

# Stadt Wiesmoor



## Landkreis Aurich

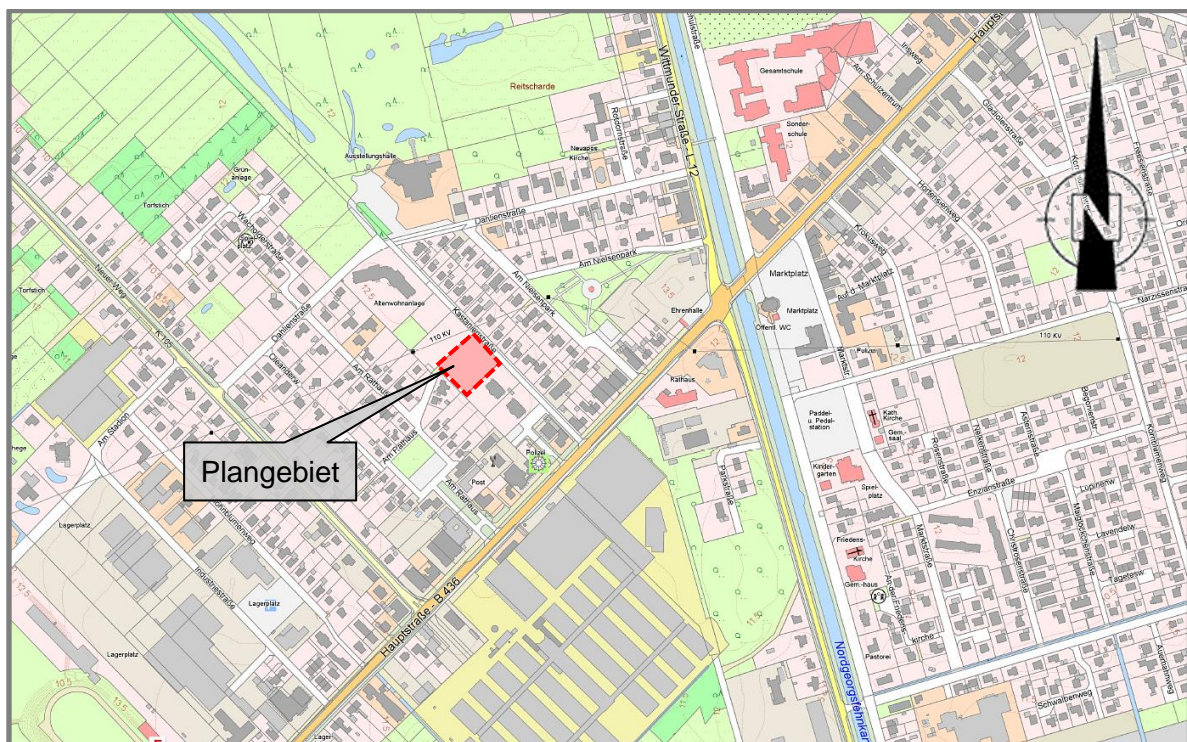
### Bebauungsplan Nr. C 10

#### „Senioren-Anlage Kastanienstraße“

#### 1. Änderung

## BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB



Übersichtskarte

Stand: 24.10.2017

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



---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Lage und Abgrenzung des Bebauungsplanes .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Planungsvorgaben .....</b>	<b>4</b>
3.1	Landesraumordnung .....	4
3.2	Regionale Raumordnung .....	5
3.3	Flächennutzungsplan der Stadt Wiesmoor .....	6
3.4	Bebauungspläne .....	8
<b>4</b>	<b>Bestand und gegenwärtige Nutzung .....</b>	<b>9</b>
4.1	Nutzung .....	9
4.2	Immissionen .....	10
4.3	Denkmalschutz .....	10
4.4	Altlasten .....	10
<b>5</b>	<b>Inhalt und Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>11</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	11
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	11
5.3	Bauweise und Baugrenzen .....	12
5.4	Verkehrerschließung .....	12
<b>6</b>	<b>Natur und Landschaft .....</b>	<b>12</b>
<b>7</b>	<b>Ergebnisse der Beteiligungsverfahren .....</b>	<b>15</b>
7.1.1	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung .....	15
<b>8</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>15</b>
<b>9</b>	<b>Versorgungs- und Entsorgungsanlagen .....</b>	<b>16</b>
<b>10</b>	<b>Hinweise und nachrichtliche Übernahmen .....</b>	<b>17</b>

