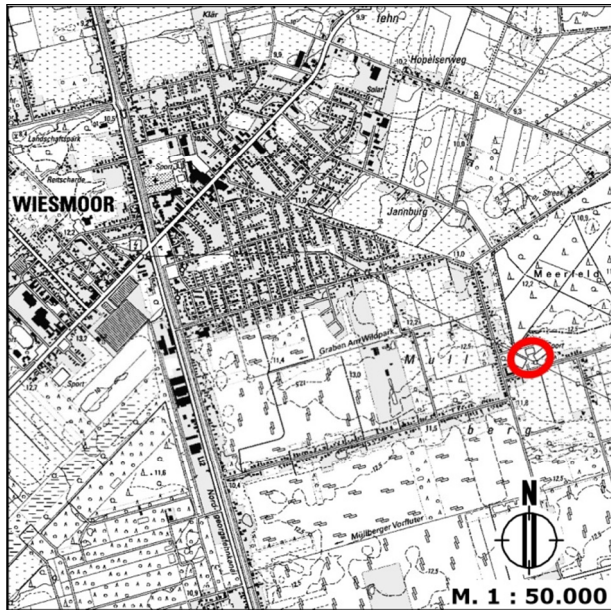


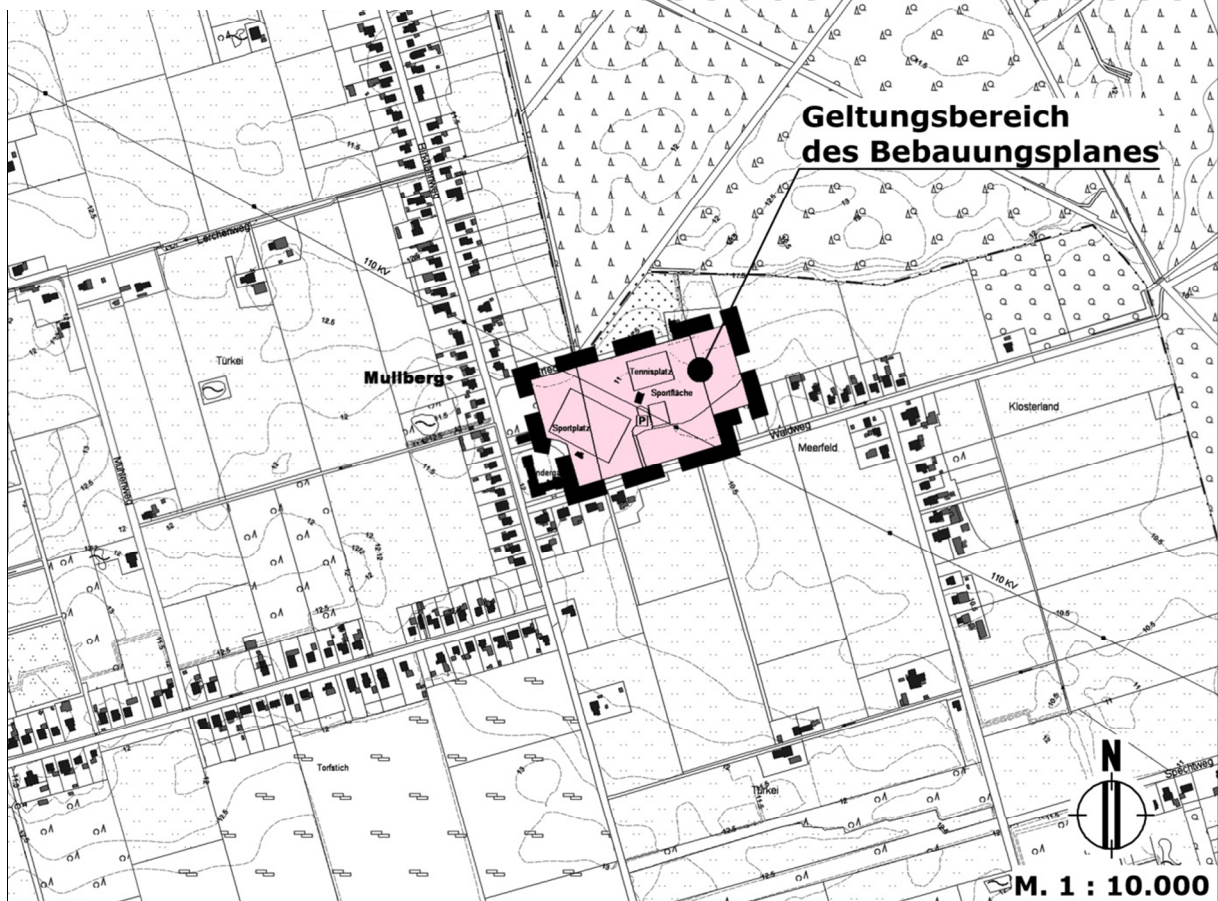
Stadt Wiesmoor



Bebauungsplan A 18 „Sportanlage Mullberg“

im Verfahren gem. § 13a BauGB

Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB



Entwurf

Bearbeitungsstand vom:
04.03.2020

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

INHALTSVERZEICHNIS

1. PLANUNGSGRUNDLAGEN	4
1.1 Anlass und Erfordernis der Planung sowie Verfahrensart	4
1.2 Ziele und Zwecke der Planung	5
1.3 Verfahrensablauf	5
1.4 Rechtsgrundlagen	5
1.5 Räumlicher Geltungsbereich	6
1.5.1 Lage, Abgrenzung und Größe	6
1.5.2 Bestand im Plangebiet und seinem Umfeld	6
1.6 Rahmenbedingungen	9
1.6.1 Landesplanung	9
1.6.2 Regionalplanung	10
1.6.3 Flächennutzungsplanung	11
1.6.4 Vorrang der Innenentwicklung	12
2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	13
2.1 Gemeinbedarfsflächen	13
2.2 Maß der baulichen Nutzung	13
2.3 Bedingte Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB	14
2.4 Festsetzungen bzgl. Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	15
2.5 Flächenbilanz	15
3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	16
4. VERWIRKLICHUNG UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	16
4.1 Belange von Natur und Landschaft	16
4.1.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft	16
4.1.2 Natura 2000-Gebiete	16
4.1.3 Besonderer Artenschutz	17
4.1.4 Klimaschutz	17
4.1.5 Nutzung erneuerbarer Energien	17
4.2 Verkehrserschließung / Einbindung in das ÖPNV-Netz	17
4.3 Ver- und Entsorgung	17
4.4 Oberflächenentwässerung	17
4.5 Hochwasserschutz / Überschwemmungsgebiet	17
