

Stadt Wiesmoor



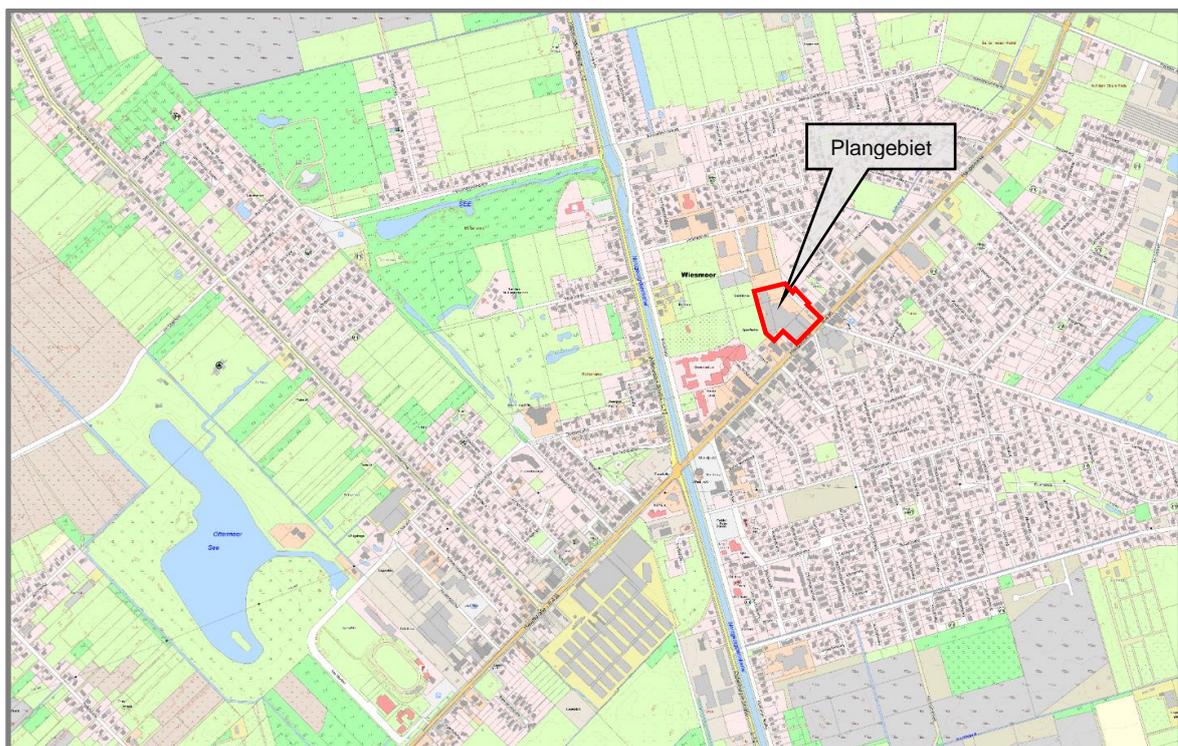
Landkreis Aurich

Bebauungsplan Nr. B 6

4. Änderung

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB



Übersichtskarte

Stand: 20.03.2019

Planungsbüro Weinert

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



Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel der Planung	3
2	Lage und Abgrenzung des Bebauungsplanes	4
3	Anwendung des beschleunigten Verfahrens	4
4	Planungsvorgaben	8
4.1	Landesraumordnung.....	8
4.2	Regionale Raumordnung.....	9
4.3	Flächennutzungsplan der Stadt Wiesmoor	12
4.4	Bebauungspläne.....	12
5	Bestand und gegenwärtige Nutzung	14
6	Inhalt und Auswirkungen der Planung	15
6.1	Art der baulichen Nutzung	15
7	Natur und Landschaft	17
8	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	19
8.1.1	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung.....	19
9	Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	20
10	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	21

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Anlass für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B 6 ist die städtebauliche Zielsetzung der Stadt Wiesmoor für das im Ortskern gelegene Einkaufszentrum eine Umnutzung der bestehenden Einzelhandelseinrichtungen und deren Verkaufsflächen zu ermöglichen. Aufgrund einer Betriebsaufgabe eines Elektrogeschäftes (EURONICS XXL, Hauptstraße 134) werden Verkaufsflächen von 748 m² festgesetzt, die teilweise für einen Fachhandel für Tiernahrung und Zubehör (Fressnapf) bereitgestellt werden sollen.