## 1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Anlass der Planung sind die Bestrebungen der Stadt Wiesmoor im Innenstadtbereich die vorhandenen Baulandreserven zu mobilisieren. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. C 10 „Senioren-Anlage Kastanienstraße“ erfolgt eine Nachverdichtung innerhalb einer zentralen Ortslage zur Realisierung einer Wohnanlage. Hierbei werden die bestehenden Seniorenwohnanlagen, innerhalb des Bebauungsplanes C 10, durch weitere Wohngebäude ergänzt und eine Freifläche städtebaulich entwickelt. Zukünftig wird davon ausgegangen, dass in der Innenstadt insbesondere kleinere Haushaltsgrößen (junge Alleinstehende, Paare, ältere Haushalte nach der Familienphase) nachgefragt werden.

Eine weitere Zielsetzung besteht in der Stärkung der Wohnfunktion in der Ortsmitte, da eine Bindung der Kaufkraft für den Einzelhandel, sowie eine Auslastung anderer Dienstleistungen und Einrichtungen gefördert wird. Eine stabile Bewohnerschaft im Ortszentrum wirkt einem „Veröden“ der Innenstadt entgegen und ist daher Bestandteil einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und Sicherung der Innenstadtfunktion.

Entsprechend der ursprünglichen Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. C 10 sollte entlang der „Kastanienstraße“ in mehreren Bauabschnitten eine Seniorenwohnanlage realisiert werden. Diese Planung wurde durch einen Investor teilweise im nördlichen und südlichen Bereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. C 10 umgesetzt. Eine weitere Umsetzung der Bauabschnitte im mittleren Bereich scheiterte aufgrund der Insolvenz des damaligen Betreibers. Durch einen neuen Investor wird nunmehr eine seniorengerechte Wohnanlage mit kleineren Haushaltsgrößen entwickelt. Über die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes wird zum einen das südwestlich angrenzende WA-Gebiet ergänzt und zum anderen eine seniorengerechte Wohnform ermöglicht.

Nach der zum 1. Januar 2007 in Kraft getretenen Gesetzesänderung kann für die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. C 10 ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, da

- der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient,
- die in Anspruch genommene Grundfläche unter 20.000 qm liegt,
- durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zulässig werden, die der Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und
- Schutzgüter der FFH-Gebiete und Europäischen Vogelschutzgebiete nicht beeinträchtigt werden.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. C 10 erfolgt die Neuordnung eines derzeit festgesetzten sonstigen Sondergebietes, im zentralen Ortsbereich der Stadt Wiesmoor.

## 2 LAGE UND ABGRENZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Das Plangebiet liegt im zentralen Bereich der Stadt Wiesmoor. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 0,37 ha.

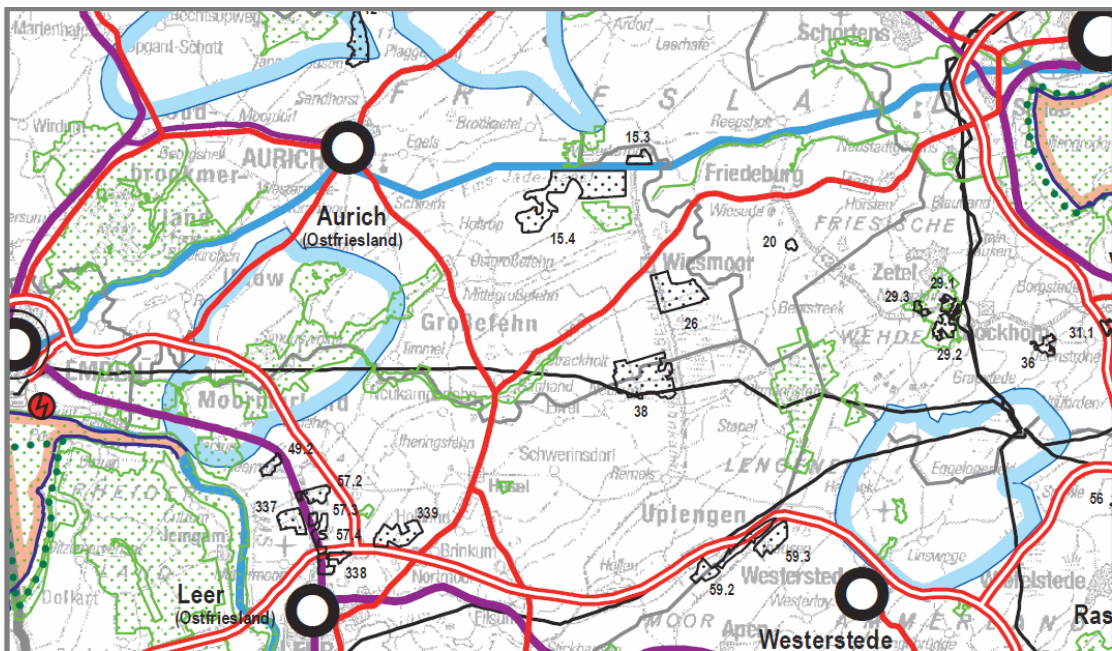
Die Lage und Abgrenzung des Plangebietes ist dem Deckblatt (Übersichtsplan) dieser Begründung zu entnehmen.