4.6 Immissionsschutz	18
4.7 Kosten zur Durchführung des Bebauungsplanes	18
4.8 Bodenordnung und soziale Maßnahmen	18
4.9 Berichtigung des Flächennutzungsplanes	18



5. HINWEISE	19
5.1 110 kV-Hochspannungsfreileitung Conneforde – Wiesmoor LH-14-007.....	19
5.2 Bodenfunde	19
5.3 Altablagerungen/Altstandorte	19
5.4 Abfälle.....	20
5.5 Bodenschutz	20
5.6 Lage der Versorgungsleitungen.....	20
5.7 Oberflächenwasser.....	20
5.8 Brandschutz	20
5.9 Sichtfelder	21
5.10 Gewässerverrohrungen.....	21
5.11 Artenschutz	21

ANLAGEN:

- Bestandsplan
- Schalltechnische Stellungnahme IEL Aurich, Bericht-Nr. 4392-19-L1



1. Planungsgrundlagen

1.1 Anlass und Erfordernis der Planung sowie Verfahrensart

Der VfL Mullberg benötigt für die Sportanlagen am „Waldweg“ im Ortsteil Mullberg einen zusätzlichen Geräteschuppen. Die hierfür erforderliche Baugenehmigung kann jedoch nur auf Grundlage eines Bebauungsplanes erteilt werden. Die Stadt Wiesmoor möchte dies ermöglichen und hat daher beschlossen, für die Sportanlagen einen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Bereich der Sportanlagen befindet sich hauptsächlich im Eigentum der Stadt Wiesmoor und wurde mit der Umnutzung der südwestlich angrenzenden, ehemaligen Schule zu einem Kindergarten dem örtlich stark verwurzelten Verein VfL Mullberg zur Weiternutzung überlassen. Eine kleine Teilfläche im Osten hat der VfL Mullberg vor einigen Jahren von einem Privateigentümer hinzugepachtet, um dort ergänzend zu dem bestehenden Fußballplatz flurstücksübergreifend ein weiteres Fußballfeld anlegen zu können.