Im Rahmen der rechtswirksamen 2. Änderung des B-Planes B 6 sind die Verkaufsflächen für die einzelnen Sortimente festgesetzt. Das im SO-Gebiet vorhandene Elektrogeschäft, Hauptstraße 134, (Unterhaltungselektronik und Haustechnik) wird durch den Betreiber aufgegeben. Diese Verkaufsflächen werden zukünftig durch einen ortsansässigen Fachhandel für Tiernahrung und Zubehör nachgenutzt, wodurch einem Leerstand entgegengewirkt wird. Der Fachhandel für Tiernahrung und Zubehör ist seit mehreren Jahren am Marktplatz (Marktstraße 4) auf einer Verkaufsfläche von 407 qm ansässig und beabsichtigt seinen Standort in das Einkaufszentrum zu verlegen.

Mit der angestrebten Betriebsverlagerung soll eine Modernisierung des Betriebs (durch breitere Gänge, niedrigere Regale, mehr Kassen und eine größere Kassenzone wird die Kundenfreundlichkeit erhöht) erreicht werden, ohne eine Sortimentserweiterung vorzunehmen. Entsprechend der derzeit festgesetzten sortimentsbezogenen Verkaufsflächen ist das geplante Vorhaben nicht zulassungsfähig, wodurch eine Änderung der festgesetzten Verkaufsflächen erforderlich ist.

Um einem Gebäudeleerstand entgegenzuwirken erfolgt mit der vorliegenden 4. Änderung eine Neuordnung der sortimentsbezogenen Festsetzungen der zulässigen Verkaufsflächen. Die Sortimente "Blumen, Pflanzen, Zoologischer Bedarf" werden mit einer Verkaufsfläche von 170 qm beibehalten. Das Sortiment "Elektrowaren" wird von 860 qm verringert auf 210 qm.

Ergänzend wird die Ansiedlung eines zoologischen Fachmarktes mit einer Verkaufsfläche von max. 650 m² festgesetzt, um die Umsiedlung des Fressnapfmarkts zu ermöglichen.

Die Gesamtverkaufsfläche ändert sich nicht und bleibt bei 11.375 qm auch weiterhin bestehen.

Die Maßnahme dient der Erweiterung und der langfristigen Existenzsicherung des Betriebes, einschließlich der damit verbundenen Sicherung bzw. Schaffung von Arbeitsplätzen in der Stadt Wiesmoor.

Die Stadt Wiesmoor ist bestrebt, dass der zentrale Ortsbereich gesichert und erhalten wird und dass ausreichend Potenzial für eine weitere Entwicklung zentraler Versorgungsfunktionen besteht.

2 LAGE UND ABGRENZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Das Plangebiet liegt im zentralen Bereich der Stadt Wiesmoor. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 2,3 ha und umfasst den Geltungsbereich der der rechtswirksamen 2. Änderung des Bebauungsplanes B6.

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

3 ANWENDUNG DES BESCHLEUNIGTEN VERFAHRENS

Nach der zum 1. Januar 2007 in Kraft getretenen Gesetzesänderung kann die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B 6 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, da

- der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient,
- die zusätzlich 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.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B 6 dient der Innenentwicklung der Stadt Wiesmoor.