## 3 PLANUNGSVORGABEN

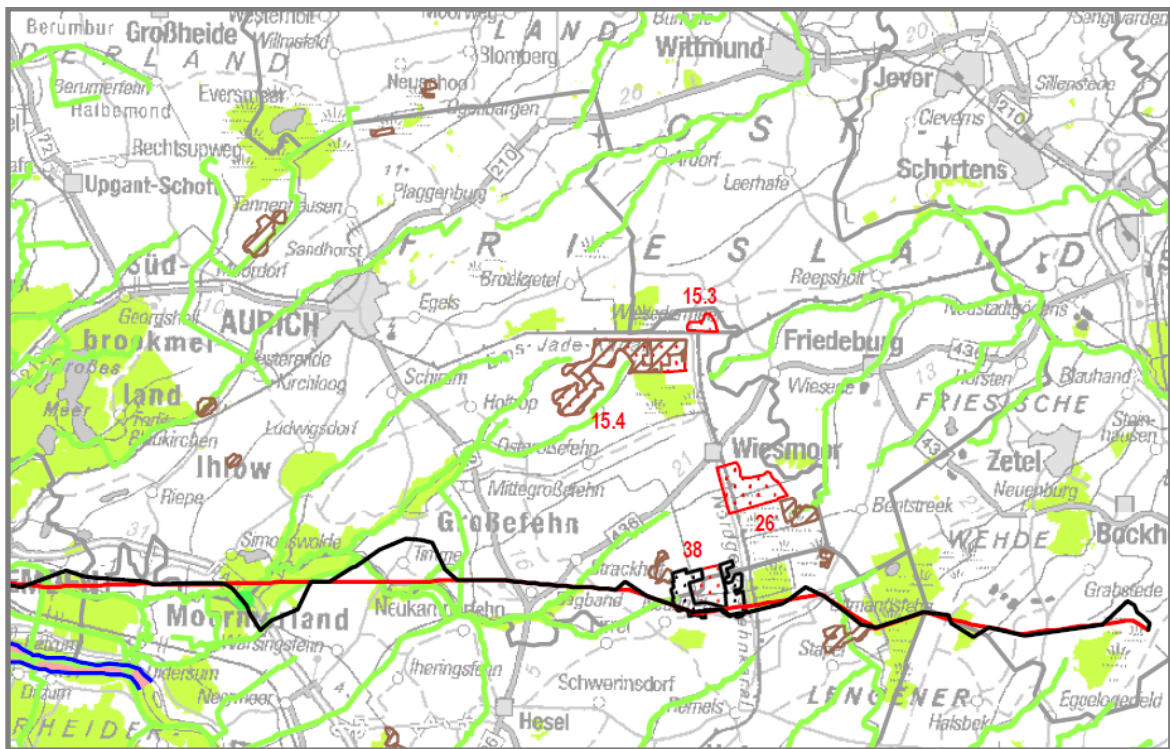
### 3.1 Landesraumordnung

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

In der zeichnerischen Darstellung ist die Bundesstraße B 436 als Hauptverkehrsstraße südöstlich des Plangebiets ausgewiesen. Weitere, das Plangebiet betreffende Darstellungen, sind nicht vorhanden. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. C 10 steht den im LROP genannten Zielen nicht entgegen.