Im Flächennutzungsplan ist der im Eigentum der Stadt Wiesmoor befindliche Bereich zusammen mit der ehemaligen Schule und der hier nördlich angrenzenden Fläche im Winkel zwischen dem „Birkhahnweg“ und der Straße „Zum Friedhof“ entsprechend der seinerzeitigen Nutzung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule dargestellt.

Der gesamte Bereich liegt zentral im Ortsteil Mullberg und ist mit dem Fußballplatz, den Tennisanlagen, dem Beachvolleyballplatz und den sonstigen Rasenflächen für weitere Spiel- und Freizeitmöglichkeiten ein zentraler und auch langfristig äußerst bedeutsamer Bestandteil für die örtliche Dorfgemeinschaft. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sollen daher nicht nur die vorhandenen Anlagen gesichert sondern im Sinne der Nachhaltigkeit auch künftig eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung der gegebenen Infrastruktur ermöglicht werden. Bei der vorgesehenen Planung handelt es sich somit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann.

Zentrale Voraussetzung für die Anwendbarkeit dieses Verfahrens ist insbesondere eine entsprechend geringe zulässige Grundfläche. Im vorliegenden Fall kann die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen auch mit Blick auf die künftige Entwicklungsfähigkeit auf unter 20.000 qm begrenzt werden (s. Kap. 2.2). Eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVP-Gesetz oder nach Landesrecht besteht hier nicht. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind ebenfalls nicht betroffen. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass hier Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten wären. Die für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens bestehenden Voraussetzungen sind somit erfüllt.

Bei der vorgesehenen zulässigen Grundfläche handelt es sich hier zudem um einen Planungsfall nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Die vorliegende Planung kann daher ohne Durchführung einer Umweltprüfung erfolgen. Des Weiteren ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB auch keine Eingriffsbilanzierung erforderlich. Darüber hinaus kann bei Abweichungen vom Flächennutzungsplan dieser gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.



1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die zentralörtlichen Versorgungsstrukturen, zu denen auch Infrastruktureinrichtungen wie Sportanlagen zählen, an ihrem vorhandenen Standort im Sinne der gebotenen Innenentwicklung nicht nur zu sichern sondern insbesondere auch bedarfsgerecht und flexibel weiterentwickeln zu können.

Ganz im Sinne der Raumordnung soll hiermit eine gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Struktur unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden. Zugleich soll mit der Bepanung der bestehenden, zentral in Mullberg gelegenen Sportanlagen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet sowie in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität gesichert werden und bedarfsgerecht und zeitgemäß weiterentwickelt werden können.

Im Sinne des BauGB dient die Planung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt. Sie dient dem Wohl der Allgemeinheit und soll eine sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Zugleich soll mit der vorliegenden Planung die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild erhalten und weiterentwickelt werden sowie mithilfe der Innenentwicklung die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt werden.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist es zugleich Ziel, im Rahmen der erforderlichen Festsetzungen eine möglichst flexible, zweck- und zeitgemäße Weiterentwicklung der Sportanlagen zu ermöglichen und somit eine möglichst nachhaltige Planung zu erreichen.

1.3 Verfahrensablauf

Der vorliegende Bebauungsplan wird, wie in Kap. 1.1 erläutert, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB und hier als Unterfall des Absatzes 1 Nr. 1 aufgestellt. In diesem Rahmen wird hier von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB abgesehen.

Mit dem erarbeiteten Entwurf der Planung erfolgt nun die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB. Parallel hierzu wird auch die auf die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkte Behördenbeteiligung durchgeführt.

