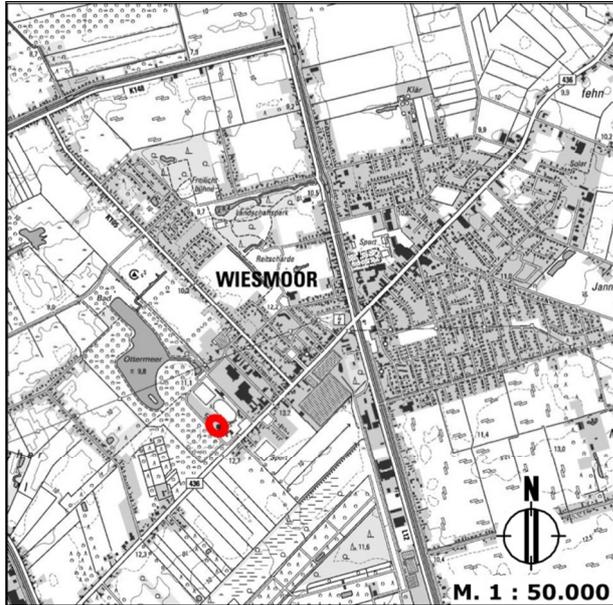


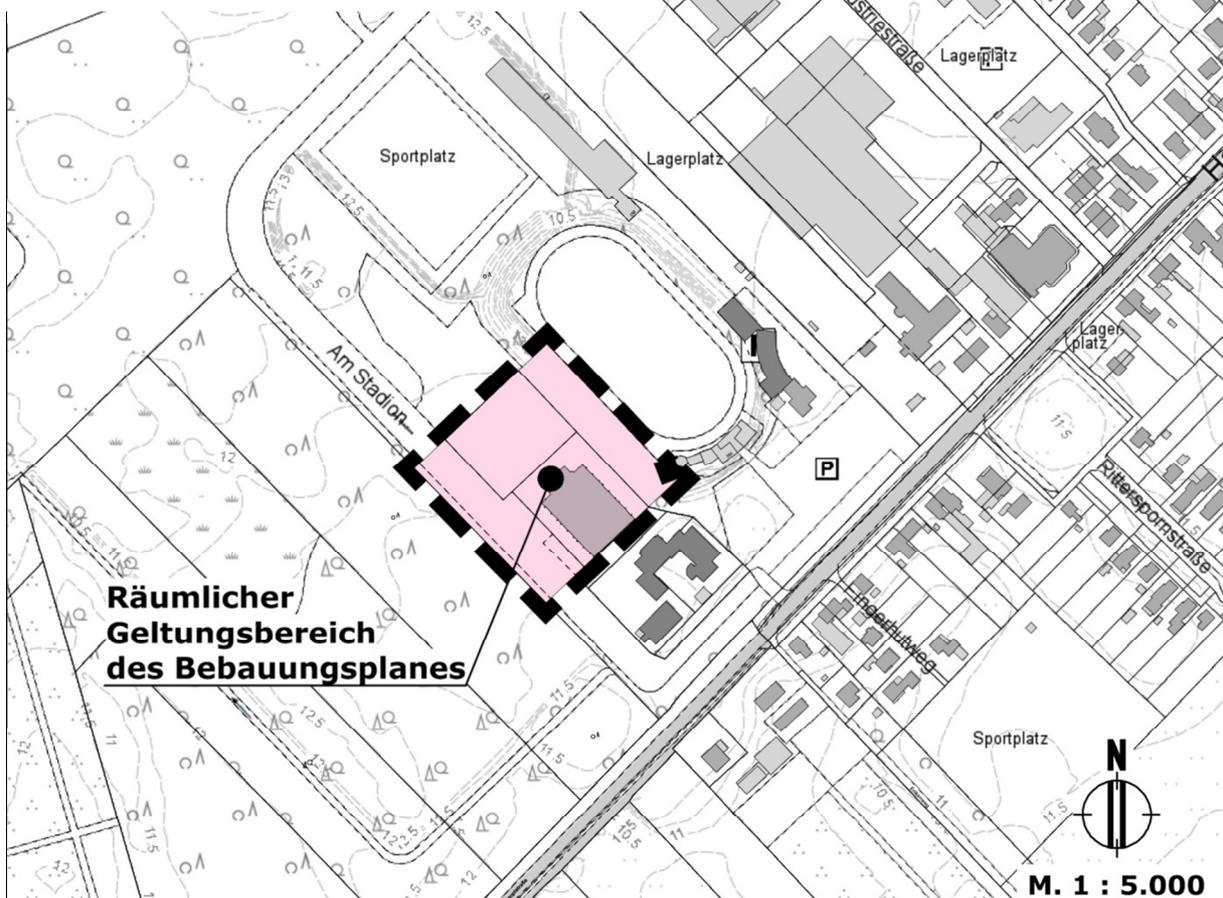
Stadt Wiesmoor



Bebauungsplan C3, 4. Änderung

im Verfahren gem. § 13a BauGB

Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB



Entwurf

Bearbeitungsstand vom:
07.12.2017

Verfahrensstand:
§§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Dipl.-Ing. Anette Pollmann

Mühlenstraße 18 • 26340 Zetel • Tel.: 04452 / 948529 • Fax: 04452 / 948528



Raum- und Umweltplanung

INHALTSVERZEICHNIS

1. PLANUNGSGRUNDLAGEN	3
1.1 Anlass, Erfordernis sowie Ziele und Zwecke der Planung.....	3
1.2 Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung	3
1.3 Bestand / Derzeitige Festsetzungen.....	4
2. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION	4
3. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	5
3.1 Art der baulichen Nutzung	5
3.2 Maß der baulichen Nutzung	5
3.3 Bauweise	6
3.4 Überbaubare Grundstücksflächen	6
3.5 Verkehrsflächen.....	6
3.6 Grünflächen.....	6
4. VERWIRKLICHUNG UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	7
4.1 Städtebauliche Auswirkungen.....	7
4.2 Belange von Natur und Landschaft.....	7
4.2.1 Rechtliche Grundlagen.....	7
4.2.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	8
4.2.3 Besonderer Artenschutz.....	9
4.2.4 Klimaschutz.....	9
4.3 Immissionsschutz.....	9
5. VERFAHRENSABLAUF	10
6. HINWEISE	10

Anlagen:

- 1. Dipl.-Ing. Uwe Gerhardt: Prüfung und Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange zur 4. Änderung des B-Plans C3**
