar sein, was zwangsläufig ein zahlenmäßiges Vorwiegen der Gebäude mit Wohnungen einschließt.

9.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird bestimmt durch folgende Festsetzungen:

- der Grundflächenzahl oder der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen,
- der Geschossflächenzahl oder der Größe der Geschossfläche, der Baumassenzahl oder der Baumasse
- der Zahl der Vollgeschosse,
- der Höhe baulicher Anlagen.

Das Maß der baulichen Nutzung darf gemäß § 17 BauNVO höchstens betragen:

Baugebiet	GRZ	GFZ	BMZ
in Kleinsiedlungsgebieten (WS)	0,2	0,4	
in reinen Wohngebieten (WR)	0,4	1,2	

allgemeinen Wohngebieten (WA Ferienhausgebieten)			
in besonderen Wohngebieten (WB)	0,6	1,6	
in Dorfgebieten (MD) Mischgebieten (MI)	0,6	1,2	
in Kerngebieten (MK)	1,0	3,0	
in Gewerbegebieten (GE) Industriegebieten (GI) sonstigen Sondergebieten	0,8	2,4	10,0
in Wochenendhausgebieten	0,2	0,2	

Das zulässige Höchstmaß gemäß § 17 BauNVO soll in diesem Plangebiet nicht ausgeschöpft werden, da eine derart dichte Bebauung nicht ortsüblich ist.

9.1.2.1. Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Grundfläche gibt die Fläche an, mit der ein Gebäude in seinen Außenmaßen ein Grundstück überdeckt. Die Grundflächenzahl und die Grundfläche werden gemäß den Ausführungen des § 19 BauNVO berechnet, wobei einige Gebäude bzw. Gebäudeteile bei der Anrechnung außer Betracht bleiben.

$\text{Grundflächenzahl} = \text{Grundfläche} / \text{Grundstücksgröße}$

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung stets die Grundflächenzahl (oder die Größe der Grundfläche) festzusetzen.

In diesem Bebauungsplan wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt, so dass die höchstzulässige Ausnutzung gemäß § 17 BauNVO nicht überschritten wird.

9.1.2.2. Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche zulässig sind. Die Geschossfläche gibt die Fläche der Summe aller Vollgeschosse in den Außenmaßen an. Die Geschossflächenzahl und die Geschossfläche werden gemäß den Ausführungen des § 20 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) berechnet, wobei einige Räume und Bauteile bei der Berechnung außer Betracht bleiben.

$\text{Geschossflächenzahl} = \text{Geschossfläche} / \text{Grundstücksgröße}$

In diesem Bebauungsplan wird eine GFZ von 0,4 festgesetzt, so dass die höchstzulässige Ausnutzung gemäß § 17 BauNVO nicht überschritten wird.

9.1.2.3. Vollgeschosse (Z)

Gemäß § 20 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gelten Vollgeschosse (Z) als Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. In § 2 Abs. 7 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) ist die Geschossigkeit geregelt.

In diesem Bebauungsplan wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal I begrenzt.

9.1.3. Bauweise

Die Festsetzung der Bauweise im Bebauungsplan erfolgt nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB). Die Bauweise ist nicht ein Teil des Maßes der baulichen Nutzung, sondern eine Festsetzung, die nur die Anord-

nung der Gebäude im Verhältnis zu den Nachbargrundstücken regelt. Die bauliche Nutzung selbst wird durch die Bauweise nicht berührt.

Im Bebauungsplan ist gemäß § 22 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), soweit erforderlich, die Bauweise als offene (o) oder geschlossene Bauweise (g) festzusetzen. Es kann aber auch eine hiervon abweichende Bauweise (a) festgesetzt werden, die dann allerdings näher zu konkretisieren ist (z.B. durch textliche Festsetzung).

9.1.3.1. Offene Bauweise

Die offene Bauweise ist durch den seitlichen Grenzabstand (Bauwuch) gekennzeichnet. In welcher Größe ein Grenzabstand eingehalten werden muss, ist in den §§ 7 ff der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) geregelt. In der offenen Bauweise können Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 50 m errichtet werden. Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, welche dieser Gebäudeformen zugelassen werden sollen.

Ohne besondere Festsetzungen sind alle drei möglichen Gebäudeformen zulässig. Folgende Kriterien werden bei der Beurteilung der einzelnen Gebäudeformen angelegt (Fickert/Fieseler zu § 22 BauNVO, Tn 6):

- Einzelhäuser sind allseitig freistehend und haben an beiden seitlichen Nachbargrenzen den Bauwuch (Grenzabstand) einzuhalten.
- Doppelhäuser sind 2 selbständige an einer gemeinsamen Brandwand aneinandergebaute, im übrigen aber freistehende Gebäude. Sie können auf einem oder auf zwei Baugrundstücken errichtet werden. Im letzteren Falle verläuft eine Grundstücksgrenze in der Regel durch die Mitte der Brandwand.
- Hausgruppen sind mindestens drei selbständige an den Brandwänden - auch gestaffelt oder in beliebiger Form gereiht - aneinandergebaute Gebäude (zwei Kopfhäuser, ein oder mehrere Mittelhäuser). Sie können auf einem oder mehreren Grundstücken errichtet werden.