Auszug aus dem Landesraumordnungsprogramm 2012 (ohne Maßstab)



Auszug aus der Änderung der Verordnung des LROP (ohne Maßstab)

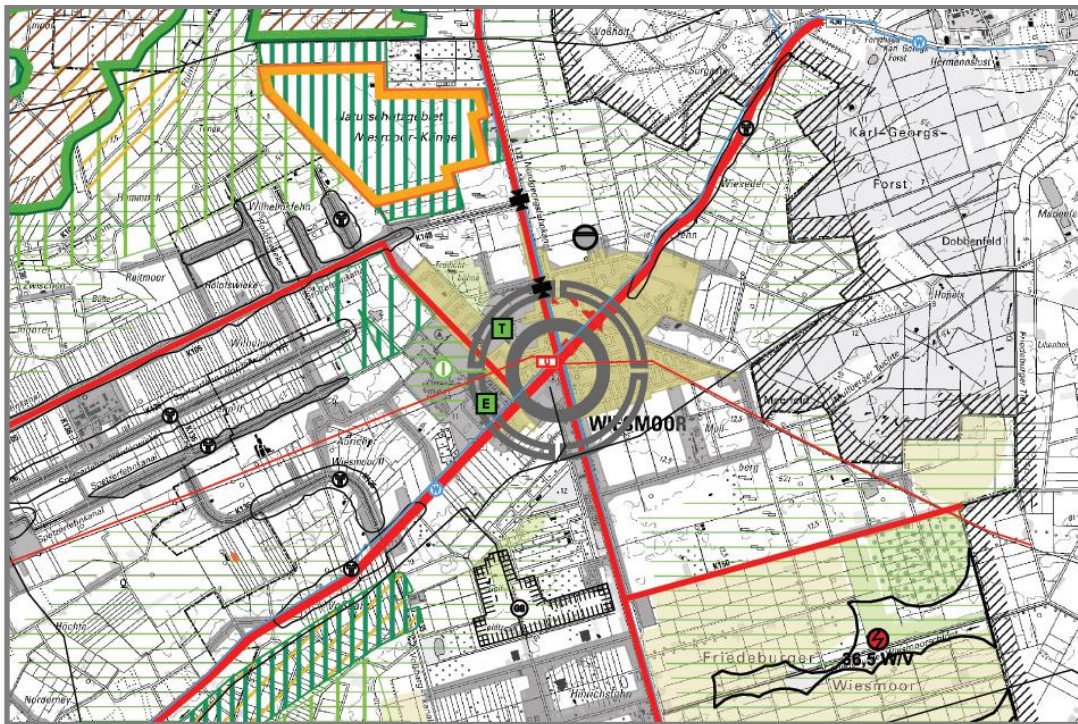
Diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. C10 steht den im LROP genannten Zielen der Raumordnung nicht entgegen.

### 3.2 Regionale Raumordnung

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 Änderungsverordnungen 2012/2017 in seinen Bekanntmachungen vom 03. Oktober 2012 bzw. vom 17.02.2017 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.



Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm (Entwurf 2015) (ohne Maßstab)

Die Stadt Wiesmoor wird im Entwurf des RROP als Grundzentrum mit mittelzentraler Teilfunktion dargestellt. Der RROP- Entwurf sieht den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. C 10 als zentrales Siedlungsgebiet vor. In Gebieten dieser Raumkategorie sind Wohnangebote zu sichern und zu entwickeln. Die vorliegende Planung entspricht damit den Darstellungen des regionalen Raumordnungsprogramms.

### 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 Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Seniorenwohnanlage“ dargestellt. Diese Darstellung erfolgte im Rahmen der 3. Berichtigung des Flächennutzungsplanes.