- 2. IEL-Bericht Nr. 4088-17-L1_00_01, Beachvolleyballfelder der TG Wiesmoor in Wiesmoor (Stadt) am der Hauptstr. (B 436), hier: Sportlärm in der Bauleitplanung, Schalltechnische Beratung – Erste Grobeinschätzung**



1. Planungsgrundlagen

1.1 Anlass, Erfordernis sowie Ziele und Zwecke der Planung

Anlass der Planung ist das Vorhaben der Turngemeinschaft Wiesmoor (TG), auf dem Flurstück 17/22 der Flur 16 der Gemarkung Wiesmoor eine Beach-Volleyball-Anlage zu errichten. Das Flurstück liegt westlich des Sportplatzes in einem Bereich, der im Bebauungsplan C 3 derzeit als Sondergebiet „Sport und Kommunikation“ festgesetzt ist. Nach dem dort geltenden Nutzungskatalog sind zwar u. a. Sporthallen zulässig, Außensportanlagen oder -spielfelder sind hier jedoch nicht aufgeführt. Damit das Vorhaben zulässig wird, ist daher eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Die Stadt Wiesmoor hält die Weiterentwicklung in diesem Bereich, der durch den Sportplatz ohnehin deutlich vorgeprägt ist, für städtebaulich richtig und sinnvoll, zumal er von schutzbedürftigen Nutzungen sehr weit entfernt liegt. Zudem handelt es sich bei der Turngemeinschaft Wiesmoor um einen Sportverein für Wettkampf, Sport und Spiel, für Turnen und Gymnastik, Bewegung, Freizeit, Gesundheit und Gemeinschaft, der mit über 3.700 Mitgliedern einer der größten Vereine im Kreis Aurich ist. Da es sich somit nicht nur um ein zeitgemäßes sondern auch um ein realistisches Vorhaben handelt, hat die Stadt Wiesmoor zu diesem Zweck bereits vorab ein entsprechend abgegrenztes Flurstück an die Turngemeinschaft Wiesmoor veräußert.

