

Zusammenstellung

der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie von dritter Seite zur Aufstellung des Bebauungsplans A 8 – Marktstraße

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sollen die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, am Verfahren der Bauleitplanung beteiligt und entsprechend § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB über die öffentliche Auslegung benachrichtigt werden. Dieses wurde seitens der Stadt Wiesmoor mit Schreiben vom 12.04.2017 mit Fristsetzung zum 16.05.2017 durchgeführt. Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom 13.04.2017 bis einschließlich 16.05.2017.

In der nachstehenden Auflistung sind die entsprechenden Stellungnahmen aufgeführt.

Nr.	Name	Datum	Anregungen	Beschlussvorschläge für den Rat am 29.05.2017
1.	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Aurich	26.04.2017	Das Plangebiet befindet sich östlich der Landesstraße Nr. 12, deren Belange die NLStBV-GB Aurich vertritt.	Zur Kenntnis genommen.
			Seitens der NLStBV-GB Aurich bestehen gegen die o. a. Bauleitplanung keine grundsätzlichen Bedenken. Es ist jedoch folgendes zu berücksichtigen.	Zur Kenntnis genommen.
			Es wirken Verkehrslärmimmissionen der L 12 auf das Plangebiet ein. Mit Bezug auf die von Ihnen zur Verfügung gestellte schalltechnische Stellungnahme, sind keine Festsetzungen hinsichtlich des Lärmschutzes im Bebauungsplan erforderlich. Ich weise dennoch darauf hin, dass der Straßenbaulastträger der L 12 von jeglichen Forderungen (insbesondere Lärmschutz), die aus der o. a. Bauleitplanung entstehen können, freizustellen ist.	Die Schallimmissionsberechnungen für den Verkehrslärm führten zu dem Ergebnis, dass die zulässigen Orientierungswerte für die Tages- und die Nachtzeit innerhalb des Plangebietes geringfügig und vernachlässigbar überschritten werden. Auf weitere Schallschutzmaßnahmen im Bezug zum Verkehrslärm kann verzichtet werden. Etwaige Forderungen an den Straßenbaulastträger der L 12 werden nicht gestellt.
			Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung.	Die gültige Bauleitplanung wird nach Abschluss des Verfahrens übersandt.
2.	Ev.-luth. Kirchenamt Aurich	15.05.2017	Der Kirchenvorstand der Ev.-luth. Kirchengemeinde Wiesmoor macht gegen die Planungen Bedenken geltend.	Zur Kenntnis genommen.
			Eine entsprechende ausführliche Schilderung ist beigefügt.	Zur Kenntnis genommen.

Nr.	Name	Datum	Anregungen	Beschlussvorschläge für den Rat am 29.05.2017
			Wir bitten, diese Bedenken bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen.	Zur Kenntnis genommen.
			Der Kirchenvorstand hat in seiner Sitzung am 3. Mai 2017 auch über das Bauvorhaben in der Marktstraße gesprochen.	Zur Kenntnis genommen.
			Unsere Bedenken sind folgende: Bei großen Veranstaltungen auf dem Marktplatz oder überhaupt in Wiesmoor, wurde die Fläche, die jetzt bebaut werden soll, als Parkplatz benutzt. Unsere Sorge ist, dass in der Zukunft bei solchen Veranstaltungen in der Mullberger Straße zwischen Brückenhaus und dem Kindergarten „Tiddeltopp“ geparkt wird und die Kirchenbesucherinnen und –besucher gerade bei Festgottesdiensten kaum noch Parkmöglichkeiten in der Nähe der Friedenskirche finden.	Die Situation wird seitens der Verwaltung zunächst beobachtet. Gegebenenfalls müssen verkehrsbehördliche Anordnungen bezgl. der Parkplatzsituation getroffen werden. Soweit Festgottesdienste gefeiert werden und gleichzeitig größere Veranstaltungen in Wiesmoor anstehen, muss die Verwaltung frühzeitig informiert werden, um ggf. verkehrsbehördliche Anordnungen zu erlassen.
			Außerdem haben bei Veranstaltungen auf dem Marktplatz die Schausteller ihre Fahrzeuge auf dem ehemaligen Festhallengelände geparkt. Damit in Zukunft die Parkplätze vor der Kirche nicht blockiert werden, müssten die Schausteller rechtzeitig Alternativflächen genannt bekommen.	Mit den Schaustellern steht die Verwaltung in engem Kontakt. Bis auf Wohnwagen / Wohnmobile müssen die sonstigen Nutzfahrzeuge der Schausteller bei Veranstaltungen aus dem Plangebiet und der näheren Umgebung entfernt werden. Abstellmöglichkeiten werden im Zusammenwirken mit der Verwaltung gesucht (z.B. Gewerbegebiet Ilexstraße, Gründerzentrum Hopelser Weg).
			Wir bitten darum, diese Bedenken in Ihre Überlegungen mit aufzunehmen und würden uns über eine Stellungnahme dazu freuen.	Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen, eine Stellungnahme erfolgt nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens.
3.	Landkreis Aurich (Ordnungsamt - Straßenverkehrsabteilung)	13.04.2017	Es bestehen gegen den o.a. Bebauungsplan meinerseits keine Bedenken.	Zur Kenntnis genommen.
	Landkreis Aurich (Amt für Bauordnung, Planung und Naturschutz)	16.05.2017	Zu der o. a. Bauleitplanung nehme ich wie folgt Stellung:	Zur Kenntnis genommen.
			Die Friedenskirche ist in der Planzeichnung als Baudenkmal zu kennzeichnen.	Gem. dem Verzeichnis der Baudenkmale ist die Kirche an der Mullberger Straße 9 als Baudenkmal auf-

Nr.	Name	Datum	Anregungen	Beschlussvorschläge für den Rat am 29.05.2017
			<p>Die vier verschiedenen WA-Gebiete innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans unterscheiden sich im Wesentlichen über die Festsetzungen bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung. Diese unterschiedlichen Festsetzungen sind städtebaulich zu begründen. Gem. Kapitel 5.2 der Begründung dienen die festgesetzten Nutzungsmaße in fast allen Gebieten der „planungsrechtlichen Absicherung des baulichen Bestands“. Eine städtebauliche Konzeption zur Entwicklung dieser Gebiete (im Sinne des § 13a BauGB) wird nicht erläutert.</p>	<p>genommen. In der Planzeichnung wird das Gebäude als Baudenkmal gekennzeichnet. Die Begründung wird ergänzt.</p>
			<p>Die städtebauliche Begründung für die Festsetzung 3.3. „Tiefgarage“ sollte ergänzt werden.</p>	<p>Die Begründung wird redaktionell ergänzt.</p>
			<p>Hinweise:</p>	
			<p>Durch die Umwidmung der benötigten Wasserflächen wird die Unterhaltung durch die Stadt Wiesmoor sichergestellt. Ein hydraulischer Nachweis der auszuweisenden Gewässer ist zu erbringen. Die aktuelle Einleitungserlaubnis für dieses Gebiet stammt vom 12. Mai 1998 und umfasste das südliche Teilgebiet des nun neu geplanten B-Plans bis zur Friedenskirche. Im Rahmen dieser Erlaubnis wurde per Grüneintragung ein Drosselbauwerk mit</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der entsprechende hydraulische Nachweis wurde im Mai / August 1996 der unteren Wasserbehörde vorgelegt. Eine Genehmigung wurde sodann im Mai 1998 erteilt. Soweit Aktualisierungen vorzunehmen sind, wird dieses mit der unteren Wasserbehörde abgeklärt und ggf. vorgelegt. Das Drosselbauwerk erfährt eine bauliche Unterhaltung.</p>