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB wäre nicht anwendbar, wenn durch die Bebauungsplanänderung die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, das gem. UVPG (Gesetz über der Umweltverträglichkeitsprüfung) einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Unter Beachtung der in der Anlage 1 zum UVPG unter Nr. 18.6.2 genannten Werte, kann sich für Bebauungspläne der Innenentwicklung nur eine UVP-Pflicht im Allgemeinen aus Nr. 18.8 ergeben, da sich die Nr. 18.1 bis 18.7 auf Bebauungspläne beziehen, die für den bisherigen Außenbereich aufgestellt werden. Für Projekte der Nr. 18.8 gibt es lediglich eine Vorprüfungspflicht.

Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden die unter § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Schwellenwerte nicht erreicht, dennoch ist zur Prüfung des Ausschlussgrundes nach §13a Abs. 1 Satz 4 BauGB eine UVP - Vorprüfung erforderlich. Die überschlägige Vorprüfung hat ergeben, dass von Vorhaben, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglicht werden, keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ausgehen, und somit das beschleunigte Verfahren für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B 6 anwendbar ist.

1.		Merkmale der Vorhaben		
Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:				
1.1	Größe und Ausgestaltung des gesamten Vorhabens und, soweit relevant, der Abrissarbeiten,	Die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches umfasst eine Fläche von 22.522 qm, die aus den Festsetzungen resultierende Grundfläche beträgt rd. 15.914 m ² und die mögliche Geschossfläche beträgt rd. 34.525 m ² . Mit den Festsetzungen werden keine neuen Ressourcen in Anspruch genommen, da es sich um eine Bestandsüberplanung handelt und das Plangebiet weitgehend baulich ausgenutzt wird.		
1.2	Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten,	Mit der Planung wird die Verlagerung und Bestandssicherung eines bestehenden Einzelhandelsvorhaben vorbereitet. Ein Zusammenwirken mit anderen Vorhaben oder Tätigkeiten ist daher nicht erkennbar.		
1.3	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt,	Das Gelände ist bereits jetzt nahezu vollständig versiegelt. Durch die Überplanung erfolgt keine relevante Veränderung hinsichtlich der genannten Merkmale. Die bestehenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden aus der ursprünglichen Planfassung übernommen.		
1.4	Erzeugung von Abfällen im Sinne von § 3 Absatz 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes,	Es ist mit typischen Haushaltsabfällen und im eingeschränkten Maß mit gewerblichen Abfällen zu rechnen. Die Entsorgung ist ohne erkennbare Erschwernisse schadlos möglich.		
1.5	Umweltverschmutzung und Belästigungen,	Keine		
1.6	Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind, einschließlich der Störfälle, Unfälle und Katastrophen, die wissenschaftlichen Erkenntnissen zufolge durch den Klimawandel bedingt sind, insbesondere mit Blick auf:	Keine		
1.6.1	verwendete Stoffe und Technologien,	Keine		
1.6.2	die Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des § 2 Nummer 7 der Störfall-Verordnung, insbesondere aufgrund seiner Verwirklichung innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes,	Aufgrund der bestandsbezogenen Festsetzungen sind keine relevanten Umweltverschmutzungen zu befürchten. Zusätzliche nennenswerte Belästigungen der Wohnbevölkerung sind nicht zu befürchten. Im Rahmen der Planung erfolgt keine Zunahme von Belastungen für schutzempfindliche Nutzungen. Im Plangebiet sind keine Störfallbetriebe zulässig. Unfallrisiken sind nicht zu befürchten.		
1.7	Risiken für die menschliche Gesundheit, z. B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft.	Keine		
2.		Standort der Vorhaben		
Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung des Zusammenwirkens mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:				
2.1	bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien),	<input type="checkbox"/> erheblich	<input type="checkbox"/> möglicherweise erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> unerheblich