Das Flurstück liegt westlich des vorhandenen Sportplatzes, und nordwestlich einer ursprünglichen Tennishalle, die aktuell als Soccerhalle mit zugehöriger Gastronomie genutzt wird. Mit der jetzt vorgesehenen Beachvolleyball-Anlage können sich somit insbesondere im Hinblick auf die Gastronomie Synergien ergeben, die im Sinne von Potenzialen genutzt werden können und sollen.

In Zusammenhang mit diesem Vorhaben hat die Stadt Wiesmoor auch die weiteren Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes für das hier betroffene Sondergebiet „Sport und Kommunikation“ geprüft, zumal der Bebauungsplan auch im Umfeld bereits mehrfach geändert wurde. Im Ergebnis soll nun der derzeitige Nutzungskatalog sowie weitere Festsetzungen insbesondere zum Maß der Nutzung und der Bauweise den Gegebenheiten und Erfordernissen entsprechend angepasst werden. Hiermit soll erreicht werden, dass sich die neue Nutzung harmonisch und auch nach den baulichen Dimensionen verträglich in das Umfeld einfügt. Zugleich soll im Rahmen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung eine möglichst flexible Nutzbarkeit der Flächen erreicht werden.

1.2 Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung

Den Zielen der vorliegenden Planung entsprechend wird hier das im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Sondergebiet „Sport und Kommunikation“ neu überplant. Da in jüngerer Zeit neue Flurstücke gebildet wurden, sind diese als Gegebenheiten entsprechend zu berücksichtigen. Des Weiteren sind insbesondere die aus der 1. und 2. Bebauungsplan-Änderung resultierenden Gegebenheiten bei der Abgrenzung des vorliegenden Geltungsbereiches zu berücksichtigen.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Änderung umfasst daher neben dem zu ändernden Sondergebiet im Südwesten auch einen Teilabschnitt der erschließenden Straße „Am Stadion“, um hier im Anschluss an die 1. Änderung sinnvoll fortlaufende Festsetzungen mit Bezug auf die gegebenen Flurstücksgrenzen zu erreichen. Im Südosten wird der Geltungsbereich durch die dort anschließende 1. Änderung begrenzt. Im Nordwesten beinhaltet der Geltungsbereich das für die Beachvolleyball-



Anlage vorgesehene Flurstück 17/22, so dass der sich dort anschließende Teilbereich der 2. Änderung nicht tangiert wird. Im Nordosten reicht der Geltungsbereich bis zu der Nutzungsgrenze des sich dort anschließenden Sportplatzes und somit bis zur nordöstlichen Abgrenzung des bisherigen Sondergebietes „Sport und Kommunikation“. Die östliche Plangebietsecke nimmt Rücksicht auf den dortigen Teilbereich der 2. Änderung, so dass die ausgesparte Ecke entsprechend der Bemaßung der 2. Änderung abgegrenzt ist.

Der Geltungsbereich umfasst insofern die Flurstücke 17/22, 17/5 und im Nordosten und Südwesten das diese umfassende und hierüber hinausgehende Flurstück 17/23 teilw., jeweils in der Flur 16 der Gemarkung Wiesmoor. Er hat eine Größe von insgesamt ca. 1,48 ha. Seine Abgrenzung ist auf dem Deckblatt der Begründung ersichtlich. Seine genaue Abgrenzung ist in der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung festgesetzt.

1.3 Bestand / Derzeitige Festsetzungen

Das Plangebiet beinhaltet einen Teilabschnitt der Erschließungsstraße mit Fahrbahn und begleitendem Grünstreifen mit Baumreihe und Graben, das Flurstück der bestehenden ursprünglichen Tennishalle / heutigen Soccerhalle mit Gastronomie und Stellplätzen, das hier für die Beachvolleyball-Anlage vorgesehene Flurstück mit seinem derzeitigen Baumbestand und weiteren Baumbestand entlang des Sportplatzes.

Die Erschließungsstraße mit ihren begleitenden Grünstreifen, Baumbestand und Graben ist derzeit nur in rund der halben gegebenen Breite als Verkehrsfläche plus begleitenden Grünstreifen mit Anpflanzfestsetzungen für Bäume festgesetzt. Der gesamte übrige Bereich ist derzeit als Sondergebiet „Sport und Kommunikation“ mit einer Grund- und Geschossflächenzahl von 0,2 bei maximal 3 Vollgeschossen und offener Bauweise festgesetzt.

