

Stadt Wiesmoor



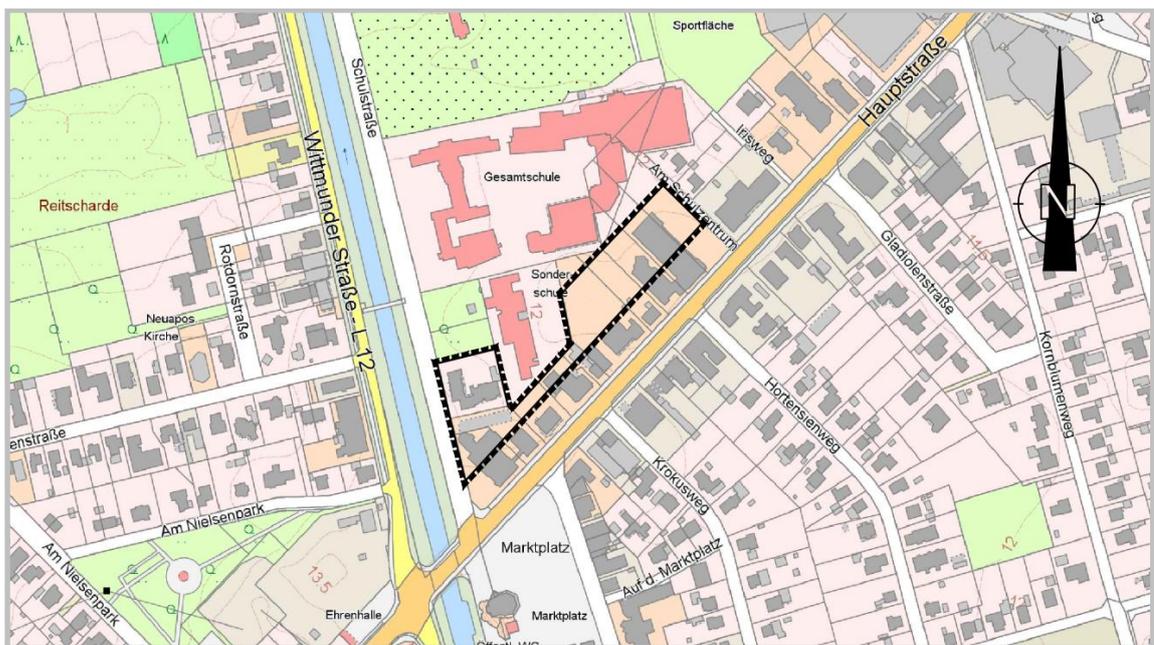
Landkreis Aurich

Bebauungsplan Nr. B 6

5. Änderung

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB



Übersichtskarte

Stand: 11.04.2019

Planungsbüro Weinert

Norddeicher Straße 7 26 506 Norden

Telefon 04931/98366-0 Telefax 04931/98366-29

we in e r t
planungs bü ro

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel der Planung.....	3
2	Rahmenbedingungen und Voraussetzungen der Planung	4
3	Lage und Abgrenzung des Bebauungsplanes.....	5
4	Raumordnung	5
4.1	Landesraumordnung.....	5
4.2	Regionale Raumordnung.....	6
5	Bestehende Bauleitplanung.....	8
5.1	Flächennutzungsplan der Stadt Wiesmoor	9
5.2	Bebauungsplan.....	9
6	Bestand und gegenwärtige Nutzung.....	8
7	Inhalt und Auswirkungen der Planung.....	11
7.1	Art der baulichen Nutzung	11
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	12
7.3	Bauweise und Baugrenzen.....	13
8	Natur und Landschaft.....	13
9	Flächenbilanz.....	16
10	Ver- und Entsorgungsanlagen	16
11	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	17

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Anlass für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B6 ist die städtebauliche Zielsetzung der Stadt Wiesmoor innerhalb des zentralen Ortsbereiches mit zahlreichen Versorgungsangeboten und Dienstleistungen ein zusätzliches Wohnungsangebot zu mobilisieren. Hierbei ist die Stärkung der Wohnfunktion für den Ortskern von zentraler Bedeutung, da eine Bindung der Kaufkraft für den Einzelhandel, sowie eine Auslastung anderer Dienstleistungen und Einrichtungen gefördert wird. Eine stabile Bewohnerschaft im Zentrum wirkt einer „Verödung“ des Ortes entgegen und ist daher Bestandteil einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und Sicherung des Ortskerns.