2.2	Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, des Gebiets und seines Untergrunds (Qualitätskriterien),	<input type="checkbox"/> erheblich	<input type="checkbox"/> möglicher- weise erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> unerheblich
2.3	Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):	<input type="checkbox"/> erheblich	<input type="checkbox"/> möglicher- weise erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> unerheblich
2.3.1	Natura 2.000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,	<input type="checkbox"/> erheblich	<input type="checkbox"/> möglicher- weise erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> unerheblich
2.3.2	Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst,	<input type="checkbox"/> erheblich	<input type="checkbox"/> möglicher- weise erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> unerheblich
2.3.3	Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst,	<input type="checkbox"/> erheblich	<input type="checkbox"/> möglicher- weise erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> unerheblich
2.3.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,	<input type="checkbox"/> erheblich	<input type="checkbox"/> möglicher- weise erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> unerheblich
2.3.5	Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes,	<input type="checkbox"/> erheblich	<input type="checkbox"/> möglicher- weise erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> unerheblich
2.3.6	geschützte Landschaftsbestandteile, einschl. Alleen, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes,	<input type="checkbox"/> erheblich	<input type="checkbox"/> möglicher- weise erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> unerheblich
2.3.7	gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	<input type="checkbox"/> erheblich	<input type="checkbox"/> möglicher- weise erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> unerheblich
2.3.8	Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete nach § 73 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,	<input type="checkbox"/> erheblich	<input type="checkbox"/> möglicher- weise erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> unerheblich
2.3.9	Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	<input type="checkbox"/> erheblich	<input type="checkbox"/> möglicher- weise erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> unerheblich
2.3.10	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes,	<input type="checkbox"/> erheblich	<input type="checkbox"/> möglicher- weise erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> unerheblich
2.3.11	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	<input type="checkbox"/> erheblich	<input type="checkbox"/> möglicher- weise erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> unerheblich

3. Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen				
Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Schutzgüter sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; dabei ist insbesondere folgenden Gesichtspunkten Rechnung zu tragen:				
3.1	der Art und dem Ausmaß der Auswirkungen, insbesondere, welches geographische Gebiet betroffen ist und wie viele Personen von den Auswirkungen voraussichtlich betroffen sind,	<input type="checkbox"/> erheblich	<input type="checkbox"/> möglicherweise erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> unerheblich
3.2	dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen,	<input type="checkbox"/> erheblich	<input type="checkbox"/> möglicherweise erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> unerheblich
3.3	der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen,	<input type="checkbox"/> erheblich	<input type="checkbox"/> möglicherweise erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> unerheblich
3.4	der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen,	<input type="checkbox"/> erheblich	<input type="checkbox"/> möglicherweise erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> unerheblich
3.5	dem voraussichtlichen Zeitpunkt des Eintretens sowie der Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen,	<input type="checkbox"/> erheblich	<input type="checkbox"/> möglicherweise erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> unerheblich
3.6	dem Zusammenwirken der Auswirkungen mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben,	<input type="checkbox"/> erheblich	<input type="checkbox"/> möglicherweise erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> unerheblich
3.7	der Möglichkeit, die Auswirkungen wirksam zu vermindern.	<input type="checkbox"/> erheblich	<input type="checkbox"/> möglicherweise erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> unerheblich