Im Sondergebiet „Sport und Kommunikation“ sind bisher folgende Nutzungen zulässig: Mehrzweck- bzw. Sporthalle, Lesehalle, Gaststätte mit Kegel- und Bowlingbahn, Tennishalle, Betriebsleiter- und Hausmeisterwohnung. Hiervon wurden bislang die Tennishalle / heute Sporthalle (Soccer) und zugehörige Gastronomie umgesetzt.

2. Städtebauliche Konzeption

Wie eingangs bereits angegeben, sollen infolge der ohnehin erforderlichen Änderung des Bebauungsplanes nun auch die übrigen Festsetzungen überprüft und ggf. geändert werden. Nach der heutigen Konzeption soll neben der Erschließungsstraße im Bedarfsfalle auch die Anlage einer straßenbegleitenden Stellplatzreihe ermöglicht werden. Daher ist in der südöstlich angrenzenden 1. Änderung bereits eine entsprechend breite Verkehrsfläche festgesetzt. Diese soll hier logisch fortgeführt werden und geht somit zulasten des bisherigen Sondergebietes.

Für das Sondergebiet soll außerdem der derzeitige Nutzungskatalog auf heutige Relevanz überprüft werden. So ist insbesondere eine Lesehalle aus heutiger Sicht nicht mehr erforderlich und kann daher im künftigen Nutzungskatalog entfallen. Die weiteren Nutzungen sind jedoch auch heute noch vertretbar (Kegel- und Bowlingbahn, Betriebsleiter- / Hausmeisterwohnung) oder vorhanden (Gastronomie) und sollen somit auch künftig zulässig sein.

Das Maß der Nutzung erscheint hinsichtlich der Höhe mit 3 Vollgeschossen aus heutiger Sicht überdimensioniert und kann mit Rücksicht auf die zulässige Hausmeisterwohnung auf 2 Vollgeschosse reduziert werden. Die Höhe der baulichen



Anlagen soll zugleich zum Ottermeer hin und somit in Richtung der freien Landschaft abgestuft werden. Die Grund- und Geschossflächenzahl muss den heute abgegrenzten Flurstücken entsprechend angepasst werden. Zugleich soll auch die Bauweise auf Grundlage der heutigen Gegebenheiten und Erfordernisse überprüft werden.

3. Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Wie oben angegeben, kann die Zulässigkeit einer Lesehalle aus heutiger Sicht entfallen. Statt dessen sind heute neben dem Sport insbesondere auch Wellness-Angebote zeitgemäß. Das bisherige Sonstige Sondergebiet „Sport und Kommunikation“ wird daher analog zur 1. Änderung umbenannt in Sonstiges Sondergebiet „Sport und Wellness“. Der im Ursprungsplan nicht näher konkretisierte Gebietscharakter wird wie in der 1. Änderung als ein der Unterbringung von Einrichtungen und Anlagen für sportliche Zwecke und für Wellnessangebote sowie sonstiger zweckgebundener Anlagen und Einrichtungen dienendes Gebiet charakterisiert, um dem heutigen Bedarf gerecht werden zu können.

Im Katalog der zulässigen Nutzungen wird dementsprechend die bisher zulässige Lesehalle durch Sauna und Wellness-Einrichtungen und -Anlagen ersetzt. Die seinerzeit geplante und gebaute Tennishalle wurde zwischenzeitlich zu einer Soccerhalle umgenutzt, die somit jetzt unter den allgemeinen Begriff der Sporthallen fällt. Da auch die Turngemeinschaft später möglicherweise noch eine Halle für heute noch nicht konkretisierbare sportliche Zwecke bauen möchte, wird im Nutzungskatalog die Nutzung „Tennishalle“ fallen gelassen und stattdessen die bisherige Nutzung „Mehrzweck- bzw. Sporthalle“ auf die Mehrzahl „Mehrzweck- und Sporthallen“ umgestellt.