*Auszug aus dem Flächennutzungsplan und Berichtigung der Stadt Wiesmoor*

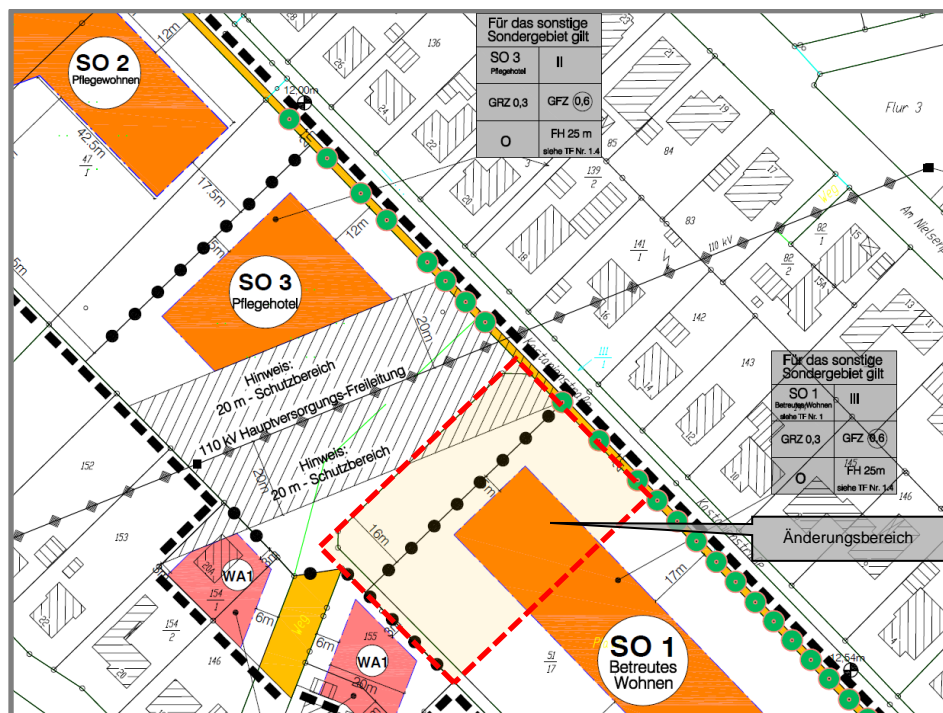
Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes angestrebt.

Trotz der Abweichung vom gültigen Flächennutzungsplan ist eine Planänderung nicht erforderlich. Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ermöglicht, bevor der Flächennutzungsplan geändert wurde. Da es sich im vorliegenden Fall um die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung

handelt, ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt. Die Stadt Wiesmoor wird eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes durchführen. Im Rahmen einer Berichtigung wird das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

### 3.4 Bebauungspläne

Das Plangebiet wird vollständig durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. C 10 erfasst.



Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. C 10

Für den überplanten Bereich setzt der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan Nr. C 10 sonstige Sondergebiete SO 1 und SO 3 gem. § 11 BauNVO als Art der baulichen Nutzung fest. Für das sonstige Sondergebiet SO 3 wird die Zweckbestimmung Pflegehotel und für den SO 1 Bereich die Zweckbestimmung Betreutes Wohnen festgesetzt. Für die beiden Sondergebiete werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 sowie eine max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse von II bzw. III festgesetzt. Weiterhin wird eine offene Bauweise (o) und eine max. zulässige Firsthöhe von 25 m festgesetzt.

Ferner werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.



## 4 BESTAND UND GEGENWÄRTIGE NUTZUNG

### 4.1 Nutzung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine innerstädtische Freifläche. Aufgrund der zentralen Lage ist das Plangebiet allseitig von einer Bebauung und Straßenverkehrsflächen umgeben und vollständig von der natürlichen Landschaft abgeschnitten. In den westlichen und östlichen angrenzenden Randbereichen hat sich eine ortsübliche Einfamilienhaus-Bebauung entwickelt. Im nördlichen und südlichen Bereich befinden sich bereits realisierte Bauabschnitte einer Seniorenwohnanlage. Durch die zentrale Ortslage in der Stadt Wiesmoor sind sämtliche Versorgungseinrichtungen in einer fußläufigen Entfernung zu erreichen.



*Luftaufnahme des räumlichen Geltungsbereichs*

Entlang der „Kastanienstraße“ befindet sich ein großkroniger Laubbaumbestand (Kastanien). Eine weitere Baumreihe befindet sich im westlichen Bereich des Plangebietes.

Das Gelände ist teilweise von Parzellengräben umgeben, die der Oberflächenentwässerung dienen.

Das Plangebiet ist über die innerörtlichen Stadtstraßen an das überörtliche Straßennetz angeschlossen. Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straße „Kastanienstraße“.