9.1.3.2. Geschlossene Bauweise

In der geschlossenen Bauweise müssen Gebäude mit Brandwänden auf den seitlichen Nachbargrenzen errichtet werden. Hier müssen in der Regel Hausgruppen errichtet werden. Eine Längenbeschränkung wie in der Vorschrift zur offenen Bauweise gibt es hier nicht.

9.1.3.3. Abweichende Bauweise

Die abweichende Bauweise lässt Variationen von den Regelungen der offenen oder geschlossenen Bauweise zu.

Sie kommt dann in Frage, wenn offene oder geschlossene Bauweisen nicht zutreffen, in erster Linie also für besondere Bauformen wie Gartenhof- und Atriumhäuser, sowie für Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen mit einer Aufhebung oder Einschränkung der Längenbeschränkung von 50 m, Einzelhäuser mit Bauwuch nur an einer Seite (halboffene Bauweise), Kettenbauweise (EG kein Bauwuch, OG Bauwuche) usw.

9.1.3.4. Im Plan festgesetzte Bauweise

In diesem Bebauungsplan ist eine von der offenen und geschlossenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt. Nach den Vorschriften der Verordnung muss sie im Bebauungsplan inhaltlich genau bestimmt sein. Sie ist in den textlichen Festsetzungen konkretisiert.

9.1.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt.

Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss auf dieser Linie gebaut werden. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vor- beziehungsweise ein Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt wird, können auf den nicht überbaubaren Flächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht (NBauO) im Bauwuch zulässig sind.

Ebenso wie die Bauweise regelt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen nicht das Maß, sondern die Verteilung der baulichen Nutzung auf dem Grundstück. Die überbaubare Grundstücksfläche ist ebenfalls nicht identisch mit der zulässigen Grundfläche. Während die zulässige Grundfläche nur einen rechnerischen Anteil der Grundstücksfläche bezeichnet, wird durch die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche ein räumlicher Teil der Grundstücksfläche abgegrenzt.

9.1.4.1. Baugrenzen

In diesem Bebauungsplan wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt.

Baugrenzen ermöglichen den Bauwilligen die größtmögliche Freiheit in der Wahl des Gebäudestandortes, ohne jedoch die Wirkung einer städtebaulichen Ordnung zu verlieren.

9.1.5. Denkmalschutz

Für den Landkreis Aurich ist ein vorläufiges Verzeichnis der Kulturdenkmale aufgestellt worden. Für das Plangebiet ist kein entsprechendes Denkmal aufgeführt, so dass davon ausgegangen werden kann, dass sich hier kein Denkmal nach dem NDSchG befindet.

9.2. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

9.2.1. Textliche Festsetzungen

9.2.1.1. Geschossflächenzahl

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume (und notwendige Flure) und einschließlich ihrer Umfassungswände sind gem. § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO mitzurechnen.

Begründung:

Auf den Bebauungsplan Nr. C9 ist die Regelungen der BauNVO 1977 anzuwenden. Nach dieser Regelung sind alle Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume (und notwendige Flure) und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl mitzurechnen. Damit es bei dieser Bebauungsplanänderung nicht zu Ungerechtigkeiten kommt soll mit dieser Festsetzung ein einheitlicher Beurteilungsrahmen geschaffen werden.

9.2.1.2. Bauweise

Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen, jedoch mit einer Längenbeschränkung von 20,0 m ohne Garagen und Nebengebäude.

Begründung:

Gemäß § 22 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dürfen in der offenen Bauweise Gebäude mit einer Gesamtlänge von 50 m errichtet werden. Baukörper mit einer Länge über 20 m würden sich jedoch nicht in das vorhandene Ortsbild einfügen. Die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern entspricht dieser Längenbeschränkung und soll somit den Charakter einer kleingliedrigeren Bebauung unterstützen. Die Festsetzung der Hausformen (Einzelhaus, Doppelhaus, Hausgruppe) ist hierfür nicht geeignet, da diese ihren Bezug zur Grundstücksgrenze haben und somit z. B. eine Aufreihung von "Wohnungsscheiben" auf einem

Grundstück nicht als Hausgruppe sondern als Einzelhaus angesehen wird (siehe auch Bauweise).