Nr.	Name	Datum	Anregungen	Beschlussvorschläge für den Rat am 29.05.2017
			<p>Notüberlauf im Süd-Osten des Plangebiets gefordert. Diese Anlage ist seitens der Stadt Wiesmoor zu kontrollieren und ggf. Instand zu setzen.</p> <p>Für die noch unbebauten Flächen im Norden des Plangebietes erfolgt (nach Absprache mit meiner Unteren Wasserbehörde) die Regenwasserrückhaltung auf demselben Gelände, sodass es zu keiner weiteren Verschärfung des Oberflächenabflusses kommt.</p> <p>Für diese Flächen sind entsprechende Oberflächenentwässerungskonzepte mit hydraulischen Berechnungen, Regenrückhaltung und Abflussdrosselung meiner Unteren Wasserbehörde zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.</p>	<p>Zu gegebener Zeit werden hier von den Bauherrn die notwendigen Regenrückhaltesysteme (z. B. Staukanäle) eingebaut.</p> <p>Die Bauherrn werden aufgefordert, die notwendigen Unterlagen der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vorzulegen.</p>
			<p>Telekommunikation:</p> <p>Die Bundesregierung hat am 27. Januar 2016 den vom Bundesminister für Verkehr und digitale Infrastruktur vorgelegten Entwurf eines Gesetzes zur Erleichterung des Ausbaus digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze (DigiNetz-Gesetz) beschlossen. Dieses sieht in Neubaugebieten zwingend vor, eine Glasfaserversorgung einzubauen.</p> <p>Zur Information und Kenntnisnahme ist nach § 77i Abs. 7 DigiNetzG in Plangebieten sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, welche mit Glasfaserkabel ausgestattet sind, mitzulegen sind. Folgendes ist bei der Umsetzung zu beachten:</p>	<p>Die vorhandenen rechtlichen Gegebenheiten werden zur Kenntnis genommen. Es handelt sich bei dieser Planung um kein Neubaugebiet.</p>
			<p>- bei den im Planungsraum präsenten Telekommunikationsunternehmen ist anzufragen, ob diese die Erschließung nach § 77i Abs. 7 vornehmen würden;</p>	<p>Entsprechende Leerrohre für die Aufnahme der entsprechenden Kabel werden bei Straßenbauarbeiten mitverlegt. Es besteht ein enger Kontakt zu den Telekommunikationsunternehmen sowie zum Landkreis Aurich als federführende Behörde. Ansonsten werden die gesetzlichen Vorgaben beachtet.</p>
			<p>- alternativ besteht die Möglichkeit über einen Erschließungsvertrag die Anforderung auf den Vorhabenträger/Erschließungsträger zu übertragen, damit dieser im Rahmen der Objekt- und Erschließungsplanung die Glasfasertrassen mit plant und umsetzen lässt;</p>	<p>Ein Vorhabenträger / Erschließungsträger für den Ausbau von Straßen ist nicht vorhanden.</p>
			<p>- alternativ besteht ebenso die Möglichkeit, dass von</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Name	Datum	Anregungen	Beschlussvorschläge für den Rat am 29.05.2017
			<p>der Stadt, dem Landkreis oder einem anderen öffentlichen Versorgungsträger diese Infrastruktur errichtet wird und nach den Vorgaben des DigiNetzG vermietet wird.</p>	
			<p>Die favorisierte Umsetzung über die Telekommunikationsunternehmen ist anzustreben. Zu beachten ist, dass die Telekommunikationsunternehmen möglicherweise aktuell auf Teilnehmeranschlussleitungen (TAL) mit zwei-adrigen Kupferleitungen oder Koaxialkabel setzen, die nicht der neuen gesetzlichen Vorgabe entsprechen.</p>	Zur Kenntnis genommen.
			<p>Unabhängig hiervon sind die Regelung des DigiNetzG in die Objektplanung frühzeitig zu integrieren, da Anforderungen an die Hüllrohrtrassen, die Stromversorgung (§ 77k Abs. 1), die Abschließbarkeit (§ 77k Abs. 2), der Zugänglichkeit (§ 77k Abs. 4 und 5) usw. sichergestellt werden müssen. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an den TK-Linien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist.</p>	Zur Kenntnis genommen.
				In der Begründung wird ein Hinweis zur Gesamtheit mit aufgenommen.
4.	Gemeinde Friedeburg	-	Fehlanzeige	-
5.	Gemeinde Uplengen	-	Fehlanzeige	-
6.	Gemeinde Großefehn	-	Fehlanzeige	-
7.	Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) - Regionaldirektion Aurich – Katasteramt Aurich	25.04.2017	Gegen den Bebauungsplan (bzw. die Änderung) bestehen keine Bedenken.	Zur Kenntnis genommen.
			<p>Im Hinblick auf die erforderliche vermessungs- und katastertechnische Bescheinigung nach Absatz 41.3 VV-BauGB (RdErl. d. Nds. SozM i. d. F. vom 18.04.96 Nds.MinBl. Nr. 21 S. 835) weise ich nachrichtlich noch auf folgendes hin:</p>	
			<p>Die Planunterlage für den Bebauungsplanentwurf ist nicht vom Katasteramt gefertigt worden. Es kann</p>	Zur Kenntnis genommen.

Nr.	Name	Datum	Anregungen	Beschlussvorschläge für den Rat am 29.05.2017
			daher auch nicht beurteilt werden, ob die Planunterlage den Anforderungen des oben genannten Erlasses entspricht. Die vermessungs- und katastertechnische Bescheinigung durch das Katasteramt kann daher nicht zugesagt werden.	
			Verwenden Sie bitte die Planunterlage, die Ihnen am 19.12.2016 vom Katasteramt zugesandt wurde.	Die genannte Planunterlage wird verwandt.
8.	Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems - Geschäftsstelle Aurich	-	Fehlanzeige	-
9.	Agentur für Arbeit Emden	-	Fehlanzeige	-
10.	Bundesanstalt für Immobilienangelegenheiten	-	Fehlanzeige	-
11.	Handwerkskammer f. Ostfriesland	-	Fehlanzeige	-
12.	Industrie- und Handelskammer	11.05.2017	Den Planentwurf haben wir geprüft. Änderungswünsche sind uns nicht bekannt geworden. Aus unserer Sicht sind also keine Bedenken oder Ergänzungen anzumelden.	Zur Kenntnis genommen. Zur Kenntnis genommen.
13.	Landwirtschaftskammer Niedersachsen	13.04.2017	Als Träger öffentlicher Belange werden gegen die Planung grundsätzlich keine Bedenken geltend gemacht; es werden keine Anregungen gegeben.	Zur Kenntnis genommen.
14.	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Emden	-	Fehlanzeige	-
15.	Staatliches Baumanagement Emden - Baugruppe Aurich	-	Fehlanzeige	-
16.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz u. Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3	24.04.2017	Bezug nehmend auf Ihre E-Mail vom 12.04.2017 zu o.g. Maßnahme teile ich mit, dass sich das Plangebiet im Interessenbereich der militärischen LV-Radaranlage Brockzetel sowie im Zuständigkeitsbereich des militärischen Flugplatzes Wittmundhafen	Zur Kenntnis genommen.

Nr.	Name	Datum	Anregungen	Beschlussvorschläge für den Rat am 29.05.2017
			befindet.	
			Die Bundeswehr hat keine Bedenken bzw. keine Einwände, wenn bauliche Anlagen – einschl. untergeordneter Gebäudeteile – eine Höhe von 20 m über Grund nicht überschreiten. Sollte diese Höhe überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen – vor Erteilung einer Baugenehmigung – zur Prüfung zuzuleiten.	Zur Kenntnis genommen. Bauliche Anlagen mit einer Höhe von 20 m über Grund sind gem. den getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan nicht möglich. Die eingetragenen Firsthöhen beziehen sich jeweils auf NN (Normal – Null).
17.	NLWKN - Betriebsstelle Aurich	11.05.2017	Gegen die Planungen bestehen keine Bedenken, da wesentliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt nicht erwartet werden. Eine ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist sicher zu stellen.	Zur Kenntnis genommen. Die ordnungsgemäße Ableitung des Oberflächenwassers ist sichergestellt.
			Ich möchte Sie auf folgendes hinweisen: Für die Unterhaltung des Gewässers II. Ordnung im Südwesten des Plangebietes ist ein Gewässerrandstreifen freizuhalten. Dieser sollte im Bebauungsplan mit aufgenommen werden.	Die Notwendigkeit hierfür wird nicht gesehen. Zum einen steht das angrenzende Flurstück 3/69 (AWO) im Eigentum der Stadt Wiesmoor, zum anderen erfolgt im Einvernehmen mit der Sielacht Stickhausen die Unterhaltung des Gewässers vom Amselweg aus.
			Stellungnahme als TÖB: Anlagen und Gewässer des NLWKN (Bst. Aurich) im GB I (Landeseigene Gewässer) und GB III (GLD) sind durch die Planungen nicht nachteilig betroffen.	Zur Kenntnis genommen.
18.	Polizeiinspektion Aurich - Sachgebiet Verkehr -	-	Fehlanzeige	-
19.	Einzelhandelsverband Ostfriesland e. V.	18.04.2017	Der Einzelhandelsverband Ostfriesland e. V. erhebt gegen die o. g. Bauleitplanung keinerlei Bedenken.	Zur Kenntnis genommen.
20.	ADFC Ortsclub Wiesmoor e. V., z. H. Herrn Karl-Heinz Herzog	-	Fehlanzeige	-
21.	Avacon AG	02.05.2017	Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon AG / Purena GmbH / WEVG GmbH & Co KG / HSN GmbH Magdeburg.	Zur Kenntnis genommen.