1.4 Rechtsgrundlagen

BauGB	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
PlanZV	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
BNatSchG	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
UVPg	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPg), Neugefasst durch Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12.12.2019 (BGBl. I S. 2513)



- NAGBNatSchG** **Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (NAGBNatSchG) vom 19.02.2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 104), zuletzt geändert durch Art. 3 § 21 des Gesetzes vom 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88)
- NBauO** **Niedersächsische Bauordnung** (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), zuletzt geändert durch Art. 3 § 18 des Gesetzes vom 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88)
- NKomVG** **Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz** (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.10.2019 (Nds. GVBl. S. 309)

1.5 Räumlicher Geltungsbereich

1.5.1 Lage, Abgrenzung und Größe

Die hier zu überplanenden Sportanlagen liegen südöstlich von Wiesmoor zentral im Ortsteil Mullberg östlich der Straße „Birkhahnweg“ und des daran angrenzenden Kindergartens zwischen den Straßen „Zum Friedhof“ im Norden und „Waldweg“ im Süden. Der Geltungsbereich umfasst den Bereich der dort vorhandenen Sportanlagen und hat eine Größe von rund 3,73 ha.

Die Lage des Geltungsbereiches ist auf dem Deckblatt der vorliegenden Begründung ersichtlich. Seine genaue Abgrenzung ist im Bebauungsplan festgesetzt.

1.5.2 Bestand im Plangebiet und seinem Umfeld

Der Geltungsbereich beinhaltet mit den vorhandenen Sportanlagen einen Fußballplatz für den regulären Spielbetrieb, ein weiteres Fußballfeld in Mindestgröße zum Training und als Ausweichplatz, umliegende weitere Rasenflächen zu Trainingszwecken, einen Beachvolleyball-Sandplatz und eine Tennisanlage mit insgesamt 3 Plätzen. Weitere Rasenflächen dienen im Bedarfsfall zum Teil als Parkplatz bzw. können zu sonstigen Freizeitaktivitäten genutzt werden.

Das an einem öffentlich nutzbaren Weg gelegene Gebäude südwestlich des Fußballplatzes dient im Falle von Zuschauern zu deren Versorgung. Das in etwa mittig im Plangebiet gelegene Gebäude südlich der Tennisanlage dient als Vereinsheim der Tennisabteilung des VfL Mullberg und bietet auch Umkleidemöglichkeiten und Duschgelegenheiten. Es wird vom südlich angrenzenden „Waldweg“ aus innerhalb des Plangebietes über eine gepflasterte Zuwegung und einen gepflasterten Parkplatz erschlossen. Beide Gebäude sind außerdem von Pflaster- bzw. Plattenflächen umgeben. An der Tennisanlage sind ferner zwei Geräteschuppen vorhanden.

Schräg über das Plangebiet hinweg verläuft eine 110 kV-Hochspannungsfreileitung mit zugehörigem Schutzbereich, so dass der große Fußballplatz parallel zur Leitung ebenfalls schräg auf dem Gelände angeordnet ist. Infolgedessen ergeben sich in diesem Teilbereich entsprechend große dreiecksförmige Freibereiche, die für Spiel und Sport sowie zur sonstigen Freizeitgestaltung genutzt werden können.

Das Plangebiet wird außerdem randlich und in etwa mittig in Nord-Süd-Richtung durch Gräben durchzogen. Die gerade frisch geräumten Gräben entwässern einen Bereich, der gemäß dem NIBIS-Kartenserver (Abruf 03.02.2020) wie große Teile Wiesmoors im Wesentlichen als Hochmoorbereich kartiert ist. Im Osten bzw. Südosten ist Niedermoor kartiert. Die Hochmoorauflage ist jedoch im gesamten sportlich genutzten Bereich nicht mehr vorhanden, so dass hier die Oberfläche bis auf den darunter anstehenden Sandboden abgesenkt ist. Dies wird auch optisch insbesondere in Randlage zum nördlich angrenzenden Friedhof, der lt. NIBIS-Kartenserver in einem Podsolbereich und deutlich höher liegt, sichtbar. Die Torfschicht des Nieder-



moores ist in derzeit nicht sportlich genutzten Teilbereichen zumindest teilweise vermutlich noch vorhanden. Das Grundwasser wurde lt. NIBIS-Kartenserver sowohl im Hochmoor- als auch im Niedermoorbereich auf einen mittleren Grundwasserhochstand von rund 0,35 cm und einen mittleren Grundwassertiefstand von rund 0,90 cm unter Geländeoberkante im Hochmoorbereich bzw. 0,80 cm unter Geländeoberkante im Niedermoorbereich abgesenkt.