## 4.2 Immissionen

Das Plangebiet wird in einem nordöstlichen Teilbereich vom Leitungsschutzbereich der 110 kV – Freileitung (Emden/Borßum – Wiesmoor) des Betreibers Avacon AG durchquert. Der zu beachtende Leitungsschutzbereich wurde in der Planunterlage als zeichnerischer Hinweis aufgenommen.

Die 26. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder – 26. BImSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2013 (BGBl. I S. 3266) hat Grenzwerte für die elektrische Feldstärke und die elektromagnetische Flussdichte von Niederfrequenzanlagen (Hochspannungs-Freileitungen) festgelegt, bei deren Einhaltung eine gesundheitliche Beeinträchtigung des menschlichen Organismus ausgeschlossen werden kann.

Bei Niederfrequenzanlagen werden die Sicherheitsabstände vom Betreiber errechnet. Das Staatliche Umweltamt überprüft im Rahmen seiner Aufgaben die berechneten Abstände und vergleicht diese mit den vom Länderausschuss für Immissionsschutz (LAI) empfohlenen Mindestabständen.

Nach Angabe des Betreibers werden die Grenzwerte beim Betrieb der Hochspannungsfreileitung eingehalten.

Weitere schädliche Umwelteinwirkungen, die auf das Plangebiet einwirken, sind der Stadt Wiesmoor nicht bekannt.

## 4.3 Denkmalschutz

Entsprechend der Denkmalliste des Landkreises Aurich befinden sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches keine Baudenkmäler. Folglich werden im Rahmen dieser Planung keine Denkmäler nachrichtlich übernommen.

## 4.4 Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Wiesmoor keine Altlasten oder Altablagerungen bekannt.

## **5 INHALT UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung erfolgt mit der Planung einer Weiterentwicklung von Wohnanlagen in zentraler Ortslage der Stadt Wiesmoor.

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen dient der Absicherung des Charakters eines typischen Wohngebietes. Weiterhin handelt es sich bei den ausgeschlossenen Nutzungsarten teilweise um flächenintensive Anlagen, die der städtebaulichen Zielsetzung, der Bereitstellung von Wohnraum, durch ihren Flächenentzug widersprechen.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Diese Maßfestsetzungen gehen über die Festsetzungen der ursprünglichen Planfassung hinaus, um im Sinne einer Innenentwicklung und der zentralörtlichen Lage eine verdichtete Grundstücksausnutzung zu ermöglichen. Vor diesem Hintergrund wird gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO auf eine Beschränkung der Überschreitungsmöglichkeit durch Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO verzichtet. Somit kann durch die genannten Anlagen die sog. Kappungsgrenze von 0,8 erreicht werden. Darüber hinausgehende Überschreitungen der Grundflächenzahl sind nicht zulässig.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird eine Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Weiterhin wird entsprechend der ursprünglichen Planfassung eine max. zulässige Firsthöhe von 25m üNN festgesetzt. Diese Höhenfestsetzung erlaubt eine Gebäudehöhe von rd. 12,6 m über Geländeoberkante. In Bereich des Plangebietes beträgt die durchschnittliche Geländehöhe 12,4 m üNN).

### **5.3 Bauweise und Baugrenzen**

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) wird, entsprechend der ursprünglichen Planfassung des Bebauungsplanes Nr. C 10 eine offene Bauweise (o) festgesetzt.

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

### **5.4 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet wird wie die nordwestlich und südöstlich liegenden Sondergebiete des Ursprungsbebauungsplanes Nr. C 10 über die Kastanienstraße erschlossen. Eine zusätzliche öffentliche Erschließungsstraße zwischen der Kastanienstraße und der Straße „Am Rathaus“ ist nach wie vor nicht vorgesehen. Eine Verbindung für Fußgänger und Radfahrer ist dagegen entsprechend der heutigen tatsächlichen Nutzung im Änderungsentwurf festgesetzt.

## **6 NATUR UND LANDSCHAFT**

Bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Sind aufgrund einer Bauleitplanung, Eingriffe in die Natur und Landschaft gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz im Rahmen der Abwägung zu entscheiden (vgl. § 15 Abs. 2 BNatSchG). Es ist zu prüfen, ob durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Veränderungen durch die Gestaltung oder Nutzung von Grundflächen vorbereitet werden, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. C 10 ist vollständig durch die allseitig umgebende Bebauung vorbelastet.