Die von der Turngemeinschaft derzeit beabsichtigte Beach-Volleyball-Anlage besteht aus mehreren Außenspielfeldern mit einer zwischenliegenden Zuschauer-Tribüne, zugehörigem Geräte- und Lagerraum sowie einer entsprechenden Anzahl an PKW-Stellplätzen. Da es sich hierbei um Außen-Sportanlagen handelt, fallen sie nicht unter den Begriff der Sporthallen. Da es sich zugleich um eine Trendsportart handelt, und die Stadt Wiesmoor vermeiden möchte, dass ggf. für eine spätere Umnutzung eine erneute Bebauungsplan-Änderung erforderlich wird, wird der Nutzungskatalog zugunsten der Flexibilität der Planung um „Außensportanlagen und -spielfelder nebst Zuschaueranlagen“ ergänzt.

Die übrigen bisher zulässigen Nutzungen werden inhaltlich beibehalten (s. auch Kap. 2) und ggf. den heutigen Erfordernissen entsprechend umformuliert und um dem Gebiet dienende Nebenanlagen und Stellplätze ergänzt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie bisher über die Grund- und Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und eine zusätzliche Höhenbegrenzung festgesetzt.

Die Grundflächenzahl muss infolge der zwischenzeitlich abgegrenzten Flurstücke von 0,2 auf künftig 0,5 erweitert werden, da für die vorhandene Halle nun ein deutlich kleineres Flurstück maßgeblich ist als zuvor. Die Grundflächenzahl entspricht nun zugleich der der 1. Änderung, so dass sich die Nutzung auch weiterhin in die Umgebung einfügt.



In der dritten Dimension wird das Maß der Nutzung entsprechend der Konzeption (s. Kap. 2) von 3 auf 2 Vollgeschosse reduziert. Die Geschossflächenzahl wird aufgrund der heutigen, deutlich kleineren Grundstücke von bisher 0,2 auf künftig 1,0 erweitert und somit der Geschossigkeit entsprechend angepasst.

Zusätzlich wird im Hinblick auf die zulässigen Hallenbauten in diesem Bereich nun erstmals die Höhe der Gebäude begrenzt, um von dem an der Hauptstraße vorhandenen Sportzentrum ausgehend in Richtung Ottermeer und somit zur freien Landschaft hin abfallende Höhen zu erreichen. Im Bereich des Sportzentrums ist die Höhe im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes C 3 auf maximal 28 m über NN festgesetzt. In der vorliegenden Änderung wird sie daher auf maximal 25 m über NN festgesetzt, so dass hier bei der gegebenen Geländehöhe von 12,45 m über NN für Sporthallen ausreichende Gebäudehöhen von rund 12,50 m möglich sind.

3.3 Bauweise

Die seinerzeit im Ursprungsplan mangels Grundstücksgrenzen zur Längenbegrenzung festgesetzte offene Bauweise wird infolge der zwischenzeitlich abgegrenzten Flurstücke auf eine abweichende Bauweise geändert, bei der unter Einhaltung der seitlichen Grenzabstände nach Landesrecht keine zusätzlich einschränkende Längenbegrenzung festgesetzt wird. Diese ergibt sich nun vielmehr aus der Abgrenzung der Flurstücke bzw. des Geltungsbereiches der vorliegenden Planung. Die Umstellung erfolgt zur Vermeidung möglicher Härtefälle. Die künftig möglichen Gebäudelängen fügen sich jedoch auch weiterhin in die Umgebung ein, zumal diese Bauweise auch in der angrenzenden 1. Änderung festgesetzt ist.

3.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die mittels Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche ist analog zur 1. Änderung des Bebauungsplanes entlang der Erschließungsstraße zugunsten des Einfügens auf einen Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. In den übrigen Randbereichen des Sondergebietes wird die überbaubare Grundstücksfläche nicht weiter eingeschränkt, um eine größtmögliche Flexibilität und Nutzbarkeit der Flächen im Sondergebiet zu erreichen und den direkten Anschluss an die bestehenden Baugrenzen der angrenzenden Bebauungsplan-Änderungen herzustellen. Die Baugrenzen sind daher dort auf die Geltungsbereichsgrenzen gelegt.