Zukünftig ist davon auszugehen, dass insbesondere kleinere Haushaltsgrößen (junge Alleinstehende, Paare, ältere Haushalte nach der Familienphase) nachgefragt werden und daher ein zunehmender Bedarf an Mehrparteienwohngebäuden besteht. Gebäude dieser Art wurden bereits durch die 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. B6, im Bereich der Hauptstraße umgesetzt.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung, der Stärkung der innerstädtischen Versorgungsstrukturen, wird mit der vorliegenden Planänderung eine Ausbreitung von Vergnügungsstätten unterbunden. Die Stadt Wiesmoor beobachtete in der Vergangenheit eine Zunahme der Nachfrage nach Flächen für Vergnügungsstätten, insbesondere Spiel- und Automatenhallen sowie Sexshops o.ä..

Insbesondere Spielhallen, welche im Allgemeinen hohe Mietkosten bzw. Grundpreise begünstigen, können andere, weniger finanzstarke, Gewerbe verdrängen. Gleichzeitig geht die Ansiedlung von Spielhallen und sonstigen Vergnügungsstätten mit optischen Attraktivitätseinbußen des Ortes einher. Insgesamt können diese Effekte zu einer Abwertung des gesamten Gebiets führen, dem sogenannten „trading down Effekt“.

In der derzeit rechtswirksamen Planfassung ist das Plangebiet als Kerngebiet festgesetzt, mit einer Zulässigkeit der Wohnnutzung oberhalb des I. Vollgeschosses. Entsprechend dem Dichtekonzept wird für den Bebauungsplan, entlang der vorderen Bebauungsreihe an der Hauptstraße, eine dreigeschossige Bebauung festgesetzt. Der vorliegende Änderungsbereich umfasst nur den rückwärtigen Bereich des Bebauungsplanes B6, der eine abnehmende Geschossigkeit umsetzt und daher II Vollgeschosse als Höchstmaß festsetzt. Unter Beibehaltung der angestrebten abnehmenden Geschossigkeit im rückwärtigen Bereich der Hauptstraße, ist eine kompakte Wohnbebauung derzeit nicht umsetzbar. Mit der vorliegenden 5. Änderung wird daher auf eine Erhöhung der zulässigen Vollgeschosse verzichtet und für einen begrenzten Teilbereich des festgesetzten Kerngebietes das allgemeine Wohnen zugelassen.

Weiterhin erfolgt im nordöstlichen Teilbereich des Plangebietes die Einbeziehung eines

Netto Marken-Discount, dessen Bestand bereits über die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. B 6, 1. Änderung abgesichert ist. Entsprechend einer im Jahr 2000 verfolgten Bauleitplanung wird im nördlichen Grundstücksbereich die Baugrenze entsprechend der Bestandssituation verlagert. Da die Planänderung im Jahr 2000 nicht rechtswirksam wurde, erfolgt die Anpassung der Baugrenze mit dieser 5. Änderung. Weitere einzelhandelrelevanten Änderungen sind nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung.

2 RAHMENBEDINGUNGEN UND VORAUSSETZUNGEN DER PLANUNG

Entsprechend der genannten städtebaulichen Zielsetzung wird die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B 6 als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB durchgeführt.

Nach der zum 1. Januar 2007 in Kraft getretenen Gesetzesänderung kann die 5. 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.

Im vorliegenden Fall wird die Fläche eines bestehenden Bebauungsplanes im zentralen Ortsbereich der Stadt Wiesmoor überplant. Bei dem Planungsziel, einer Stärkung der Wohnnutzung sowie der Versorgungsfunktion und der Bindung von Kaufkraft, handelt es sich um „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ im Sinne des § 13a Abs.1 Satz 1 BauGB.