Nr.	Name	Datum	Anregungen	Beschlussvorschläge für den Rat am 29.05.2017
			Bitte beachten Sie, dass die Markierung dem Auskunftsbereich entspricht und dieser einzuhalten ist. 26639 Wiesmoor OT Wiesmoor Enzianstr Gesamtzahl Pläne: 0	Zur Kenntnis genommen.
			Achtung: Im o. g. Auskunftsbereich können Versorgungsanlagen liegen, die nicht in der Rechtsträgerschaft der oben aufgeführten Unternehmen liegen.	Zur Kenntnis genommen.
			Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.	Zur Kenntnis genommen.
22.	TenneT TSO GmbH	24.04.2017	Die Planung berührt keine von uns wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt.	Zur Kenntnis genommen.
			Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand bitten wir Sie, uns an diesem Verfahren nicht weiter zu beteiligen.	Zur Kenntnis genommen.
23.	Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH	16.05.2017	Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 12.04.2017.	Zur Kenntnis genommen.
			Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.	Zur Kenntnis genommen.
			In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.	Zur Kenntnis genommen.
24.	EWE Netz GmbH - Netzregion Ostfriesland	24.04.2017	Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.	Zur Kenntnis genommen.
			Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und Anlagen der EWE NETZ GmbH.	Zur Kenntnis genommen.

Nr.	Name	Datum	Anregungen	Beschlussvorschläge für den Rat am 29.05.2017
			Diese Leitungen und Anlagen müssen in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) erhalten bleiben und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.	Zur Kenntnis genommen.
			Über die genaue Art und Lage der Anlagen informieren Sie sich bitte im Rahmen einer Planauskunft. Diese ist abrufbar über unsere Internetseite https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen .	Zur Kenntnis genommen.
			Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.	Zur Kenntnis genommen. Die EWE wird weiterhin beteiligt.
			Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus. Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info@ewe-netz.de .	Zur Kenntnis genommen.
			Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Herrn Hinrich Willms unter der folgenden Rufnummer: 0491-99754247.	Zur Kenntnis genommen.
25.	Deutsche Telekom Technik GmbH	11.05.2017	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.	Zur Kenntnis genommen.
			Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Wir haben zu den o.a. Planungen keine weiteren Bedenken oder Anregungen.	Zur Kenntnis genommen.

Nr.	Name	Datum	Anregungen	Beschlussvorschläge für den Rat am 29.05.2017
			<p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. (Internet: https://trassenauskunft-kabel.telekom.de oder mailto:Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>	Zur Kenntnis genommen.
			<p>Die Bauherren können sich bei der Bauherrenhotline, Tel.: 0800 3301 903 beraten lassen. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen. Kontakt E-Mail Adresse: mailto:T-NL-N-PTI-12-Planungsanzeigen@telekom.de</p>	Zur Kenntnis genommen.
26.	Oldenburgisch-Ostfr. Wasserverband	09.05.2017	Wir nehmen zu dem oben genannten Bebauungsplan wie folgt Stellung:	
			<p>Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Versorgungs- und Hausanschlussleitungen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden.</p>	Zur Kenntnis genommen.
			<p>Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsleitungen nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</p>	Zur Kenntnis genommen.

Nr.	Name	Datum	Anregungen	Beschlussvorschläge für den Rat am 29.05.2017
			Das ausgewiesene Planungsgebiet muss durch die bereits vorhandenen Versorgungsleitungen als teilweise erschlossen angesehen werden. Sofern eine Erweiterung notwendig werden sollte, kann diese nur auf der Grundlage der AVB Wasser V unter Anwendung des § 4 der Wasserlieferungsbedingungen des OOWV durchgeführt werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Stadt und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen.	Zur Kenntnis genommen.
			Wir machen darauf aufmerksam, dass die Stadt die sich aus diesem Paragraphen ergebende Verpflichtung rechtzeitig durch Kauf- oder Erschließungsverträge auf die neuen Grundstückseigentümer übertragen kann.	Zur Kenntnis genommen.
			Für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet, sollte ein durchgehender seitlicher Versorgungstreifen angeordnet werden. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden. Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.	Zur Kenntnis genommen.
			Im Hinblick auf den der Stadt obliegenden Brandschutz (Grundschatz) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen.	Zur Kenntnis genommen.
			Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicher-	Zur Kenntnis genommen.

Nr.	Name	Datum	Anregungen	Beschlussvorschläge für den Rat am 29.05.2017
			<p>stellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht. Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.</p> <p>Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Henkel von unserer Betriebsstelle in Wiesedermeer, Tel.: 04948-9180111, in der Örtlichkeit an.</p> <p>Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein Bebauungsplan wird zu gegebener Zeit übersandt.</p>
27.	Deutsche Post AG - Bauen GmbH Niederlassung Bremen	-	Fehlanzeige	-
28.	Ev.-luth. Kirchengemeinde	15.05.2017	Siehe oben Stellungnahme Kirchenamt Aurich	Zur Kenntnis genommen.
29.	Kath. Kirchengemeinde	-	Fehlanzeige	-
30.	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)	-	Fehlanzeige	-
31.	Ostfriesische Landschaft	04.05.2017	Gegen den o. g. Bebauungsplan bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken.	Zur Kenntnis genommen.

Nr.	Name	Datum	Anregungen	Beschlussvorschläge für den Rat am 29.05.2017
			Sollten bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten archäologische Kulturdenkmale (Boden- und Bau- denkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder uns zu melden.	Die Planunterlage enthält einen entsprechenden Hinweis.
			Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), sowie die Änderung vom 26.05.2011 (Nds. GVBl. S. 135), § 14, wonach der Finder und der Leiter von Erdarbeiten verpflichtet sind, Bodenfunde anzuzeigen.	Die Planunterlage enthält einen entsprechenden Hinweis.
32.	GLL Meppen - Staatliche Moorverwaltung	-	Fehlanzeige	-
33.	Landschafts- und Kulturbauverband Aurich	-	Fehlanzeige	-
34.	Nds. Landesforsten - Forstamt Neuenburg	-	Fehlanzeige	-
35.	Landesjägerschaft Niedersachsen e. V	-	Fehlanzeige	-
36.	Jägerschaft Aurich, z. H. Herrn Dieter Schilling	-	Fehlanzeige	-
37.	Hegering Bagband, z. H. Herrn Dieter Schilling	-	Fehlanzeige	-
38.	Freiwillige Feuerwehr Wiesmoor, z. H. Herrn Behrends	-	Fehlanzeige	-
39.	Chemisches Untersuchungsamt Emden	-	Fehlanzeige	-
40.	Bund f. Umwelt- und Naturschutz, Deutschland	-	Fehlanzeige	-

Nr.	Name	Datum	Anregungen	Beschlussvorschläge für den Rat am 29.05.2017
41.	Biologische Schutzgemeinschaft Hunte Weser-Ems e. V. (BSH)	-	Fehlanzeige	-
42.	Naturschutzbund Deutschland Landesverband Niedersachsen e. V.	-	Fehlanzeige	-
43.	Naturschutzverband Niedersachsen e. V.	-	Fehlanzeige	-
44.	BUND Regionalverband Ostfriesland	-	Fehlanzeige	-
45.	Naturschutzbund Wiesmoor/Großfehn, z. H. Herr Wensel	20.04.2017	<p>Zu dem o. a. beantragten Vorhaben nehmen wir für den Naturschutzbund Deutschland, Landesverband Niedersachsen e. V., 30169 Hannover, wie folgt Stellung:</p> <p>Der Naturschutzbund Deutschland (NABU) hat gegen die o. a. Maßnahme grundsätzlich keine Einwände.</p> <p>Beklagenswert ist jedoch, dass im Bereich des Parkplatzgeländes der ehemaligen Festhalle von den ca. 15 großen Einzelbäumen (lt. Biotoptypenkarte) lediglich 4 Bäume nicht der überhasteten Abholaktion Ende Februar zum Opfer gefallen sind. Sicherlich hätten bei Beteiligung des NABU vorab einige weitere Bäume gerettet werden können. Wir erwarten, dass die verbliebenen 1 Birke, 1 Weide, 1 Hainbuche und 1 Ahorn unbedingt erhalten bleiben und die Lücken mit größeren passenden Bäumen wieder aufgefüllt werden (Belegfotos im Anhang).</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Kenntnis genommen. Um eine optimale verdichtete Bebauung für die Freifläche zu gewährleisten, musste der Baumbestand zurückgenommen werden. Der jetzt vorhandene Bestand soll erhalten werden.</p>
46.	Landesverband Bürgerinitiativen Umweltschutz Niedersachsen e. V., z. H. Frau Fick-Tiggers	-	Fehlanzeige	-