Zusammenfassung der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls

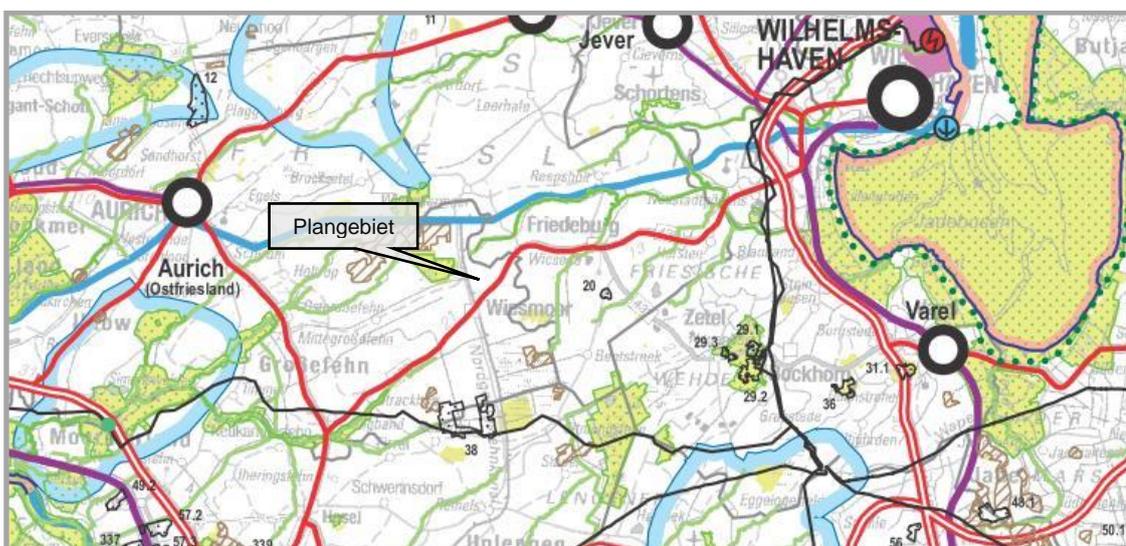
Die im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalls (UVPG) vorgenommene Recherche weist für das Plangebiet keine hochrangigen Schutzgebiete und Schutzobjekte aus. Das Untersuchungsgebiet besitzt insgesamt keine hervorgehobene Bedeutung für die siedlungsnahe Nah- und Kurzzeiterholung. Die weiteren Umweltmedien Boden und Klima weisen im Projektgebiet aufgrund der nahezu vollständigen Versiegelung keine Qualitätsausprägungen auf. Kulturgüter und sonstige wertvolle Sachgüter sind innerhalb der Planung berücksichtigt. Unter Berücksichtigung aller untersuchten Umweltbelange wird deutlich, dass keine herausragenden Umweltbelange innerhalb des Plangebiets liegen, die bei Realisierung des Vorhabens irreparabel geschädigt würden. Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erkennen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung gem. den Vorschriften des UVPG ist aufgrund der Ergebnisse der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nicht erforderlich. Des Weiteren wird die Bebauungsplanänderung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann somit angewandt werden.

4 PLANUNGSVORGABEN

4.1 Landesraumordnung

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

Einzig die im Landesraumordnungsprogramm zeichnerisch als Hauptverkehrsstraße dargestellte Bundesstraße B 436 betrifft das Plangebiet. Diese verläuft unmittelbar südlich des Plangebiets. Darüber hinaus gibt es keine das Plangebiet berührende Darstellungen.



Auszug aus der Neubekanntmachung 2017 des Landesraumordnungsprogramms (ohne Maßstab)

Diese 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B 6 steht den im LROP genannten Zielen der Raumordnung nicht entgegen.

Raumordnerische Verträglichkeit

Das Landesraumordnungsprogramm enthält klare Vorgaben bzgl. der Entwicklung des großflächigen Einzelhandels. So sind im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO das Konzentrations-, das Integrations- und das Abstimmungsgebot, sowie das Beeinträchtigungsverbot einzuhalten. Nicht anwendbar ist aus Sicht der Landesplanung gegenwärtig das Kongruenzgebot (Anmerkung: Mit Urteil vom 15.03.2012 KN 152/10 durch das OVG Lüneburg für unwirksam erklärt), welches auf die Tatsache abgestellt ist, dass Verkaufsfläche und Warensortiment der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich der jeweiligen Orte entsprechen müssen. Im Sinne der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland, deren Festlegungen ergänzend zur Landesplanung zu berücksichtigen sind, wird diese Forderung der Kongruenz eines Vorhabens allerdings wieder in die Betrachtung eingebracht.