Vor diesem Hintergrund sind die Voraussetzungen für die Anwendung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung erfüllt.

3 LAGE UND ABGRENZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Das Plangebiet liegt im zentralen Bereich des Hauptortes Wiesmoor. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 0,93 ha.

Das Plangebiet wird im Norden durch Flächen eines Schulgeländes, im Osten durch die Straße „Am Schulzentrum“, im Süden durch private Grundstücksflächen und im Westen durch die „Schulstraße“ begrenzt.

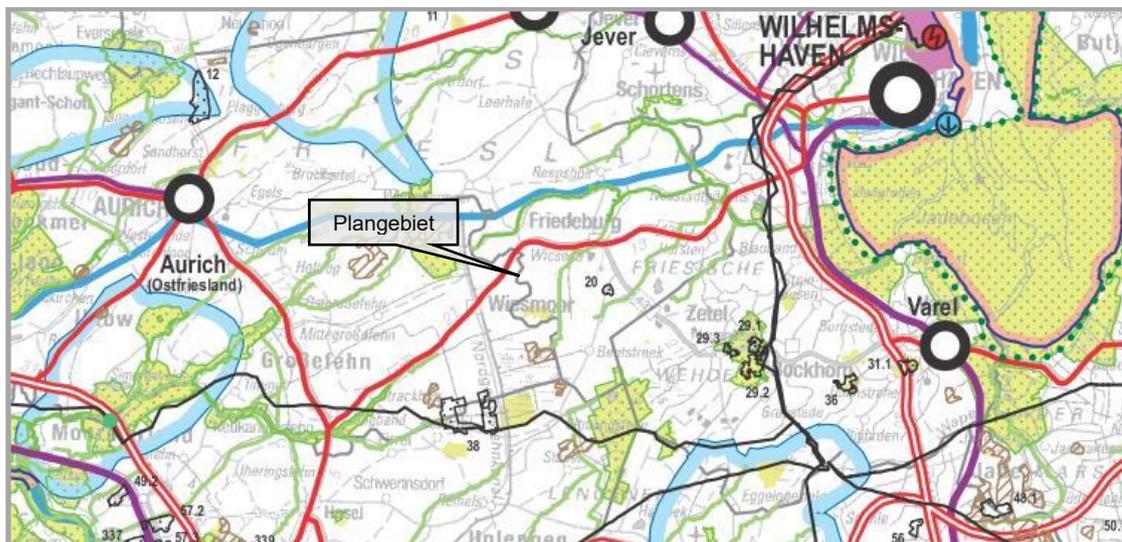
Die Lage und Abgrenzung des Plangebietes ist dem Deckblatt dieser Begründung zu entnehmen.

4 RAUMORDNUNG

4.1 Landesraumordnung

Raumordnerische Grundlage ist das Niedersächsische Landesraumordnungsprogramm (NLROP). Die Neubekanntmachung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm 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)