9.2.1.3. Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes gelten auch für diese 2. Änderung.

9.3. HINWEISE

9.3.1. Altablagerungen/Altstandorte

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

9.3.2. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30. Mai 1978 (Nds. GVBl. S.517) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 26. Mai 2011 (Nds. GVBl. S. 135)

9.3.3. Versorgungsleitungen

Auf einigen Grundstücksbereichen sind Versorgungsleitungen verlegt.

Vor Beginn von Bau- und Erdarbeiten hat sich der Bauherr bzw. der Ausbauunternehmer bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, über deren Lage zu informieren.

9.3.4. Bodenschutz

Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter als Bauersatzstoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA-Mitteilung 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ (1997, 2003) zu erfüllen. Ein Einbau von Recyclingschotter mit einem Zuordnungswert von bis zu Z2 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 Z0-Werte der LAGA-Mitteilung 20 eingehalten werden. Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren.

Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z. B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Aurich in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Die im Zuge von Baumaßnahmen verdichteten Bodenflächen, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, sind durch Bodenauflockerung (z.B. pflügen, eggen) wieder in den Zustand der natürlichen Bodenfunktion zu versetzen.

9.3.5. Artenschutz:

Innerhalb des Plangebiets befinden sich verschiedene Gehölze und auf dem Flurstück 46/2 befindet sich ein naturnahes Kleingewässer. Das Gewässer hat eine Grundfläche von ca. 110m² zuzüglich der Uferzonen.

Die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten, sind zu beachten (z. B. für alle Fleermausarten, alle einheimischen Vogelarten und bestimmte Amphibienarten: Vgl. www.ffh-anhang4.bfn.de). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen, zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Abriss- oder Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, der Sanierung (auch der energetischen Sanierung) sowie der Fällung von Bäumen sowie einer Verfüllung des Kleingewässers 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 und der Gemeinde zu erhalten.

10. Schutzgebiete

10.1. WASSERSCHUTZZONE

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich einer Wasserschutzzone.

11. Ver- und Entsorgung des Gebietes

11.1. WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des OOWV.

11.2. ENERGIEVERSORGUNG

Die Gas- und Stromversorgung erfolgt durch den Anschluss an das Netz der EWE.

11.3. TELEKOMMUNIKATION

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen kann durch die Deutsche Telekom AG oder andere private Anbieter erfolgen.

11.4. ABWASSERBEHANDLUNG

Die Abwasserableitung erfolgt durch den Anschluss an das Ortskanalisationsnetz.

11.5. OBERFLÄCHENWASSERABLEITUNG

Das Oberflächenwasser wird über Verrohrungen und offene Gräben zur Vorflut geleitet.

11.6. ABFALLBESEITIGUNG

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Aurich durchgeführt.

12. Erschließung

Die Erhebung der Erschließungsbeiträge durch die Gemeinde ist geregelt durch die jeweils zum Zeitpunkt der Erhebung gültige Satzung.

13. Landschaftspflege und Naturschutz

Die Änderungen der überbaubaren Grundstücksfläche im durch Bebauung geprägten Bereich der Stadt Wiesmoor beinhalten keine zusätzliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft. Als erhebliche Beeinträchtigungen können nur Vorhaben bewertet werden, die nachhaltig Schutzgüter in ihrer Wertigkeit negativ beeinflussen. In der Siedlungslage (Innenbereich) befinden sich keine herausragenden Wertigkeiten von Natur und Landschaft.

Die Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt.

14. Umweltbericht

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend, somit wird von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB (welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind) und der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

15. Umweltverträglichkeitsprüfung

Das beschleunigte Verfahren ist nach § 13a Abs. 1 Satz 4 ausgeschlossen, wenn durch die Bauleitplanung die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Hierbei kann es sich um eine Pflicht nach dem UVPG oder nach Landesrecht handeln. Im Hinblick auf die Werte, die in den Fallgruppen der Nummer 18 der Anlage 1 zum UVPG genannt sind, ist von Bedeutung, dass sich für Bebauungspläne der Innenentwicklung einer UVP-Pflicht nur aus Nummer 18.8 ergeben kann (die Nummern 18.1 bis 18.7 beziehen sich auf Bebauungspläne, die für den bisherigen Außenbereich aufgestellt werden). Bei Projekten nach Nummer 18.8 gibt es stets nur eine Vorprüfungspflicht, jedoch keine Regel-UVP-Pflicht.

Die jetzige Bebauungsplanänderung hat Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets zum Inhalt. Die Grundfläche des Plangebietes im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m².

Es ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich.

Stadt Wiesmoor, den 12. Oktober 2017

Der Bürgermeister



Völler