Die vorgesehene Betriebsverlegung erfolgt im Grundzentrum mit mittelzentraler Teilfunktion "aperiodischer Einzelhandel" Wiesmoor (Beschlusslage zum RROP 2018). Es ist beabsichtigt den Betrieb zu modernisieren ohne eine wesentliche Sortimentsverbreiterung vorzunehmen. Die Maßnahme dient der langfristigen Existenzsicherung des Betriebes. Mit der Realisierung des Fachmarktes für Zoologischen Bedarf erfolgt die Betriebsaufgabe in der Marktstraße 4 in Wiesmoor.

Kongruenzgebot

Verkaufsfläche und Warensortiment von Einzelhandelsgroßprojekten müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen zentralen Ortes entsprechen.

Mit dieser Planung erfolgt im Wesentlichen eine Verlagerung der Betriebsstätte und keine Erweiterung des Sortiments. Insgesamt wird mit der Planung die Verkaufsfläche des Einkaufszentrums nicht erhöht. Die Planung wird daher keine erheblichen Auswirkungen auf die zentralörtlichen Versorgungsfunktionen bewirken, sondern den Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit an diesem Standort sichern.

Konzentrationsgebot

Das Konzentrationsgebot wird erfüllt. Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets des jeweiligen zentralen Ortes zulässig. Der Standort befindet sich innerhalb des Siedlungsgebietes.

Integrationsgebot

Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente innenstadtrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig. Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) eingebunden sein.

Das Integrationsgebot wird erfüllt. Aus versorgungsstruktureller Perspektive ist der Standort dem Hauptwohntort Wiesmoor direkt zugeordnet.

Beeinträchtungsverbot

Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte, sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche sowie auf die Nahversorgung sind auch im Umland nicht zu erwarten, da keine Sortimentserweiterung erfolgt vorgesehen ist.

4.3 Flächennutzungsplan der Stadt Wiesmoor

Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan der Stadt Wiesmoor wird das Plangebiet als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ dargestellt (Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B6 im Jahr 2014).

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird die vorliegende Bebauungsplanänderung aus den bestehenden Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt. Daher ist keine Änderung bzw. Berichtigung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

4.4 Bebauungspläne

Das Plangebiet wird vollständig durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. B 6 – 2. Änderung erfasst.



Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. B 6 – 2. Änderung

Für den überplanten Bereich setzt der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan Nr. B 6 mit der 2. Änderung ein sonstiges Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum gem. § 11 BauNVO als Art der baulichen Nutzung fest. Für das sonstige Sondergebiet SO werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 bzw. 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 bzw. 2,0 sowie eine max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse von II bzw. III festgesetzt. Weiterhin wird eine abweichende Bauweise (a).

Ferner werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes erfolgte eine anlagenbezogene Festsetzung der Verkaufsflächen, die sich auf den Anlagentyp „Einkaufszentrum“ beziehen. Da es sich nicht um eine Gebietsfestsetzung handelt, dessen Flächenkontingentierung nach jüngerer Rechtsprechung unzulässig ist, wird damit das sog. „Windhunderennen“ ausgeschlossen.

Innerhalb des Einkaufszentrums erfolgt für die folgenden Warengruppen eine Beschränkung der Verkaufsfläche:

- *Nahrungs- und Genussmittel max. Verkaufsfläche von 2.940 qm,*
- *Gesundheit und Körperpflege (inkl. Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel) max. Verkaufsfläche von 625 qm,*
- *Blumen, Pflanzen, zoolog. Bedarf max. Verkaufsfläche von 170 qm,*
- *Bücher, Schreibwaren Büroartikel max. Verkaufsfläche von 260 qm,*
- *Bekleidung / Schuhe / Sportbekleidung max. Verkaufsfläche von 4.780 qm,*
- *Sport/ Spiel/ Freizeit max. Verkaufsfläche von 440 qm,*
- *Elektrowaren max. Verkaufsfläche von 860 qm,*
- *Möbel, Einrichtungsgegenstände (inkl. Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik) max. Verkaufsfläche von 1.300 qm
(davon 1.265 qm für klassisch zentrenrelevante Sortimente Hausrat, Wohnaccessoires, Glas/Porzellan/Keramik sowie Heimtextilien)*

Die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B6 beschränkt sich auf die Textliche Festsetzung Nr. 1, wobei eine Neuordnung der festgesetzten anlagenbezogenen Verkaufsflächen erfolgt. Weitere Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. B6 einschließlich der 2. Änderung bleiben von dieser Planänderung unberührt. Auch die ursprünglich festgesetzte Verkaufsfläche von insgesamt 11.375 m² bleibt unverändert.