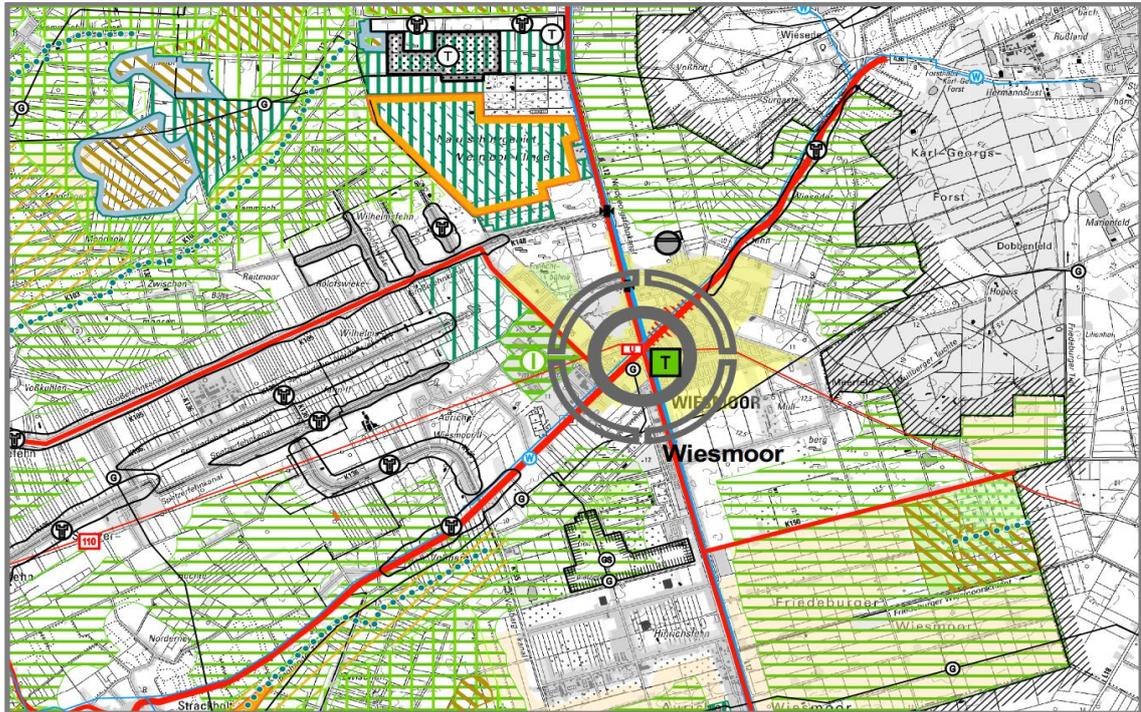
Diese 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B 6 steht den im LROP genannten Zielen der Raumordnung nicht entgegen.

4.2 Regionale Raumordnung

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

Das neue Regionale Raumordnungsprogramm 2018 (RROP) des Landkreises Aurich wurde in der Kreistagssitzung des Landkreises Aurich am 19.12.2018 beschlossen und muss jetzt noch gem. § 5 Abs. 5 NROG durch das Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems genehmigt werden.

Das beschlossene Regionale Raumordnungsprogramm ist als Ziel der Raumordnung zu betrachten und somit als sonstiges Erfordernis der Raumordnung bereits zu berücksichtigen.