3.5 Verkehrsflächen

Für die Erschließungsstraße wird die in der 1. Änderung enthaltene Verkehrsfläche in der vorliegenden Planung logisch fortgesetzt. Entlang des Sondergebietes werden dabei die vorhandenen Grenzpunkte berücksichtigt und geradlinig miteinander verbunden. Auf der Südwestseite wird die Verkehrsfläche in geradliniger Fortführung der Festsetzungen der 1. Änderung auf die vorhandene Nutzungsgrenze festgesetzt. Die sich hieraus ergebende Breite der Verkehrsfläche dient dazu, dass hier künftig erforderlichenfalls ergänzende Stellplätze angeordnet werden können.

3.6 Grünflächen

Südwestlich der Verkehrsfläche wird analog zur 1. Änderung des Bebauungsplanes in logischer Fortführung der dort festgesetzten öffentlichen Grünfläche der bestehende Grünstreifen hier ebenfalls als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünstreifen festgesetzt, damit sich die Planung in die Umgebung einfügt.



4. Verwirklichung und Auswirkungen der Planung

4.1 Städtebauliche Auswirkungen

Die vorliegende Bebauungsplan-Änderung betrifft einen Bereich, der mit Ausnahme der Erschließungsstraße und des zugehörigen Straßenseitengrüns bereits als Sondergebiet festgesetzt und zum großen Teil auch bebaut ist. Das Sondergebiet liegt im sportlichen Zentrum der Stadt Wiesmoor mit dem Sportplatz und dem Sportcenter der Turngemeinschaft Wiesmoor sowie der im Plangebiet vorhandenen Soccerhalle. Die im Sondergebiet zulässigen Nutzungen umfassen bisher und auch künftig hauptsächlich Nutzungen aus dem Bereich des Sports, so dass sich der Gebietscharakter auch künftig in das Umfeld einfügt.

Mit der Ergänzung von Außensportanlagen und -spielfeldern kann sich die Ausprägung des betroffenen Sondergebietes zwar entsprechend ändern, jedoch fügt sich seine Nutzung infolge des weit großflächigeren, vorhandenen Sportplatzes auch weiterhin in das sportlich geprägte Umfeld ein. Auch die Umstellung der ergänzenden Nutzungen auf zeitgemäße Nutzungen fügt sich hier ein, zumal diese auch im südöstlich angrenzenden Sportcenter zulässig sind. Insgesamt kann sich durch die Umstellung auf zeitgemäße Nutzungen der gesamte Bereich zu einem attraktiven Sportzentrum weiterentwickeln.

Mit der Inanspruchnahme einer bisherigen Freifläche für die aktuell vorgesehene Beachvolleyball-Anlage entfällt zwar der derzeit dort vorhandene Birkenbestand, die bauliche Nutzung dieser Fläche ist aber ohnehin auch derzeit möglich.

Die Nutzungsmaße werden im Hinblick auf die baulich nutzbaren Grundflächen erheblich erweitert, fügen sich aber mit Blick auf die im engeren und weiteren Umfeld vorhandenen großflächigen baulichen Nutzungen ein. Die zusätzlich erfolgte Reduzierung der maximalen Höhe wird sich im Orts- und Landschaftsbild wiederum deutlich positiv auswirken.

4.2 Belange von Natur und Landschaft

4.2.1 Rechtliche Grundlagen

Der für die beabsichtigte Beachvolleyball-Anlage vorgesehene Bereich umfasst einen innerhalb eines rechtsverbindlichen Sondergebietes gelegenen Birkenbestand, der zum Teil bereits zeitlich weit vor dieser Bebauungsplan-Änderung illegal entfernt wurde. Nach der Artenschutzprüfung ist er vom Biotoptyp her als sonstiger Birken-Moorwald (WVS) anzusprechen. Auf einen stark entwässerten Standort deutet auch der direkt angrenzende tiefe Graben hin. Er liegt zugleich außerhalb von Moor- oder Bruchwaldkomplexen mit naturnäheren Bereichen und unterliegt daher nicht dem gesetzlichen Biotopschutz (Quelle: Drachenfels, Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, 2016).

Das Plangebiet liegt außerdem weit außerhalb von Natura 2000-Gebieten. Eine Beeinträchtigung ihrer Erhaltungsziele bzw. Schutzzwecke ist im Rahmen der vorliegenden Planung derzeit nicht erkennbar.