Nr.	Name	Datum	Anregungen	Beschlussvorschläge für den Rat am 29.05.2017
47.	Sielacht Stickhausen	05.05.2017	Seitens der Sielacht Stickhausen werden gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes A8 – Marktstraße keine grundsätzlichen Bedenken erhoben. Detaillierte Aussagen über die Entwässerung werden in den Unterlagen nicht getroffen. Eine Überprüfung des Rückhaltevolumens des vorhandenen Regenwasserrückhaltegrabens sollte jedoch erfolgen.	Zur Kenntnis genommen. Die entsprechenden Überprüfungen werden erfolgen. Siehe hierzu auch die Beschlussfassung zu den Hinweisen der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Aurich.
48.	LGLN RD Meppen – Staatliche Moorverwaltung	-	Fehlanzeige	-
49.	Ev.-reformierte Kirche in NW-Deutschland	-	Fehlanzeige	-
50.	Stadt Wiesmoor, Fachbereich 3, z. H. Herrn H.-D. Schoon	-	Fehlanzeige	-

Bei den Trägern öffentlicher Belange, die sich zur Aufstellung des Bebauungsplans A 8 – Marktstraße in der Stadt Wiesmoor nicht geäußert haben, ist davon auszugehen, dass diese keine Wünsche, Anregungen und Bedenken haben. Das Einverständnis zu den Planabsichten der Stadt Wiesmoor wird angenommen.

Von dritter Seite liegen keine Stellungnahmen vor. Die Unterlagen wurden von keiner Person eingesehen.

STADT WIESMOOR

Bebauungsplan A 8 „Marktstraße“

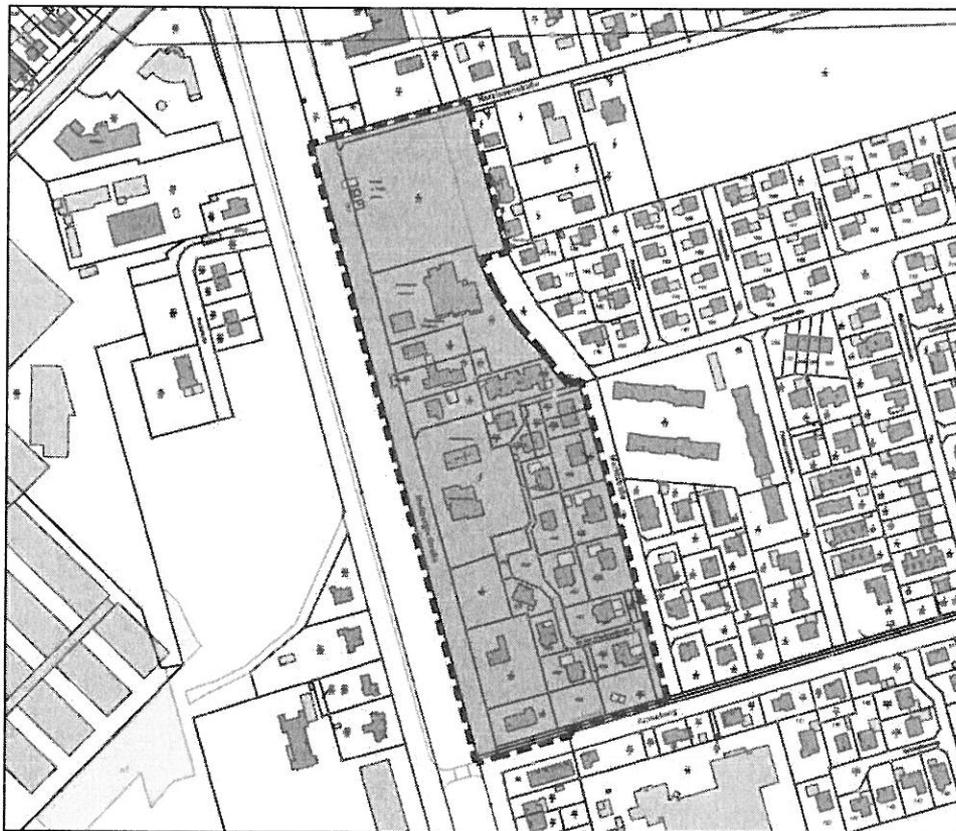
mit örtlichen Bauvorschriften

Neuaufstellung

Bebauungsplan der Innenentwicklung

gem. § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan ohne Maßstab

Datum: 24.05.2017



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

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel der Planung	3
2	Lage und Abgrenzung des Bebauungsplanes	5
3	Planungsvorgaben	6
3.1	Landesraumordnungsprogramm	6
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm	6
3.3	Flächennutzungsplan der Stadt Wiesmoor	6
3.4	Bebauungspläne	6
4	Bestand und gegenwärtige Nutzung	7
4.1	Nutzung	7
4.2	Verkehr	7
5	Inhalt der Planung	7
5.1	Art der baulichen Nutzung	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung	8
5.3	Bauweise	9
5.4	Baugrenzen	9
5.5	Gebäudehöhe	10
5.6	Anzahl der Wohnungen pro Gebäude	10
5.7	Grundstücksgröße	10
5.8	Flächen für den Gemeinbedarf	10
5.9	Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen	10
5.10	Tiefgarage	11
5.11	Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	11
5.12	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11
5.13	Private Grünfläche	12
5.14	Spielplatz	12
5.15	Private Erschließungsfläche	12
5.16	Gewässerflächen	12
6	Örtliche Bauvorschriften	12
6.1	Einfriedungen	12
6.2	Hinweis zu Anpflanzungen (Pflanzliste)	13
7	Immissionsschutz	13
8	Natur und Landschaft	14
9	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	15
9.1	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung	15
10	Flächenbilanz	15
11	Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	16
12	Hinweise	16
13	Rechtliche Grundlagen	18

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wiesmoor hat in seiner Sitzung am 05.12.2016 nach Vorbereitung in der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Wirtschaft, Fremdenverkehr, Planung und Bau vom 01.12.2016 beschlossen, die Neuaufstellung des Bebauungsplanes A 8 „Marktstraße“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB durchzuführen (Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. A 8 dient der öffentlich – rechtlichen Absicherung der vorhandenen Nutzungen für Wohnen, kirchliche Zwecke und Kindergärten sowie der planungsrechtlichen Vorbereitung zusätzlicher Wohnnutzung im nördlichen Bereich des Plangebietes. Auf einer rd. 6.200 m² großen Freifläche zwischen Mullberger Straße, Narzissenstraße und Marktstraße, auf der sich früher die Festhalle befand, soll mit vorliegender Planung weitere Wohnnutzung im zentralen Bereich der Stadt Wiesmoor möglich werden.

Die Stadt Wiesmoor mit 13.000 Einwohnern und Stadtrechten seit 2006 weist zu einem großen Teil mit eingeschossiger Einzelhausbebauung eine eher ländlich geprägte Siedlungsstruktur auf. Städtebauliche Zielsetzung ist daher, ein belebtes und urban geprägtes Zentrum weiterzuentwickeln, das in den Bereichen Konsum, Wohnen, Verwaltung und Freizeit ein gut aufgestelltes Angebot vorhält.

Das im vorliegenden Bebauungsplan nördlich des Kindergartens festgesetzte Wohngebiet, eine derzeit unbebaute und vorwiegend als Parkplatz genutzte Fläche, schließt an die zentralen Bereiche der Stadt Wiesmoor mit Rathaus im Westen und Markt im Norden an und stellt mit der vorliegenden Planung eine Arrondierung des Stadtzentrums dar. Dafür wird in diesem Bereich ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, das mit baulicher Verdichtung und einem möglichen gehobenem Wohnangebot die urbane Prägung des Stadtzentrums unterstreicht. Die umliegenden Innenstadtbereiche mit Rathaus und Markt weisen einen Baubestand mit überwiegend 2- bis 3-geschossigen Gebäuden auf, teilweise mit zusätzlich ausgebautem Dachgeschoss. Damit fügen sich die festgesetzten Nutzungsmaße der beschriebenen Baufläche in die Baustruktur des Ortskerns von Wiesmoor ein und unterstreichen den angestrebten Zentrumscharakter dieses Gebietes. Zudem dient die relativ hohe bauliche Ausnutzung dieses Wohngebietes dem städtebaulichen Ziel eines sparsamen Flächenverbrauchs bei der Ausweisung neuer Wohnbauflächen.