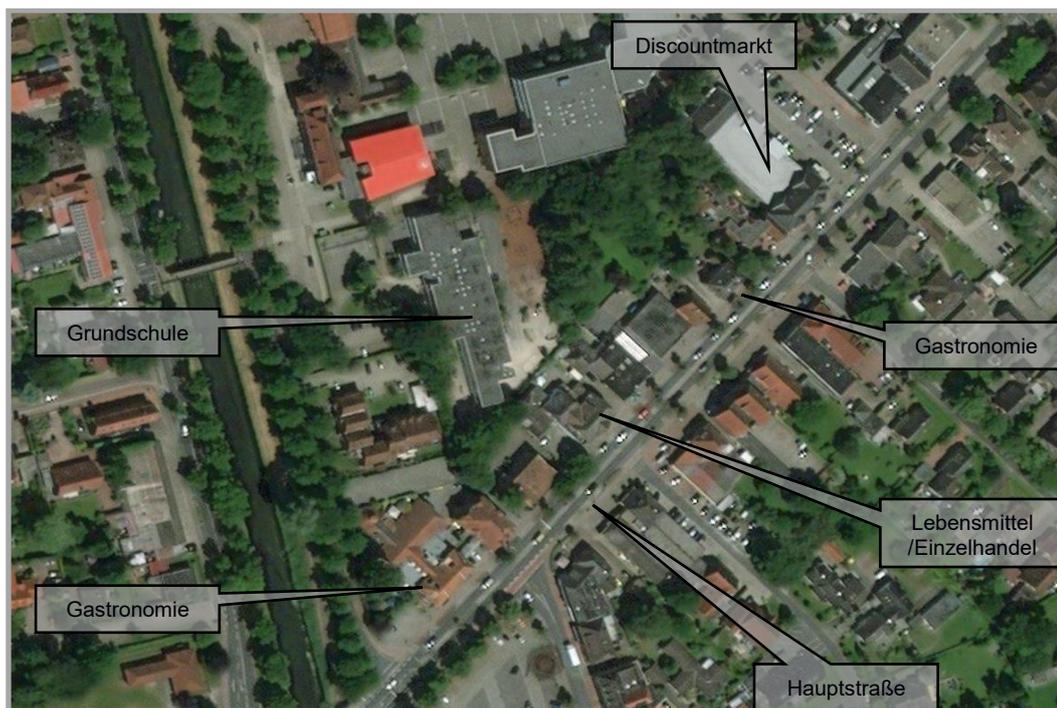


Auszug aus dem beschlossenen Regionalen Raumordnungsprogramm (ohne Maßstab)

In der Stadt Wiesmoor wird im beschlossenen RROP 2018 ein Grundzentrum mit der mittelzentralen Teilfunktion „aperiodischer Einzelhandel“ festgelegt. Das beschlossene RROP 2018 sieht den räumlichen Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B 6 als zentrales Siedlungsgebiet vor. Die vorliegende Planung entspricht damit den Darstellungen des regionalen Raumordnungsprogramms.

5 BESTAND UND GEGENWÄRTIGE NUTZUNG

Das Plangebiet ist zum heutigen Zeitpunkt vollständig erschlossen und bebaut. Entsprechend der zentralen Lage hat sich innerhalb des Plangebietes eine gemischte Nutzung aus Gastronomie, Dienstleistungen, Einzelhandel und Wohnen entwickelt.



Luftbild

Entsprechend der zentralen Lage hat sich innerhalb des Plangebietes ein städtischer Schwerpunktbereich der Einzelhandelsnutzung entwickelt, der sich insbesondere entlang der Hauptstraße angesiedelt hat. Im Bereich der Hauptstraße befinden sich überwiegend kleinteilige Einzelhandelsstrukturen. Hingegen besteht das nahegelegene Einkaufszentrum mit dem Kaufhaus Behrends einschließlich einer Einkaufspassage aus größer dimensionierten Einzelhandelsbetrieben. Hingegen befinden sich auch Wohnnutzungen in den rückwärtigen Bereichen.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein großflächiger Einzelhandel (Netto Marken-Discount) mit einer genehmigten Verkaufsfläche von rd. 850 m² (Baugenehmigung aus 2000). Aufgrund der bestehenden Festsetzung ist dieser Einzelhandel bereits zum heutigen Zeitpunkt allgemein zulässig. Eine Nutzungsänderung oder Erweiterung der Verkaufsfläche ist nicht Gegenstand dieser Planänderung. In diesem Bereich erfolgt lediglich entsprechend der Bestandssituation eine Anpassung der Baugrenzen.

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

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

6 BESTEHENDE BAULEITPLANUNG

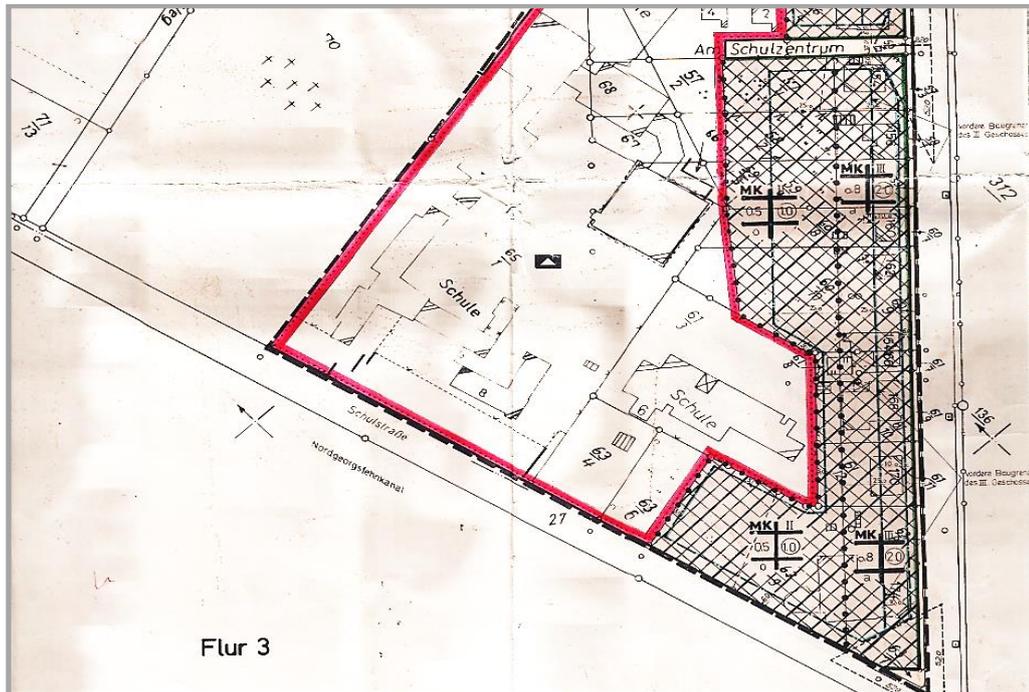
6.1 Flächennutzungsplan der Stadt Wiesmoor