Die natürlichen Grundlagen sind somit bereits durch frühere anthropogene Eingriffe mehr oder weniger stark verändert. Das gleiche gilt auch für die im Plangebiet vorhandenen Lebensräume mit ihrer Fauna und Flora.

So ist der weitaus größte Teils des Plangebietes für die sportlichen Nutzungen als mehr oder minder intensiv gepflegter Scherrasen ausgebildet. In Randbereichen und entlang der Gräben finden sich häufig nicht standortheimische Gehölzanpflanzungen, auch älteren Datums. Lediglich im Südosten des Plangebietes findet sich insbesondere im Bereich des Niedermoors eine brachliegende Fläche, die nicht sportlich genutzt wird und daher naturnäher ausgebildet ist.

Die brachliegende Fläche liegt im Südosten der im städtischen Eigentum befindlichen Fläche. Im Westen der Fläche ist im Bereich des abgebauten Hochmoors Grünschnitt von Laubgehölzen abgelagert. Auf der weitaus größeren Fläche waren bei der Betandsaufnahme im Januar 2020 hauptsächlich Brennnesselbestände, teils Gräser und bereichsweise Flatterbinsen, zum Teil auch niederer Brombeeraufwuchs sowie vereinzelt Gewöhnliche Kratzdistel erkennbar. Vermutlich sind auf dieser Fläche auch weitere Arten der Ruderalflur vorhanden, so dass die im NIBIS-Kartenserver als stark frisch bis schwach feucht kartierte Fläche generalisierend als Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte eingestuft wird (s. Abb. Im Anhang).

Im Norden wird diese Fläche zum Sportanlagengelände hin durch mehr oder weniger dichte, randliche Laubgehölzbestände (hauptsächlich Moorbirken, Erlen und Weiden), zum Teil auch durch einen diesem Baum- und Strauchbestand vorgelagerten Graben mit Brombeerunterwuchs am Grabenrand abgegrenzt. Unterhalb der 110 KV-Leitung wurden die Bäume gekappt. Im Westen ist entlang eines begrenzenden Grabens eine angepflanzte Baumreihe aus Hainbuchen und weiterer Gehölzaufwuchs vorhanden. Entlang der jenseitigen Grabenböschung entlang der Zufahrt ist eine weitere Hainbuchenreihe und eine vorgepflanzte, teils lückige Scheinzypressenreihe vorhanden. Die lückige Scheinzypressenreihe setzt sich im Norden auch bis südlich des Parkplatzes fort.

Im Südwesten der Ruderalflur ist ein Gehölzaufwuchs aus hauptsächlich Erle, Moorbirke und teils Schwarzer Holunder vorhanden. Die am Westrand angepflanzte Hainbuchenreihe setzt sich auch am Südrand der Ruderalflur entlang des dortigen, außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Grabens fort.

Im Osten der Ruderalflur ist ein ehemaliger Weg mit einer beidseits angepflanzten, dichten Laubhecke aus vermutlich Weidensträuchern vorhanden. Der Weg selbst ist heute je nach Beschattung hauptsächlich mit einer Ruderalflur aus Gräsern, Großer Brennnessel und Gewöhnlichem Beifuß bewachsen.

Im Osten des Plangebietes ist im Süden des angepachteten Flurstücks (im Bestandsplan als mit einer bedingten Festsetzung gekennzeichnet) eine breite, mehrreihige Anpflanzung großer Kirschloorbeersträucher und südlich hiervon ein Erlenaufwuchs mit Brombeere im Unterwuchs vorhanden. Die Kirschloorbeeranpflanzung ist zum Teil auch von Erlen durchwachsen. Des Weiteren haben sich in einem schmalen Streifen auch auf der Nordseite vor der Kirschloorbeeranpflanzung Erlen angesiedelt.