Die bauliche Inanspruchnahme des rechtsverbindlichen Baugebietes ist somit aus naturschutzrechtlicher Sicht nach wie vor möglich.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1,48 ha Größe. Das Sondergebiet umfasst hiervon rund 1,13 ha. Die zulässige Grundfläche bleibt somit deutlich unter 20.000 qm. Das Vorhaben unterliegt auch nicht der Pflicht zur Durchführung



einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht. Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele bzw. Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten oder dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. Da die Bebauungsplan-Änderung zugleich der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung und hier insbesondere zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben dient, kann er im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. In diesem Rahmen entfällt neben dem Erfordernis eines Umweltberichts aufgrund der geringen Größe der zulässigen Grundfläche auch das Erfordernis einer Eingriffsbilanzierung. Die Umweltbelange sind aber dennoch in die städtebauliche Abwägung einzustellen.

4.2.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die vorliegende Planung umfasst eine bestehende Soccerhalle mit Gastronomie und zugehörigen Stellplätzen sowie einen Freibereich mit Birkenbestand (s. auch Kap. 4.2.1), in dem aktuell eine Beachvolleyball-Anlage mit Nebenanlagen und Stellplätzen vorgesehen ist. Das für diesen Bereich derzeit rechtsverbindliche Sonstige Sondergebiet wird insofern insbesondere hinsichtlich des gegebenen Nutzungskataloges entsprechend angepasst. Erhebliche Auswirkungen auf die Umweltbelange sind hieraus nicht erkennbar, zumal das Gebiet bereits baulich nutzbar ist.

Im Vergleich zu dem derzeitigen, im Geltungsbereich liegenden Sondergebietsanteil von ca. 1,21 ha und der hierin zulässigen Grundfläche von rund 0,24 ha (bei GRZ 0,2) können hier künftig von dem rund 1,13 ha großen Sondergebiet rund 0,56 ha (bei GRZ 0,5) versiegelt werden. Während Nebenanlagen und Stellplätze etc. seinerzeit bei der zulässigen Grundfläche noch nicht angerechnet wurden und somit bisher eine vollständige Versiegelung (also 1,21 ha) möglich ist, ist die zulässige Überschreitung der zulässigen Grundfläche für derartige Anlagen derzeit gemäß der BauNVO auf 50 % begrenzt, so dass künftig maximal ca. 0,85 ha versiegelt werden können.

Bei den derzeit noch nicht versiegelten Flächen handelt es sich im Wesentlichen um einen Birkenbestand, der zwar kein geschütztes Biotop darstellt (s. Kap. 4.1), aber dennoch für Natur und Landschaft vergleichsweise wertvoll ist, soweit er nicht bereits illegal entfernt wurde. Erhebliche Auswirkungen auf den Naturhaushalt und die Landschaft sind mit der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung dennoch nicht verbunden, da er auch nach den derzeitigen Festsetzungen entfernt werden und als Lebensraum dementsprechend entfallen kann.

Hinsichtlich der von den künftig zulässigen Außensportanlagen möglichen Emissionen sind ebenfalls keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, da von dem benachbarten Sportplatz ähnliche Emissionen ausgehen und hier im Hinblick auf die Fauna somit nur entsprechend tolerante Arten zu erwarten sind. Darüber hinaus sind die Auswirkungen auf die Fauna durch die Bündelung gleichartiger Emissionen an einem einzigen Standort deutlich geringer als wenn ein neuer, zusätzlicher Standort in Anspruch genommen würde.

Hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes sind ebenfalls keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, da es bereits durch die vorhandenen Sportanlagen vorgeprägt ist. Zudem werden sie durch die im Vergleich zu den derzeitigen Möglichkeiten reduzierte Höhe der Gebäude sogar entsprechend gemindert.



4.2.3 Besonderer Artenschutz

Mit der Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange im Hinblick auf die vorgesehene Beachvolleyball-Anlage wurde der Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. Uwe Gerhardt beauftragt. Im Ergebnis seiner Prüfung schließt er Vorkommen von einer Reihe von Artengruppen aus. Fledermausquartiere sind höchstwahrscheinlich nicht zu erwarten. Gebüschbrütende Vogelarten sind jedoch zu erwarten. Des Weiteren ist das Vorkommen von Waldeidechsen nicht völlig auszuschließen. Ebenso besteht die Möglichkeit, dass der Planbereich als Sommerlebensraum für vereinzelte Erdkröten dient.