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wiesmoor wurde 1978 rechtskräftig. Der Änderungsbereich wird als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Folglich entsprechen die Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B 6 den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Folglich ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

6.2 Bebauungsplan

Der Änderungsbereich wird in der derzeit rechtswirksamen Urfassung des Bebauungsplanes Nr. B 6 als Kerngebiet (MK) festgesetzt. Entlang der Hauptstraße wird entsprechend der bestehenden Festsetzungen eine verdichtete Bebauung angestrebt. Für diesen Bereich werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2, bei einer max. III-geschossigen Bebauung festgesetzt. Weiterhin wird eine abweichende Bauweise mit einer Längenbeschränkung von 60 m vorgegeben.

Der rückwärtige Bereich des Kerngebietes zeichnet sich durch eine abnehmende Bebauungsdichte aus. Entsprechend werden für diesen Bereich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1, bei einer max. II-geschossigen Bebauung festgesetzt. Weiterhin wird eine offene Bauweise festgesetzt.



Bebauungsplan Nr. B 6 (Auszug)

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B6 ist das allgemeine Wohnen ausschließlich oberhalb des 1. Vollgeschosses zulässig.

Mit der Rechtswirksamkeit dieser 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B 6 tritt der überdeckte Teilbereich der ursprünglichen Planfassung des Bebauungsplanes Nr. B 6, einschließlich der 1. Änderung, außer Kraft.

7 INHALT UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Ziel der verbindlichen Bauleitplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere städtebauliche Entwicklung eines Innenbereiches im zentralen Ortsbereich der Stadt Wiesmoor. Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird unter Beibehaltung des bestehenden Dichtekonzepts für einen beschränkten Bereich eine allgemein zulässige Wohnnutzung ermöglicht, ohne hierbei den Gesamtcharakter des Kerngebietes zu ändern.

Mit der vorliegenden 5. Änderung wird die Gebietskategorie unverändert als ein Kerngebiet (MK) gem. § 7 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Hierbei werden gem. § 1 abs. 5 BauNVO die allgemein zulässigen Vergnügungsstätten (i.S. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) ausgeschlossen.

Es wird ein Kerngebiet festgesetzt, wo folgende allgemein zulässige Nutzungen ausgeschlossen werden:

- Vergnügungsstätten
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen

Weiterhin werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen ausgeschlossen.

Innerhalb des Kerngebietes MK sind gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sonstige Wohnungen allgemein zulässig.

Tankstellen werden als Ausnahme grundsätzlich ausgeschlossen, weil hierfür kein Bedarf in diesem Ortsbereich besteht. Diese würden darüber hinaus die Nutzungsstruktur stören, die neben der Wohnnutzung durch kleinere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe geprägt wird.

Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten wird die Attraktivität in diesem zentralen Ortsbereich abgesichert, der sich durch unterschiedliche Nutzungen für die verbrauchernahe Versorgung und durch eine Wohnnutzung auszeichnet. Eine Verdrängung dieser Nutzungen durch Vergnügungsstätten, die oftmals eine besondere attraktive Ertragskraft aufweisen, würde zu einer Abwertung des Ortszentrums für andere Versorgungseinrichtungen führen. Daher ist eine konfliktfreie Nachbarschaft von Vergnügungsstätten mit Einzelhandels-, Dienstleistungs- u. Wohnnutzungen zumeist nicht gegeben. Ein Attraktivitätsverlust des Ortszentrums für die Neuansiedlung von den genannten Nutzungen wäre zu befürchten.

Vor diesem Hintergrund wird die Nutzung von Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da diese eine Stabilisierung und zukünftige Entwicklung des Ortskernes verhindern oder sogar zu einer Abwertung („Trading-Down-Effekt“) des zentralen Bereiches führen könnten.

Da zudem im Ortszentrum von Wiesmoor integrierte Wohnnutzungen einen hohen Stellenwert einnehmen und charakteristisch sind für das städtebauliche Erscheinungsbild, soll vermieden werden, dass sich hier durch Vergnügungsstätten Störungen einstellen. Viele Vergnügungsstätten - insbesondere mit sexuellem Charakter - sind mit dem Inbegriff des Wohnens städtebaulich nicht vereinbar und werden teilweise von den Anwohnern als unzumutbare Störung empfunden. Da Vergnügungsstätten in aller Regel nicht an Ladenschlusszeiten gebunden sind und insbesondere in den Nacht- oder frühen Morgenstunden verstärkt frequentiert werden und häufig auf einen eher überregionalen Kundenkreis orientiert sind, sind Immissionen für die direkte Nachbarschaft (z.B. durch Verkehrsgeräusche) vorprogrammiert.

Im Ortskern sollen jedoch nur solche Nutzungen erhalten, gezielt weiterentwickelt und angesiedelt werden, die sich in den Bestand mit Wohnnutzung einfügen. Damit werden die gewachsenen städtebaulichen Strukturen erhalten und ein Abwandern der Wohnbevölkerung aus zentralen Lagen wird vermieden.

Aus Gründen des Jugendschutzes sollten Vergnügungsstätten/Spielhallen nicht in der Nähe von sensiblen Gemeinbedarfseinrichtungen, wie Schulen, Kindergärten und Jugendzentren zugelassen werden.

Im vorliegenden Fall befinden sich nördlich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet das Schulzentrum Wiesmoor mit einer Grundschule.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der ursprünglichen Planfassung des Bebauungsplanes Nr. B 6, 1. Änderung, wird auch weiterhin für das Kerngebiet MK die zulässige Anzahl der Vollgeschosse auf II beschränkt. Analog zur Festsetzung der Vollgeschosse werden innerhalb der MK eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 vorgegeben.

7.3 Bauweise und Baugrenzen

Mit dieser 5. Änderung wird die Festsetzung der Bauweise übernommen. Im gesamten Plangebiet bleibt eine offene Bauweise (o) bestehen. Entsprechend wird innerhalb des MK eine offene Bauweise (o) gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, bei der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand (Bauwich) und mit einer Länge von höchstens 50 m zulässig sind.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen (gem. § 23 BauNVO) festgesetzt. Hierbei werden die Baugrenzen weitgehend aus der ursprünglichen Planfassung übernommen. Zur Absicherung der Bestandssituation erfolgt im nordöstlichen Bereich eine Erweiterung der Baugrenze, die mit einem Maß von 7m zur Grundstücksgrenze festgesetzt wird. Diese Festsetzung dient zur Absicherung eines Einzelhandelsvorhabens, welches bereits genehmigt und umgesetzt ist. Mit der Änderung der Baugrenze werden folglich keine neuen Baurechte vorbereitet.

8 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 5. 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).

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 4.657 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, 1. Änderung (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 (§ 10a Abs. 1 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 Anhangs 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.

9 FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche des Plangebietes	9.313 m²
Kerngebiet MK	9.313 m ²

10 VER- 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 Fernsprechnet wird 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.

11 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 Stadtverwaltung 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

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.

.

Wiesmoor, den.....

.....

..... (Der Bürgermeister)