Südlich dieses Bereiches sind außerhalb des Geltungsbereiches im Osten bis zum begrenzenden Graben insgesamt 5 Rotfichten, davon eine (vermutlich schädlingsbedingt) vollständig abgestorben, vorhanden. Nach Westen hin weist dieser Bereich in etwa bis zu seiner Mitte hauptsächlich Erlenaufwuchs ohne nennenswerte Krautschicht auf. In der weiteren Fortsetzung nach Westen findet sich eine im Wesentlichen baumlose Fläche mit einer Gräserflur und Brombeeraufwuchs. Entlang der bereits beschriebenen Weidenhecke und dem straßenbegleitenden Graben ist wiederum ein Aufwuchs aus Moorbirke und Erle vorhanden.

Am Ostrand des Plangebietes verläuft ein Graben, an dessen plangebietsseitiger Böschung eine sehr lückige Koniferenreihe (Scheinzypresse) angepflanzt ist.

Im Norden des Plangebietes ist nördlich der Tennisplätze ein Wall angelegt. Entlang der Straße „Zum Friedhof“ und in Fortsetzung entlang der Zuwegung zur Friedhofskapelle verläuft ein weiterer Graben. Auf der Nordseite des Grabens finden sich entlang der Zufahrt zur Friedhofskapelle im westlichen Abschnitt hauptsächlich mit Rhododendren unterpflanzte Rot- und Stechfichten sowie Moorbirken. Im östlichen Abschnitt sind hauptsächlich mit Rhododendren unterpflanzte Waldkiefern und Moorbirken vorhanden. Zwischen Graben und Wall sind hauptsächlich Brombeeren und Brennesseln aufgewachsen. Am östlichen Ende des Walls stehen mehrere alte, schräg gewachsene Stieleichen sowie ergänzend Moorbirken mit Brombeeren im Unterwuchs. Der Wall selbst ist hauptsächlich mit Erlengebüsch und zum Teil Holunder und Haselnuss bewachsen. Zwischen Wall und Tennisanlage ist eine Rhododendrenreihe vorhanden.

Südlich der Tennisanlage bietet eine etwas lückige Scheinzypressenreihe Sichtschutz. Der von der Westseite aus erfolgende Zugang zu den Tennisplätzen ist plattiert. Parallel hierzu wurden in einem Streifen entlang eines zum Teil nur flachen Grabens, der das Plangebiet zusammen mit dem Grabenabschnitt westlich der Ruderalfläche in Nord-Süd-Richtung teilt, verschiedenartige Ziergehölze angepflanzt. Westlich entlang des Grabens ist wiederum eine Scheinzypressenreihe vorhanden. Unterhalb der 110 kV-Leitung wurden auch hier einige (Laub-) Gehölze aus Sicherheitsgründen gekappt.

Im westlichen Teil des Plangebietes ist nördlich des Fußballplatzes auf der dreiecksförmigen Fläche westlich der Scheinzypressenreihe infolge etwas weniger intensiver Nutzung eine bereichsweise niedrige und zum Teil mittelhohe Gräserflur mit Feuchtezeigern vorhanden, die als artenreicher Scherrasen eingestuft wird. Ihre weitere Entwicklung ist vermutlich von den sportlichen Nutzungen und ihrem Flächenbedarf abhängig. Die übrigen Bereiche um den Fußballplatz werden als artenarme Scherrasenflächen intensiv gepflegt.

Im Nordwesten verläuft jenseits des Grabens entlang der Straße „Zum Friedhof“ eine geschnittene Scheinzypressenhecke. Südlich hiervon findet sich auf der Scherrasenfläche eine kleine Bauminselform aus Erlen und Moorbirke. Der westlich an das Plangebiet angrenzende Gehölzbestand im Siedlungsbereich besteht hauptsächlich aus Erlen und wird gegen das Plangebiet mit einem weiteren Graben abgegrenzt..

Im Bereich des Gebäudes südwestlich des Fußballplatzes und seiner Zuwegung finden sich geschnittene Hecken aus Kirschlorbeer bzw. Scheinzypresse. Weiter Richtung Süden sind am Plangebietsrand entlang weitere Erlen mit Brombeeren im Unterwuchs vorhanden.

Entlang des südlich außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen, straßenbegleitenden Grabens ist ab der Südwestecke des Plangebietes abschnittsweise ein Streifen



mit hauptsächlich Moorbirke und Erle bewachsen. In einem kürzeren Abschnitt bis zur Tennisplatzzufahrt sind reihig angepflanzte Hainbuchen und dazwischen aufgewachsene Moorbirken vorhanden.