Die Stadt Wiesmoor ist bestrebt, vor allem junge Leute und junge Familien in der Stadt zu halten und einer Abwanderung in die Ballungsgebiete entgegenzuwirken. Zudem hat der ländliche Raum in und um Wiesmoor einen hohen Bedarf an gut ausgebildeten Berufsgruppen wie Ärzten, Lehrern u.a., für die auch ein angemessener und attraktiver Wohnraum geschaffen werden soll. Die Qualität der Infrastruktur, der Architektur und des Stadtbildes sind ein wichtiger Standortfaktor bei der Anwerbung hochqualifizierter Fachkräfte. Daher möchte die Stadt Wiesmoor vor allem auch für diese Bevölkerungsgruppen im Zentrum moderne Wohnquartiere anbieten, die auf relativ kleinen Flächen hohen Wohnkomfort bieten und in fußläufiger Umgebung alle infrastrukturellen Angebote für Familien vorhalten.

Die städtebauliche Entwicklungsplanung der Stadt Wiesmoor sieht vor, das diesem Geltungsbereich des B-Planes A 8 gegenüberliegende Areal westlich des Nordgeorgsfehnkanals zwischen der Hauptstraße (B 436) und der Oldenburger Straße (L 12) derart zu gestalten, dass sich im Zusammenwirken mit der vorhandenen Struktur östlich des Nordgeorgsfehnkanals ein urbanes Stadtzentrum mit Marktplatz und entsprechender Infrastruktur entwickelt. Ein entsprechender Auftrag für eine zunächst städtebauliche Masterplanung für das Gesamtgelände westlich der Oldenburger Straße (Bereich der Flächen der Wiesmoor-Gärtnerei / E.ON – Flächen) wird demnächst erteilt. Teil dieser Masterplanung wird dann auch das oben angesprochene Areal sein. Zielsetzung ist hier, dass das wesentliche Merkmal dieser Innenbereichsfläche zu einem erheblichen Anteil, aber nicht ausschließlich, die Wohnnutzung sein soll. Daneben sollen kleinflächige Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige Anlagen für Verwaltungen, kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sein, soweit sie die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Anlagen wie die Sparkasse in einem zweigeschossigen modernen neuzeitlichen Baustil und das großräumige dreigeschossige Rathausgebäude befinden sich bereits im angesprochenen Planungsraum.

Zugunsten eines sparsamen Flächenverbrauchs ist in diesem Gebiet eine verdichtete Bauweise mit zwei bis drei zulässigen Vollgeschossen angedacht, so dass diese Fläche städtebaulich und architektonisch homogen an das bestehende Stadtzentrum u.a. mit Rathaus, dem Marktplatz im Nordosten und an das festgesetzte zweigeschossige Wohngebiet im nördlichen Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes anschließt.

Somit dient die vorliegende Planung in Verbindung mit den oben genannten Planungen und Zielsetzungen der Stadt Wiesmoor, ein urbanes, modernes Stadtzentrum zu entwickeln, das mit zahlreichen infrastrukturellen, sozialen und kulturellen Angeboten sowie attraktiven Wohngebieten ausgestattet ist.

Der Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes A 8 umfasst eine Fläche von rd. 5 ha und entspricht, bis auf eine kleine Erweiterung an der östlichen Grenze zur Marktstraße hin, dem Geltungsbereich des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes A 8. Er befindet sich im Zentrum der Stadt Wiesmoor und wird im Norden von der Narzissenstraße, im Westen von der Mullberger Straße, im Süden vom Amselweg und im Osten von der Marktstraße begrenzt.

Innerhalb des Geltungsbereichs werden unterschiedliche Flächennutzungen festgesetzt: zwei Flächen für den Gemeinbedarf für Kirche und Kindergarten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB, vier allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO, eine private Grünfläche, eine private Verkehrsfläche, ein Spielplatz, zwei Gewässerflächen sowie weitere Verkehrsflächen.

Der Bebauungsplan A 8 dient der Innenentwicklung der Stadt Wiesmoor im Sinne von § 13a BauGB, wonach die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren erfolgen kann. Nach der zum 1. Januar 2007 in Kraft getretenen Gesetzesänderung kann ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, da

- der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient,
- die zulässige Grundfläche unter 20.000 m² liegt,

- durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zulässig werden, die der Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und
- die Schutzgüter der FFH-Gebiete und Europäischen Vogelschutzgebiete nicht beeinträchtigt werden.

Im vorliegenden Fall werden Flächen eines bestehenden Bebauungsplanes im Zentrum der Stadt Wiesmoor überplant. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 48.967 m². Bei festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,3 und 0,4 ergibt sich eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 14.628 m² (§ 19 Abs. 4 BauNVO findet keine Anwendung). Damit wird die Voraussetzung für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfüllt.

2 LAGE UND ABGRENZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes A 8 liegt im Ortszentrum der Stadt Wiesmoor. Die nördliche Begrenzung verläuft in der Mitte der Narzissenstraße, im Osten liegt die Grenze westlich des Grundstücks der kath. Kirchengemeinde, verläuft dann nach Süden an der westlichen Seite der Marktstraße bis in Höhe des Amselweges. Die südliche Begrenzung erfolgt auf einer Länge von ca. 110 m an der nördlichen Seite des Amselweges bis zur Parzellengrenze zwischen der Mullberger Straße und dem Nordgeorgsfehnkanal, im Westen wird das Plangebiet durch die Parzellengrenze zwischen der Mullberger Straße und dem Nordgeorgsfehnkanal begrenzt.

Im Norden grenzt der Bebauungsplan A 8 an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan A 7 „Marktplatz“, im Osten und Süden an den vorhandenen rechtsverbindlichen Bebauungsplan A 2, im Westen über den Nordgeorgsfehnkanal und die Oldenburger Straße hinaus an einen unbeplanten Innenbereich. Die Flächen nördlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden als Flächen für den Gemeinbedarf bzw. als Sondergebiet "Marktplatz" genutzt. Im Osten findet man neben der kath. Kirche ein dicht besiedeltes allgemeines Wohngebiet in teilweise 2-geschossiger Bauweise. Im Süden ist eine dichte Wohnbebauung entlang des Amselweges vorhanden. Westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verlaufen der Nordgeorgsfehnkanal sowie die Oldenburger Straße, dahinter befindet sich neben einer kleinen Wohnbebauung eine großzügig angelegte Parkanlage.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes A 8 umfasst folgende Flurstücke aus der Gemarkung Wiesmoor: 8 (Teilfläche), 6/10, 93/1, 458, 464, 6/11, 4/2, 451/3, 451/5, 451/6, 451/8, 451/9, 452, 453, 3/72, 455, 454/1, 459, 460/1, 461, 3/83, 3/84, 457, 462, 463, 466, 467/1, 465/1, 3/79, 3/80, 3/69, 5/10, 5/11, 5/30, 5/12, 5/33, 456, 3/78 (Teilfläche), 1 (Teilfläche), 175/1 (Teilfläche) und 451/4, alle Flur 5 sowie 92/6 (Teilfläche), Flur 6.

Der genaue räumliche Geltungsbereich ist dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt dieser Begründung zu entnehmen.

3 PLANUNGSVORGABEN

3.1 Landesraumordnungsprogramm

Raumordnerische Grundlage ist das Niedersächsische Landesraumordnungsprogramm (LROP vom 08.05.2008, geändert mit Inkrafttreten am 17.02.2017).

In der zeichnerischen Darstellung sind keine, das Plangebiet betreffenden Darstellungen vorhanden. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes A 8 steht den im LROP genannten Zielen nicht entgegen.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Aurich ist seit dem 20. Juli 2006 nicht mehr rechtskräftig.

Mit dem Wegfall des Regionalen Raumordnungsprogramms gilt das Landesraumordnungsprogramm 2008 (LROP) in der Fassung vom 08. Mai 2008 inkl. der Änderungsverordnung 2017 in seiner Bekanntmachung vom 17. Februar 2017 für den Landkreis Aurich und damit für die Stadt Wiesmoor.

Das neue RROP für den Landkreis Aurich befindet sich derzeit im Verfahren (öffentliche Auslegung der Unterlagen in der Zeit vom 06.07. bis zum 14.08.2015), daher ist noch das o.g. LROP anzuwenden. Der Entwurf entfaltet in seiner jetzigen Form die Bindungswirkung von sonstigen Erfordernissen der Raumordnung. Die Inhalte sind bereits jetzt bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Der Entwurf des RROP für den Landkreis Aurich sieht für das Plangebiet ein zentrales Siedlungsgebiet vor. Die vorliegende Bauleitplanung ist mit den zukünftigen zu erwartenden Aussagen von der regionalen Raumordnung (RROP des Landkreises Aurich) raumverträglich.