5 BESTAND UND GEGENWÄRTIGE NUTZUNG

Das Plangebiet ist zum heutigen Zeitpunkt vollständig erschlossen und bebaut. Entsprechend der zentralen Lage hat sich innerhalb des Plangebietes ein städtischer Schwerepunktbereich der Einzelhandelsnutzung entwickelt. Im Bereich der Hauptstraße befinden sich überwiegend kleinteilige Einzelhandelsstrukturen. Hingegen besteht das Einkaufszentrum mit dem Kaufhaus Behrends einschließlich einer Einkaufspassage aus größer dimensionierten Einzelhandelsbetrieben.

Im rückwärtigen Bereich haben sich in den letzten Jahren verschiedene größere Einzelhandelsbetriebe angesiedelt. Ein hierzu nennender Aldi-Markt befindet sich im nördlichen Bereich des Plangebietes. Insgesamt haben diese Nutzungen deutlich zur Zentrenbildung in der Stadt Wiesmoor beigetragen und damit die Funktion des Kerngebietes, welches – entlang der Hauptstraße - über den Geltungsbereich dieser Planänderung hinausgeht deutlich unterstrichen.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Hauptstraße (B 436) mit Verbindung an die überörtlichen Verkehrsachsen. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Amaryllisweg.

Der Stadt Wiesmoor liegen keine konkreten Verdachtsmomente vor, dass im Plangebiet Altlasten (Altablagerungen oder Altstandorte) vorhanden sind.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich teilweise das Betriebsgrundstück einer Tankstelle, die als altlastenrelevant einzustufen ist. Anhand der Aktenlage konnte der Altlastenverdacht jedoch nicht weiter konkretisiert werden. Vor diesem Hintergrund wurde eine Kennzeichnung als Altstandort (A) aufgenommen, innerhalb der rechtswirksamen 2. Änderung.

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

6 INHALT UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung erfolgt mit der Planung einer Änderung der anlagen- und sortimentsbezogenen Festsetzung der zulässigen Verkaufsflächen. Innerhalb des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ werden die Anteile der Verkaufsflächen neu geordnet ohne die Gesamtverkaufsfläche zu erhöhen. Hierbei wird entsprechend der Nutzungsaufgabe das Sortiment „Elektrowaren“ von 860 qm auf nunmehr 210 qm reduziert. Das Sortiment Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf wird mit 170 m² beibehalten. Ergänzend wird die Warengruppen zoologischer Bedarf in Form eines Fachmarktes mit einer max. Verkaufsfläche von 650 m² zugelassen. Mit Umsetzung der Planung werden in der Marktstraße 4 insgesamt 407 qm Verkaufsfläche für das Warensortiment „Blumen, Pflanzen, zoolog. Bedarf“ aufgegeben.