Bei der Waldeidechse und der Erdkröte handelt es sich um besonders geschützte Arten. Sie sind jedoch in Niedersachsen und Deutschland nicht gefährdet und unterliegen auch nicht dem besonderen Artenschutz gem. § 44 BNatSchG.

Anders ist dies bei Fledermäusen und den europäischen Vogelarten. Um diesbezüglich Verstöße gegen das besondere Artenschutzrecht zu vermeiden, sollten nach dem vorliegenden Bericht daher vorsorgend Bauzeitenbeschränkungen zum Baubetrieb vorgenommen werden. In den Bebauungsplan wurde daher ein entsprechender Hinweis nach den Angaben des Berichts aufgenommen (s. hierzu auch Anlage 1, Ausarbeitung von Dipl.-Ing. Gerhardt zu den artenschutzrechtlichen Belangen)).

4.2.4 Klimaschutz

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, und Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, sind im vorliegenden Fall nicht explizit festgesetzt, zumal es sich hier um ein relativ kleines Plangebiet handelt und die Auswirkungen der hier vorgesehenen Änderungen der gegebenen Bebauungsplan-Inhalte auf den Klimawandel nur begrenzt sind. Darüber hinaus ist beim Bau von Gebäuden ohnehin die Energieeinsparverordnung in der jeweils geltenden Fassung zu beachten.

4.3 Immissionsschutz

Im Vergleich zum Ursprungsplan werden nun erstmals Außensportanlagen und -spielfelder zulässig. Infolgedessen sind hier daher auch die möglichen Auswirkungen auf die umliegende schützenswerte Wohnbebauung hinsichtlich Schallemissionen zu betrachten. Insbesondere ist darzulegen, dass der Schallschutz gewährleistet werden kann und die vorliegende Bebauungsplan-Änderung somit umsetzungsfähig ist.

Die vorliegende Bebauungsplan-Änderung setzt mit den Außensportanlagen und -spielfeldern nur einen Rahmen fest. Vorgesehen ist hier eine Beachvolleyball-Anlage mit Zuschaueranlagen. Die nächstgelegene schützenswerte Wohnnutzung liegt in mehr als 200 m Entfernung südöstlich der B 436. In Bezug auf die relativ kleine Fläche und die sehr große Entfernung der zu schützenden Wohnnutzung sind erhebliche Auswirkungen insgesamt nicht zu erwarten.

Die Stadt Wiesmoor hat jedoch sicherheitshalber von dem Schallschutzgutachter IEL eine entsprechende Beurteilung erstellen lassen (s. Anlage 2). Diese Grobeinschätzung hat unter Berücksichtigung des derzeit vorgesehenen Anlagenbetriebes infolge des großen Abstandes zum Ergebnis, dass die Schallimmission am nächstgelegenen Wohngebäude als irrelevant einzustufen ist. Der Immissionsschutz ist somit für die vorgesehene Anlage nach derzeitigem Kenntnisstand hierzu gewährleistet. Besondere Schallschutzfestsetzungen sind nicht erforderlich.

Sollte im Rahmen der festgesetzten Außensportanlagen und -spielfelder die künftige Nutzung über das hier vorgeprüfte Maß hinausgehen, ist der Schallschutz auf Bau-



genehmigungsebene ggf. entsprechend nachzuweisen. Hierbei können ggf. auch abschirmende Gebäude oder Ähnliches berücksichtigt werden.

5. Verfahrensablauf

Wie oben in Kapitel 4.2.1 dargelegt, kann die vorliegende Bebauungsplan-Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Zur Einleitung des förmlichen Verfahrens hat die Stadt Wiesmoor am 20.11.2017 die Aufstellung der 4. Bebauungsplan-Änderung beschlossen.

Hinsichtlich der Beteiligungsverfahren wird in Verbindung mit § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB abgesehen. Daher erfolgt nun mit der vorliegenden Planung die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Parallel hierzu wird auch die auf die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange begrenzte Behördenbeteiligung durchgeführt.

6. Hinweise

Rechtliche Grundlagen

Als gesetzliche Grundlagen in der zur Zeit geltenden Fassung gelten für diese 4. Änderung des Bebauungsplanes C 3:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21.11.2017
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz vom 19.02.2010.

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 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). 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.

Unterzeichnet:

Wiesmoor, den

(Siegel)

Bürgermeister