3.3 Flächennutzungsplan der Stadt Wiesmoor

Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan der Stadt Wiesmoor wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 dargestellt. Weiterhin sind Flächen für den Gemeinbedarf mit den Nutzungsarten „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier: Altenwohnungen, Kindergarten, Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier: Veranstaltungshalle“ dargestellt. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt zeitgleich im Rahmen dieser Änderung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung (gem. § 13a BauGB).

3.4 Bebauungspläne

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes A 8 ersetzt den derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan A 8 „Altenzentrum“. Der Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes A 8 ist im östlichen Bereich um 8 m Breite und 216 m Länge (Bereich der Marktstraße zwischen Enzianstraße und Amselweg) erweitert worden. Die im anschließenden rechtskräftigen Bebauungsplan A 2 festgesetzte Straßenverkehrsfläche „Marktstraße“ wurde aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse in der Breite reduziert und im Bebauungsplan A 8 neu als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan A 8 „Altenzentrum“ tritt mit Inkrafttreten der Neuaufstellung des Bebauungsplanes A 8 „Marktstraße“ außer Kraft und wird durch die Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes ersetzt. Ebenfalls treten die überplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes A 2 (Straßenverkehrsfläche) außer Kraft und werden durch die Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes A 8 ersetzt.

4 BESTAND UND GEGENWÄRTIGE NUTZUNG

4.1 Nutzung

Das Plangebiet ist zum größten Teil bebaut, die Aufstellung des Bebauungsplanes dient auf den bebauten Flächen der planungsrechtlichen Absicherung des Bestands.

Die nördliche Fläche zwischen Mullberger Straße, Narzissenstraße und Marktstraße mit einer Größe von ca. 6.200 m² ist seit dem Abriss der Festhalle unbebaut und wird zum größten Teil als Parkfläche genutzt. Im nordwestlichen Bereich befindet sich eine Grünfläche.

4.2 Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt von Osten über die Marktstraße, die innere Erschließung über eine private Erschließungsstraße und über die Gemeindestraße „An der Friedenskirche“.

Aufgrund der zentralen Lage hat das Plangebiet eine gute verkehrliche Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz. Durch die Gemeindestraße "Marktstraße" erfolgt die Anbindung an die B 436 und von hier an das überörtliche Straßennetz.

Für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes A 8 sind keine weiteren Erschließungsanlagen erforderlich oder geplant.

5 INHALT DER PLANUNG

In dem Plangebiet werden zwei Flächen für den Gemeinbedarf (Kindergarten und Kirche) sowie vier allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Für die Baugebiete gelten folgende Festsetzungen:

5.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete:

Ziel der verbindlichen Bauleitplanung ist die planungsrechtliche Absicherung der derzeitigen Nutzung für allgemeine Wohnzwecke sowie die planungsrechtliche Vorbereitung von zusätzlichen Wohnnutzungen im zentralen Bereich der Stadt Wiesmoor (im nördlichen Plangebiet).

Die Wohngebiete umfassen die Flurstücke 451/3, 451/5, 451/6, 451/8, 451/9, 452, 453, 3/72, 455, 454/1, 459, 460/1, 461, 3/83 und 3/84 der Flur 5, Gemarkung Wiesmoor sowie die Flurstücke 457, 462, 463, 466, 467/1 und 465/1 der Flur 5, Gemarkung Wiesmoor.

Weiterhin ist ein WA-Gebiet für die Flurstücke 3/79, 3/80 und 3/69 der Flur 5, Gemarkung Wiesmoor festgesetzt.



Ein weiteres WA-Gebiet umfasst die Flurstücke 5/10, 5/11, 5/30, 5/12 und 5/33 der Flur 5, Gemarkung Wiesmoor, und auf einer Teilfläche des Flurstücks 6/10 der Flur 5, Gemarkung Wiesmoor wird ebenfalls ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

In den allgemeinen Wohngebieten WA werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 – 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden als Ausnahmen grundsätzlich ausgeschlossen. Für Tankstellen besteht in diesem Ortsteil kein Bedarf. Es werden Gartenbaubetriebe ausgeschlossen, da diese den Charakter eines allgemeinen Wohngebietes, durch großflächige Anbauflächen und Nebenanlagen, entgegenwirken. Diese würden darüber hinaus den Charakter des typischen Wohngebietes stören. Mit dem Ausschluss von Beherbergungsbetrieben soll eine möglichst große Wohnruhe und Wohnqualität erreicht werden, weil mit dieser Art von Betrieben erhebliche Störungen und Beeinträchtigungen der Wohnruhe verbunden sind. Ebenso wird in den WA-Gebieten keine Notwendigkeit für Anlagen der Verwaltung gesehen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Fläche für den Gemeinbedarf, hier: Kindergarten

In der Fläche für den Gemeinbedarf: Kindergarten wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Des Weiteren werden eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 und maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt.

Die festgesetzten Nutzungsmaße dienen der planungsrechtlichen Absicherung des baulichen Bestands.

Fläche für den Gemeinbedarf, hier: Kirche

In der Fläche für den Gemeinbedarf: Kirche wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt.

Die festgesetzten Nutzungsmaße dienen der planungsrechtlichen Absicherung des baulichen Bestands.

Allgemeine Wohngebiete südlich der Verlängerung der Enzianstraße

In den allgemeinen Wohngebieten wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Gebäudehöhe von max. 21 m über NN als Höchstgrenze festgesetzt. Bezugspunkt ist der jeweils nächstliegende gemessene Höhenpunkt auf öffentlicher Verkehrsfläche. Zulässig je allgemeines Wohngebiet ist maximal 1 Vollgeschoss.

Die festgesetzten Nutzungsmaße dienen der planungsrechtlichen Absicherung des baulichen Bestands.

Allgemeines Wohngebiet südlich der Gemeinbedarfsfläche Kindergarten

In dem allgemeinen Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird mit max. 21 m über NN als Höchstgrenze festgesetzt, Bezugspunkt ist der nächstliegende



gemessene Höhenpunkt auf öffentlicher Verkehrsfläche. Des Weiteren werden 2 Vollgeschosse als maximal zulässig festgesetzt.

Die festgesetzten Nutzungsmaße dienen der planungsrechtlichen Absicherung des baulichen Bestands.

Allgemeines Wohngebiet nördlich der Gemeinbedarfsfläche Kindergarten

In diesem allgemeinen Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird mit max. 26 m über NN als Höchstgrenze festgesetzt, Bezugspunkt ist der nächstliegende gemessene Höhenpunkt auf öffentlicher Verkehrsfläche. Zulässig sind maximal 2 Vollgeschosse. Tiefgaragen sind gem. § 21a Abs. 1 BauNVO auf die Zahl der Vollgeschosse nicht anzurechnen.

Mit den festgesetzten Nutzungsmaßen, die einen partiellen Dachausbau ermöglichen, fügt sich das allgemeine Wohngebiet in das Ortsbild des angrenzenden Stadtzentrums ein und rundet durch eine bauliche Verdichtung den Innenstadtbereich der Stadt Wiesmoor städtebaulich ab.

5.3 Bauweise

In den Gemeinbedarfsflächen Kindergarten und Kirche wird gem. § 22 Abs. 1 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt.

In den allgemeinen Wohngebieten wird eine abweichende Bauweise a1, a2, a3 und a4 festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude gem. § 22 Abs. 4 BauNVO zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung von 22 m a1 und a2, 40 m a3 und 25 m a4 in jede Richtung.

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

Gem. § 22 Abs. 2 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 in den allgemeinen Wohngebieten eine abweichende Bauweise gewählt, die der vorhandenen und benachbarten Bebauung entspricht und damit dem Erhalt des vorhandenen Ortsbildes dient.

In dem allgemeinen Wohngebiet im Eckbereich Amselweg / Mullberger Straße sind gem. § 22 Abs. 2 nur Einzelhäuser zulässig. Diese Festsetzung dient der planungsrechtlichen Absicherung des aufgelockerten Gebäudebestands in diesem Wohngebiet.

5.4 Baugrenzen

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind die überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Baugrenzen ermöglichen den Bauwilligen die größtmögliche Freiheit in der Wahl des Gebäudestandortes, ohne jedoch die Wirkung einer städtebaulichen Ordnung zu verlieren.

5.5 Gebäudehöhe

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete wird gemäß § 16 Abs.3 Nr.2 BauNVO eine Gebäudehöhe von max. 21 m bzw. 26 m über NN (für das WA-Gebiet nördlich des Kindergartens) als Höchstgrenze festgesetzt.