Die mit der Planaufstellung verbundene Grundfläche wurde überschlägig ermittelt und beläuft sich auf weniger als der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>. Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. C 10 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).

<b>Überschlägige Grundflächenermittlung</b>		
<b>Größe des Plangebietes</b>	<b>Fläche des SO-Gebietes (ohne Verkehrsflächen)</b>	<b>Angenommene Grundfläche entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ)</b>
3.703 m <sup>2</sup>	3.430 m <sup>2</sup>	1.372 m <sup>2</sup>
<b>Der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 wird mit der ermittelten Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO) von 1.372 m<sup>2</sup> deutlich unterschritten.</b>		

Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche  $\leq 20.000 \text{ m}^2$  sind nach § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB zu bewerten. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind bzw. zulässig waren.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes besitzt eine zulässige Grundfläche von insgesamt  $1.372 \text{ m}^2$ . Folglich ist gem. § 1a Abs. 3 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich, da die Eingriffe in das Landschaftsbild sowie in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Die Vorbereitung von Eingriffen in den Naturhaushalt erfolgte bereits mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. C 10 (Urfassung).

Bei dem Verfahren gem. § 13 a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 3 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Demnach wird gem. §13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), von dem Umweltbericht (§ 2a BauGB), von der Angabe der verfügbaren Umweltinformationen (§3 Abs.2 Satz 2 BauGB) sowie von der zusammenfassenden Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB) abgesehen.

### **Artenschutzrechtliche Belange**

§ 44 BNatSchG begründet ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten. Zwar ist die planende Stadt nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit der Bebauungsaufstellung in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt beziehungsweise genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist.

**Tierarten des Anhanges IV der Fauna – Flora – Habitat - Richtlinie**

Für den Planungsraum liegen derzeit keine Informationen über besondere Wertigkeiten vor. Aufgrund der vorhandenen Strukturen und Nutzungen im Plangebiet und daran angrenzend wird ein Vorkommen von Tierarten gemäß Anhang IV der FFH - Richtlinie zum gegenwärtigen Zeitpunkt mit der Ausnahme von potenziell vorhandenen baumhöhlenbewohnenden Fledermäusen oder Vogelarten ausgeschlossen.

Sollten Einzelbäume entfernt werden, so wird diese Gehölzbeseitigungen ausschließlich in dem Zeitraum Oktober bis Februar erfolgen, um mögliche Tötungen oder eine Störung von Sommerquartieren und anderweitige Beeinträchtigung von Fledermäusen zu vermeiden, so dass die Verbotstatbestände nicht konstatiert werden können.

**Geschützte wildlebende Vogelarten im Sinne von Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie**

Im Planungsraum können potenziell verschiedene europäische Vogelarten vorkommen, die hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu betrachten sind. Es werden aufgrund der vorgeprägten Strukturen vornehmlich Arten des Siedlungsbereiches sowie gehölzbewohnende Arten vorkommen. Diese Arten weisen eine breite ökologische Amplitude auf und sind in der Lage, bei Störungen auf Ersatzbiotop auszuweichen. Weiterhin handelt es sich hier vorwiegend um Arten, die an die Anwesenheit des Menschen gewöhnt sind.

Im Ergebnis der Betrachtung bleibt festzustellen, dass die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen nicht einschlägig sind.

## 7 ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGSVERFAHREN

Gemäß § 1 (7) BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander gerecht abzuwägen. In den folgenden Abschnitten werden die vorliegenden Informationen über die relevanten Belange erläutert und miteinander abgestimmt.

### 7.1.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 und der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde der Bebauungsplan mit Begründung den Behörden und der Öffentlichkeit in der Zeit vom 07.06.2017 bis 11.07.2017 vorgestellt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen, deren Inhalt zu einer Änderung der Planunterlagen führte.

### 7.1.1 Ergebnisse der erneuten öffentlichen Auslegung

Im Rahmen der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 und der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde der Bebauungsplan mit Begründung den Behörden und der Öffentlichkeit in der Zeit vom XX.XX.2017 bis XX.XX.2017 in seiner geänderten Fassung erneut vorgestellt.