Das aktualisierte Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wiesmoor (Januar 2018) fasst als Warengruppe „Blumen, Pflanzen und zoologischen Bedarf“ zusammen. Die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe mit einem Umsatzschwerpunkt in dieser Sparte belegen insgesamt ca. 1.055 m² Verkaufsfläche. Der Betreiber Fressnapf belegt mit 407 m² (vor Ort eingemessen) die größte Verkaufsfläche und ist der einzige spezialisierte Anbieter von Zoobedarf. Die jetzt geplante Verkaufsflächenerweiterung, die im Rahmen der Verlagerung verfolgt wird, umfasst 243 m². Dieser Verkaufsflächenausbau übersteigt den bis zum Jahr 2025 empfohlenen Wert von ca. 30 m² in der Warengruppe „Blumen, Pflanzen und zoologischen Bedarf“ um ein Mehrfaches. Begründet wird diese Abweichung mit der Verlagerung eines ansässigen Fachanbieters, der diese Größenordnung benötigt, um sich zeitgemäß präsentieren zu können. Nach Unternehmensangaben erfolgt kein relevanter Ausbau des Sortimentes, vielmehr kann das vorhandene Angebot großzügiger präsentiert und in größerem Umfang vorgehalten werden. Zudem können die Einkaufswege für Kunden verbreitert werden und genügen damit auch den neuen Anforderungen an Barrierefreiheit.

Die bestehenden sortimentsbezogenen Festsetzungen für das Einkaufszentrum werden aufgehoben und durch die folgende Festsetzung ersetzt:

Innerhalb des Einkaufszentrums erfolgt für die folgenden Warengruppen eine Beschränkung der Verkaufsfläche:

- ***Nahrungs- und Genussmittel max. Verkaufsfläche von 2.940 qm,***
- ***Gesundheit und Körperpflege (inkl. Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel) max. Verkaufsfläche von 625 qm,***
- ***Blumen, Pflanzen, zoolog. Bedarf max. Verkaufsfläche von 170 qm,***
- ***Bücher, Schreibwaren Büroartikel max. Verkaufsfläche von 260 qm,***
- ***Bekleidung / Schuhe / Sportbekleidung max. Verkaufsfläche von 4.780 qm,***

- **Sport/ Spiel/ Freizeit max. Verkaufsfläche von 440 qm,**
- **Elektrowaren max. Verkaufsfläche von 210 qm,**
- **Möbel, Einrichtungsgegenstände (inkl. Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik) max. Verkaufsfläche von 1.300 qm**
- **Zoologischer Bedarf in Form eines Fachmarkts mit einer max. Verkaufsfläche von 650 qm**

(davon 1.265 qm für klassisch zentrenrelevante Sortimente Hausrat, Wohnaccessoires, Glas/Porzellan/Keramik sowie Heimtextilien)

Die Neuordnung der Verkaufsflächen entspricht zum einen der Bestandssituation (Elektrowaren) und zum anderen der erforderlichen Verkaufsfläche für die Ansiedlung eines Fachmarkts für den zoologischen Bedarf. Mit dieser Änderung wird einem Leerstand innerhalb des Einkaufszentrums entgegengewirkt.

7 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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B 6 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 m². Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. B 6 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).

Überschlägige Grundflächenermittlung		
Größe des Plangebietes	Fläche des SO-Gebietes	Angenommene Grundfläche entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ)
22.522 m ²	22.522 m ²	15.914 m ²
Der Schwellenwert von 20.000 m² gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 wird mit der ermittelten Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO) von 15.914 m² deutlich unterschritten.		

Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche ≤ 20.000 m² 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 15.914 m². 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. B 6 (Urfassung), einschließlich der 2. Änderung.

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 Bebauungsplanaufstellung 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 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 vorkommen. Diese Arten weisen eine breite ökologische Amplitude auf und sind in der Lage, bei Störungen auf Ersatzbiotope 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.

8 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.

8.1.1 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 XX.XX.2019 bis XX.XX.2019 vorgestellt.

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 (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.

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 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. 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.

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 Maßnahmen an Bäumen und Sträuchern können diese Belange betroffen sein. Bei Zuwiderhandlungen gegen diese Bestimmungen drohen Bußgeld- und Strafvorschriften (§§ 69 ff BNatSchG bzw. Umweltschadengesetz). Die zuständige Untere Naturschutzbehörde kann unter Umständen

eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG gewähren, sofern eine unzumutbare Belastung vorliegt. Weitere Informationen sind bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises zu erhalten.

Wiesmoor, den

Der Bürgermeister