Die Festsetzung der Gebäudehöhe belässt innerhalb dieses Rahmens vielfältige Möglichkeiten der Gestaltung und dient dazu, den Baubestand innerhalb des Plangebietes planungsrechtlich abzusichern.

5.6 Anzahl der Wohnungen pro Gebäude

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete mit den abweichenden Bauweisen a1 und a2 werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB pro Gebäude maximal zwei Wohnungen zugelassen.

Mit dieser Festsetzung soll die Einwohnerdichte in dem Plangebiet aus infrastrukturellen, verkehrstechnischen und städtebaulichen Gründen begrenzt werden. Der Gebietscharakter eines durchgrüneten, ruhigen Wohnbereichs im Zentrum der Stadt Wiesmoor wird damit planungsrechtlich abgesichert.

5.7 Grundstücksgröße

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes im Eckbereich Amselweg / Mullberger Straße mit einer festgesetzten Einzelhausbebauung (E- nur Einzelhäuser zulässig) muss die Grundstücksgröße mind. 600 m² betragen. Als Baugrundstück i. d. S. gilt § 2 Abs. 12 (ohne Baulast) NBauO.

Die Grundstücksgröße wird in diesem Baugebiet mit einem Mindestmaß festgesetzt, um das Ortsbild einer aufgelockerten Bebauung planungsrechtlich abzusichern und zu erhalten.

5.8 Flächen für den Gemeinbedarf

Fläche für den Gemeinbedarf, hier: Kindergarten

Ziel der verbindlichen Bauleitplanung ist die planungsrechtliche Absicherung der derzeitigen Nutzung durch den Kindergarten. Die Gemeinbedarfsfläche umfasst das Flurstück 6/11, Flur 5, Gemarkung Wiesmoor.

In der Fläche für den Gemeinbedarf, hier: Kindergarten sind folgende Nutzungsarten zulässig: Kindergärten, Kindertagesstätten, Kinderkrippen, Spielplätze, untergeordnete Nebenanlagen, Stellplätze.

Fläche für den Gemeinbedarf, hier: Kirche

Ziel der verbindlichen Bauleitplanung ist die planungsrechtliche Absicherung der derzeitigen Nutzung für kirchliche Zwecke. Die Gemeinbedarfsfläche umfasst den größten Teil des Flurstücks 4/2, Flur 5, Gemarkung Wiesmoor.

In der Fläche für den Gemeinbedarf, hier: Kirche sind folgende Nutzungsarten zulässig: Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude (u.a Tages- u. Begegnungsstätte, Gemeindehaus), untergeordnete Nebenanlagen, Stellplätze.

5.9 Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen

Innerhalb des gesamten Plangebietes sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraßen (Mullberger

Straße, An der Friedenskirche, Narzissenstraße und Marktstraße) und der vorderen Baugrenze (Vorgartenbereich) Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO unzulässig.

Diese Festsetzung gewährleistet, dass in dem Bereich zwischen Straße und Wohngebäude Vorgärten verschiedenster Gestaltung und Größe entstehen.

5.10 Tiefgarage

In dem allgemeinen Wohngebiet nördlich der Gemeinbedarfsfläche Kindergarten sind in Geschossen unterhalb der Geländeoberfläche Stellplätze und Garagen zulässig. Geschosse für Tiefgaragen sind gem. § 21a Abs. 1 BauNVO auf die Zahl der Vollgeschosse nicht anzurechnen.

Diese Festsetzung ermöglicht eine höhere bauliche Ausnutzung des Baugrundstücks, ohne die verbleibende Freifläche übermäßig mit Pkw-Stellflächen zu versiegeln.

5.11 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die in der Planzeichnung markierten Vegetationsbestände sind auf Dauer zu erhalten; hierfür sind die erforderlichen Maßnahmen zur Pflege durchzuführen. Die Anlage von befestigten Flächen oder sonstigen Maßnahmen, die zu einer Beeinträchtigung führen können, ist in den umgrenzten Flächen sowie im Kronenbereich der markierten Bäume verboten. Bei Abgang von Bäumen und Sträuchern mit Erhaltungsbindung ist an etwa gleicher Stelle ein gleichartiger Ersatz zu pflanzen; bei Bäumen ist ein Stammumfang von mindestens 25 cm in 1 m Höhe festgesetzt.

Bei Baumaßnahmen am Rand der Flächen und Traufbereiche sind Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu ergreifen und diese im zugehörigen Bauantrag zu erläutern.

Diese Festsetzung dient dem Erhalt von Lebensräumen für Vogelarten der Gilde Höhlenbrüter und verschiedene, in Ostfriesland verbreitete Fledermausarten sowie dem Erhalt des Ortsbildes.

5.12 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass in den öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 5 standortheimische Laubbäume (vgl. Pflanzenliste Nr. 1 in der zeichnerischen Darstellung) in der Qualität Hochstamm mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm, pro 100 m Erschließungsstraßenlänge, fachgerecht zu pflanzen und zu erhalten sind. Die Straßenseitenräume dürfen, bis auf die zugelassenen Zufahrten, nicht versiegelt werden, sondern sind als Vegetationsflächen zu gestalten.

Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein standortheimischer Laubbaum (vgl. Pflanzenliste Nr. 1 in der zeichnerischen Darstellung) mindestens in der Qualität Solitär mit Ballen, Höhe 300-350 cm, fachgerecht zu pflanzen und zu erhalten.

Diese Festsetzung dient dem städtebaulichen Ziel, den Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes soweit wie möglich zu minimieren und den ökologischen Wert des Wohngebietes zu steigern.



5.13 Private Grünfläche

Innerhalb des Plangebietes wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB eine private Grünfläche festgesetzt. Die Fläche hat eine Größe von rd. 488 m² und befindet sich auf einem Teilstück des Flurstücks 4/2 der Flur 5, Gemarkung Wiesmoor.

Mit dieser Festsetzung soll der Bestand an Grün- und Gehölzfläche planungsrechtlich abgesichert und von jeder Art von Bebauung freigehalten werden. Eine Zweckbestimmung wird nicht festgesetzt.

5.14 Spielplatz

Innerhalb des Plangebietes wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Der Spielplatz umfasst eine Fläche von rd. 448 m² und befindet sich auf dem Flurstück 456 der Flur 5, Gemarkung Wiesmoor.

Diese Festsetzung trägt dem Spiel- und Bewegungsbedürfnis der Kinder Rechnung und sichert den vorhandenen Spielplatz planungsrechtlich ab.

5.15 Private Erschließungsfläche

Innerhalb des Plangebietes wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB eine private Verkehrsfläche festgesetzt. Diese Fläche hat eine Größe von rd. 157 m² und befindet sich auf dem Flurstück 451/4 der Flur 5, Gemarkung Wiesmoor.

5.16 Gewässerflächen

Am südöstlichen Rand des Plangebietes werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB zwei Wasserflächen mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltegraben“ festgesetzt. Diese Wasserflächen haben eine Größe von insgesamt rd. 311 m² und befinden sich auf den Flurstücken 3/78 und 3/84 der Flur 5, Gemarkung Wiesmoor.

Am südwestlichen Rand des Plangebietes wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB ein Gewässer II. Ordnung als Wasserfläche festgesetzt. Diese Gewässerfläche hat eine Größe von rd. 228 m² und befindet sich auf Teilflächen der Flurstücke 1 und 175/1 der Flur 5, Gemarkung Wiesmoor.

Die Wasserflächen dienen der Aufnahme des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers. Durch diese Festsetzung werden die Gewässer öffentlich-rechtlich abgesichert und die Erhaltung sichergestellt.

6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

6.1 Einfriedungen

Eine Einfriedung der Gärten zu den Erschließungsstraßen hin (Vorgartenbereich) ist mit standortheimischen Hecken, Sträuchern und Bäumen durchzuführen (vergl. Hinweis Pflanzenliste Nr.1 und 2).