Insgesamt sind somit im Plangebiet insbesondere randlich und mittig gliedernd einige Gehölzstrukturen vorhanden, bei denen es sich zum Teil um aufgewachsene Moorbirken und Erlen, häufig aber um angepflanzte Koniferen, um Kirschloorbeer oder sonstige Ziergehölze oder um standortfremde Hainbuchen handelt. Lediglich bei der südöstlich vorhandenen Ruderalflur mit ihren Laubholbeständen handelt es sich um eine größere, weniger intensiv genutzte Fläche mit naturnäherem Charakter.

Das Umfeld des Plangebietes wird im Westen und Süden hauptsächlich durch die dort vorhandene Bebauung am „Birkhahnweg“ und am „Waldweg“ und im Norden durch den dort angrenzenden Friedhof, der abgesehen von seinem inselförmigen Waldkieferbestand ansonsten gehölzarm ist, geprägt. Im Osten schließt sich ein intensiv genutztes Grünland an.

1.6 Rahmenbedingungen

1.6.1 Landesplanung

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP 2017) enthält im Umfeld des Plangebietes keine für die vorliegende Planung relevanten zeichnerischen Darstellungen.



Von den im Textteil des LROP formulierten Zielen und Grundsätzen ist für die vorliegende Planung insbesondere von Belang, dass die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert und durch Vernetzung verbessert und die Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden sollen. Dabei sollen die Möglichkeiten der Reduzierung der Neuinanspruchnahme und Neuversiegelung von Freiflächen ausgeschöpft werden.

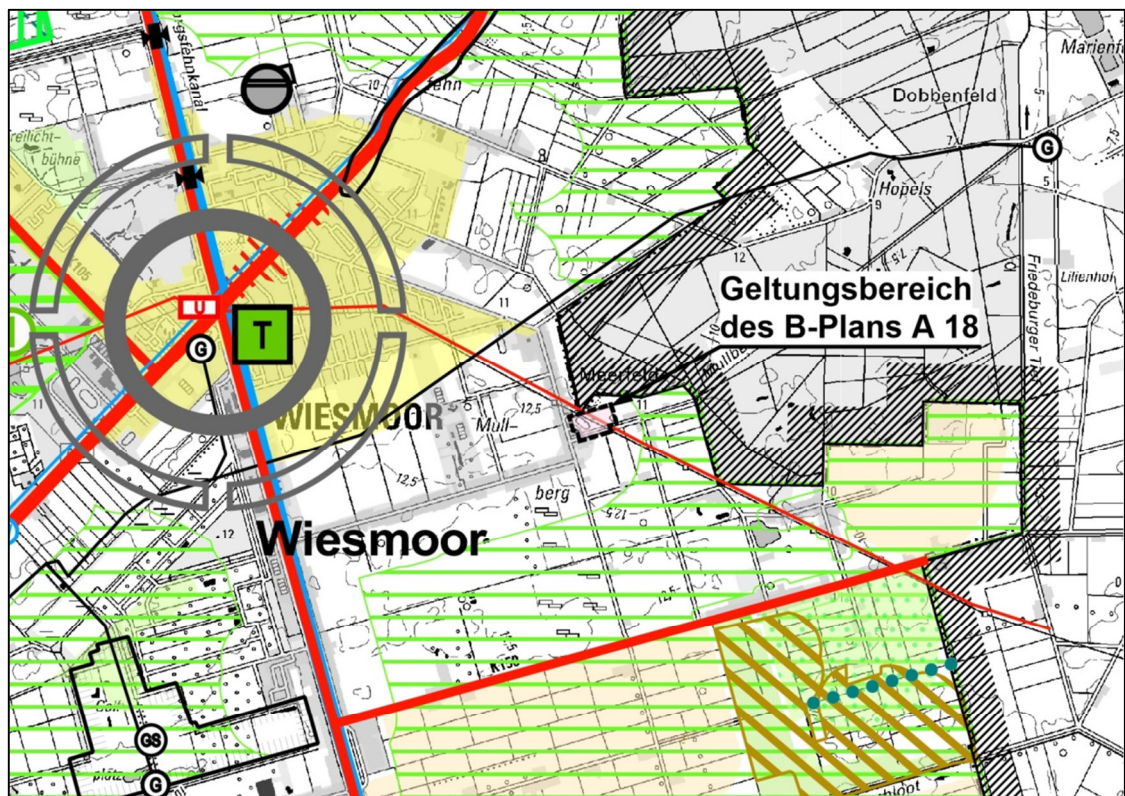
Darüber hinaus soll die Entwicklung der ländlichen Regionen gefördert werden, um die Auswirkungen des demografischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten und des Weiteren um die soziale und kulturelle Infrastruktur zu sichern und weiterzuentwickeln.