## 8 FLÄCHENBILANZ

Flächenbilanz	
Art der Festsetzung	Fläche in m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet	3.430 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen (Fuß- und Radweg)	273 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche des Plangebietes</b>	<b>3.703 m<sup>2</sup></b>

## **9 VERSORGUNGS- UND ENTSORGUNGSANLAGEN**

### **Wasserversorgung**

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

### **Strom- und Gasversorgung**

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

### **Telekommunikation**

Der Anschluss an das öffentliche Fernsprechnetzwird durch die ortsansässigen Telekommunikationsanbieter realisiert.

### **Schmutzwasserentsorgung**

Die Abwasserentsorgung wird durch Anschluss an das öffentliche Schmutzkanalsystem der Stadt Wiesmoor gewährleistet. Die kommunale Kläranlage ist 2014 auf 19.000 Einwohnergleichwerte erweitert worden.

### **Oberflächenentwässerung**

Die Oberflächenentwässerung ist bereits sichergestellt. Die Oberflächenentwässerung erfolgt über das kommunale Kanalsystem.

### **Abfallentsorgung**

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Aurich gewährleistet.



## **10 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

### **Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG; vom 30.05.1978) 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.

### **Lage der Versorgungsleitungen**

Vor Beginn der Baumaßnahme sind die Bauunternehmen verpflichtet, sich rechtzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundungspflicht der Ausbauunternehmer). Der Bauunternehmer genügt dieser Erkundigungs- und Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der Stadt - oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, wo deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

### **Oberflächenwasser**

Es ist sicherzustellen, dass Niederschlagswasser weder auf ein fremdes Grundstück noch in den Straßenbereich geleitet wird. Im Bereich der Grundstückszufahrt ist beispielsweise eine Entwässerungsrinne (Acco-Dränrinne o.ä.) einzubauen, oder es ist eine andere Gefälleausrichtung zur Seite hin zu wählen.

### **Sichtfelder**

Gem. § 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 dem Einmündungsbereich sind daher Sichtfelder freizuhalten.

### **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. Sofern im Rahmen der Baumaßnahme Recyclingschotter als Bauersatzstoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA-Mitteilung 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln“ (1997, 2003) zu erfüllen. Ein Einbau von Recyclingschotter mit einem Zuordnungswert von bis zu Z 2 der LAGA-Mitteilung 20 ist nur auf Antrag mit Genehmigung nach einer einzelfallbezogenen Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zulässig. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass die Z 0 – Werte der LAGA – Mitteilung 20 eingehalten werden. Die im Zuge der Baumaßnahme verdichteten Bodenflächen, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, sind durch Bodenauflockerung (z.B. Pflügen, Eggen) wieder in den Zustand der natürlichen Bodenfunktion zu versetzen.

### **Brandschutz**

Als Grundschutzmaßnahme ist eine Löschwassermenge entsprechend der DVGW W 405 von min. 800 l/Min. bzw. 48 m<sup>3</sup>/h für einen Zeitraum von mind. 2 Stunden durch die Stadt Wiesmoor vorzuhalten. Die Versorgungsleitung ist als Ringsystem zu verlegen. Die Hydranten sind derart zu verorten, dass sie zu den Gebäuden einen Höchstabstand von max. 150 m nicht überschreiten. Die endgültige Anzahl und Standorte der Hydranten ist rechtzeitig mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Aurich und dem zuständigen Stadt- oder Ortsbrandmeister abzustimmen.

### **Gewässerverrohrungen**

Bauarbeiten zur Gewässerverrohrung dürfen erst begonnen werden, wenn ein Antrag zur Herstellung einer Gewässerverrohrung gestellt und die behördliche Genehmigung vom Landkreis Aurich – Untere Wasserbehörde – erteilt wurde.

**Artenschutz**

Die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten, sind zu beachten (z.B. für alle Fledermausarten, alle einheimischen Vogelarten und bestimmte Amphibienarten: vgl. [www.ffh-anhang4.bfn.de](http://www.ffh-anhang4.bfn.de)). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen, zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Abriss- oder Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, der Sanierung (auch der energetischen Sanierung) sowie Maßnahmen an Bäumen und Sträuchern können diese Belange betroffen sein. Bei Zuwiderhandlungen gegen diese Bestimmungen drohen Bußgeld- und Strafvorschriften (§§ 69 ff BNatSchG bzw. 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 zu erhalten.

Wiesmoor, den

Der Bürgermeister