6.2 Hinweis zu Anpflanzungen (Pflanzliste)

Pflanzliste 1:

Bäume

Feldahorn	Acer campestre (u. Sorten)
Schwarzerle	Alnus glutinosa (u. Sorten)
Birke	Betula pendula, - pubescens (u. Sorten)
Hainbuche	Carpinus betulus (u. Sorten)
Rotbuche	Fagus sylvatica (u. Sorten)
Kirsche	Prunus avium, - padus (u. Sorten)
Stieleiche	Quercus robur (u. Sorten)
Eberesche	Sorbus aria, - aucuparia (u. Sorten)
Winterlinde	Tilia cordata (u. Sorten)
Ruster	Ulmus carpinifolia (u. Sorten)
Obstbäume, insbesondere alte lokal verbreitete Sorten	

Pflanzliste 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	

7 IMMISSIONSSCHUTZ

Für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes A 8 ist von dem Ingenieurbüro IEL, Aurich, ein schalltechnisches Gutachten erstellt worden, in dem die auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen durch Verkehrs-, Gewerbe- und Freizeitlärm (hier: insbesondere durch den nördlich angrenzenden „Marktplatz“) untersucht wurden. Dieses Gutachten ermöglicht eine schalltechnische Beurteilung gemäß DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“, Ausgabe Juli 2002.

Die Schallimmissionsberechnungen für den Verkehrslärm führten zu dem Ergebnis, dass die zulässigen Orientierungswerte für die Tages- und die Nachtzeit innerhalb des

Plangebietes geringfügig und vernachlässigbar überschritten werden. Auf weitere Schallschutzmaßnahmen im Bezug zum Verkehrslärm kann verzichtet werden.

Die Schallimmissionsberechnungen für den Gewerbe- bzw. Freizeitlärm führten zu dem Ergebnis, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte für die Tages- und die Nachtzeit innerhalb des Plangebietes eingehalten werden. Voraussetzung hierfür sind die beschriebenen schalltechnischen Ausgangsdaten. Hierzu gehört auch die in den schalltechnischen Anforderungen aufgeführte Häufigkeit „seltener Ereignisse“ und die berücksichtigten Beurteilungszeiträume und Zeiten, in denen Veranstaltungen durchgeführt werden.

Die Berechnungsergebnisse und die ausführliche Beurteilung sind der dieser Begründung als Anlage beigefügten „Schalltechnischen Stellungnahme im Rahmen der Bauleitplanung: B-Plan Nr. A 8 'Marktstraße' der Stadt Wiesmoor“ zu entnehmen (Bericht Nr. 3920-16-L1, Büro IEL GmbH, Aurich, 10.04.2017).

8 NATUR UND LANDSCHAFT

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen innerörtlichen Bereich, der zum heutigen Zeitpunkt größtenteils bebaut und über die äußere und innere Erschließung vollständig erschlossen ist. Bei dem beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung (gem. § 2 Abs. 4 BauGB), einem Umweltbericht (gem. § 2a BauGB), von der Angabe der verfügbaren Umweltinformationen (gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB) sowie von der zusammenfassenden Erklärung (gem. § 10 Abs. 4 BauGB) abgesehen.

Da die in Anspruch genommene Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, ist keine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Mit Neuauflistung des Bebauungsplanes A 8 „Marktstraße“ werden keine Vorhaben begründet, die nach anderen Gesetzen einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Ferner bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter der NATURA 2000 (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung).

Mit den Festsetzungen für die Gemeinbedarfsflächen Kindergarten und Kirche sowie für die allgemeinen Wohngebiete südlich der Gemeinbedarfsfläche Kindergarten werden im Wesentlichen die vorhandenen Nutzungen planungsrechtlich abgesichert und keine erheblichen zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Die Fläche des allgemeinen Wohngebietes nördlich der Gemeinbedarfsfläche Kindergarten ist derzeit größtenteils versiegelt und wird als Pkw-Stellfläche genutzt. Für die Realisierung der Bauleitplanung werden auf dieser Fläche einige Gehölze beseitigt.

Maßgeblich bewirkt die Veränderung der Lage und Größe der Bauteppiche Veränderungen gegenüber den bisherigen Festsetzungen, weil hiervon vor allem der Baumbestand im Gebiet betroffen wäre. Um unerwünschte Auswirkungen auf den Baumbestand sowie damit verbunden auf Vogelarten der Gilde Höhlenbrüter und sechs in Ostfriesland verbreiteten Fledermausarten zu verhindern und den gesetzlich geforderten Artenschutz zu berücksichtigen, wird die Erhaltung der für die o. g. Arten geeigneten Habitatbäume im Bebauungsplan festgesetzt. Des Weiteren wird der Erhalt eines vorhandenen Grabens planungsrechtlich abgesichert und ein neues Kleingewässer festgesetzt.

Mit den Festsetzungen für Baumpflanzungen auf öffentlichen und privaten Flächen soll der im Laufe der Jahre entstehende Verlust alter Bäume teilweise kompensiert werden und Lebensräume für Fledermäuse und Höhlenbrüter im Plangebiet erhalten bleiben. Zudem wird durch die Anpflanzung von Bäumen auf öffentlichen und privaten Flächen der ökologische Wert des Wohngebietes gesteigert und das Ortsbild durchgrünt.

Die ausführliche Beschreibung der durch die Bauleitplanung hervorgerufenen artenschutzrechtlichen Auswirkungen sind der dieser Begründung als Anlage beigefügten artenschutzrechtlichen Prüfung zu entnehmen (Büro Garten und Landschaft, Friedeburg, März 2017).

9 ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGSVERFAHREN

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

9.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 und der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde die Neuaufstellung des Bebauungsplanes A 8 der Stadt Wiesmoor als Bebauungsplan der Innenentwicklung mit Begründung den Behörden und der Öffentlichkeit in der Zeit vom2017 bis2017 vorgestellt.

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

(Dieser Teil wird im Laufe des Planverfahrens ergänzt.)

10 FLÄCHENBILANZ

Gemeinbedarfsfläche Kindergarten:	4.841 m ²
Gemeinbedarfsfläche Kirche:	4.503 m ²
Allgemeine Wohngebiete:	28.352 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche:	8.796 m ²
Private Verkehrsfläche:	157 m ²
Spielplatz:	448 m ²
Private Grünfläche:	488 m ²
Regenrückhaltegraben:	311 m ²
Gewässer II. Ordnung :	228 m ²
Flächen zum Schutz für Natur und Landschaft:	843 m ²
Plangebiet insgesamt:	48.967 m²

11 VERSORGUNGS- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes Brake.

Strom- und Gasversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie und Erdgas erfolgt durch den Anschluss an das Verteilernetz der Energieversorgung Weser-Ems AG.

Telekommunikation

Der Anschluss an das öffentliche Fernsprechnet wird durch die ortsansässigen Telekommunikationsanbieter realisiert.

Schmutzwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung wird durch Anschluss an das öffentliche Schmutzkanalsystem der Stadt Wiesmoor gewährleistet.

Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über offene Parzellengräben außerhalb der Planänderungsgebiete bzw. über vorhandene Rohrsysteme und ist bereits sichergestellt.

Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Aurich gewährleistet.

12 HINWEISE

Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG; vom 30.05.1978) meldepflichtig und müssen dem Landkreis Aurich-Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet. Dieser Hinweis ist in die Baugenehmigung unter Angabe der Meldestelle aufzunehmen.

Altablagerungen / Altstandorte

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich der Landkreis Aurich-Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten, die bauausführende Firma und/oder der Bauherr.

Abfälle

Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z.B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und sind nach den Bestimmungen



der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Aurich in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Bodenschutz

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

Lage der Versorgungsleitungen

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

Der Bauunternehmer genügt dieser Erkundigungs- und Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der 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 Brandschutzmaßnahme ist eine Löschwassermenge entsprechend der DVGW W 405 von min. 800 l/Min. bzw. 48 m³/h für einen Zeitraum von mind. 2 Stunden durch die Stadt Wiesmoor vorzuhalten. Die Versorgungsleitung ist als Ringsystem zu verlegen. Die Hydranten sind derart zu verorten, dass sie zu den Gebäuden einen Höchstabstand von max. 200 m nicht überschreiten.

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 Wasserbehördeerteilt 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). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen, zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Abriss- oder Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, der Sanierung (auch der energetischen Sanierung) sowie der Fällung von Bäumen können diese Belange betroffen sein.

Bei Zuwiderhandlungen gegen diese Bestimmungen drohen Bußgeld- und Strafvorschriften (§§ 69 ff BNatSchG bzw. Umweltschadensgesetz). Die zuständige untere Naturschutzbehörde kann unter Umständen eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG gewähren, sofern eine unzumutbare Belastung vorliegt. Weitere Informationen sind bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich zu erhalten.

Sträucher und Hecken

Durch BNatSchG (§ 39) ist das Abschneiden und auf den Stock setzen von Sträuchern und Hecken in der Zeit vom 01. März bis 30. September verboten.

13 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Als rechtliche Grundlagen für diesen Bebauungsplan gelten:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 01.03.2010
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) vom 01.03.2010

Wiesmoor, den

.....
Stadt Wiesmoor
- Der Bürgermeister -