In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnah Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden. Es sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden. Des Weiteren sollen Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben.

Die vorliegende Planung wird diesen Zielen und Grundsätzen gerecht, indem hier ein zentral im Ortsteil Mullberg gelegener, für die Dorfgemeinschaft und die örtliche Lebensqualität überaus bedeutsamer Bereich mit vorhandenen Sportanlagen nun bauleitplanerisch gesichert und hier zugleich eine bedarfs- und funktionsgerechte sowie im Rahmen der örtlichen Strukturen angemessene Weiterentwicklung auf der gegebenen Fläche ermöglicht wird. Eine Neuinanspruchnahme von Freiflächen im Sinne der Freiräume, die nach den Zielen und Grundsätzen des LROP erhalten und weiterentwickelt werden sollen, kann infolgedessen vermieden werden.

1.6.2 Regionalplanung

Das mit der Bekanntmachung am 25.10.2019 jüngst wirksam gewordene regionale Raumordnungsprogramm 2018 für den Landkreis Aurich (RROP 2018) weist die Stadt Wiesmoor als Grundzentrum mit der mittelfunktionalen Teilfunktion „aperiodischer Einzelhandel“ und hierüber hinaus als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus aus. Im Plangebiet selbst ist in der zeichnerischen Darstellung lediglich die vorhandene 110 kV-Leitung als Vorranggebiet Leitungsstrasse dargelegt.



Aus der beschreibenden Darstellung ist für die vorliegende Planung insbesondere relevant, dass die soziale und kulturelle Infrastruktur des Landkreises zu sichern und entsprechend den Erfordernissen der demografischen Entwicklung zu entwickeln ist. Hinsichtlich der Siedlungsstruktur unterliegen außer den Zentralen Orten und den Standorten mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus alle Ortsteile der Gemeinden der Eigenentwicklung.

Angebote der Daseinsvorsorge und die Versorgungsstrukturen sollen in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität bereitgestellt, gesichert und entwickelt werden. Dazu sollen alle Gemeinden zeitgemäße Einrichtungen und Angebote der Daseinsvorsorge entsprechend ihrer zentralörtlichen Funktion in den Zentralen Orten sichern, entwickeln oder wiederherstellen.

Vor dem Hintergrund der sich abzeichnenden Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur sollen die Angebote der Daseinsvorsorge bedarfsgerecht sein. Zugleich sollen sie auch im Hinblick auf eine nachhaltige Entwicklung einander räumlich zweckmäßig zugeordnet werden und insbesondere zu Fuß, mit dem Fahrrad oder mit dem ÖPNV gut und barrierefrei erreichbar sein.

Im Landkreis Aurich soll zudem ein flächendeckendes, breites Kultur-, Sozial- und Bildungsangebot in örtlicher Nähe erhalten und entwickelt werden, um der Bevölkerung eine Identifikations- bzw. Orientierungsmöglichkeit zu bieten und die Standortqualität zu sichern. Die traditionellen und institutionalisierten Aktivitäten sollen erweitert und ergänzt werden.

Im vorliegenden Fall liegt der Ortsteil Mullberg zwar außerhalb des zeichnerisch abgegrenzten zentralen Siedlungsgebietes von Wiesmoor, er grenzt aber mit fortlaufender Bebauung und Verkehrsinfrastruktur direkt südöstlich an. Der hier zugunsten einer angemessenen bedarfsgerechten und zeitgemäßen Weiterentwicklung zu überplanende Bereich der vorhandenen Sportanlagen liegt wiederum zentral und somit gut erreichbar im Ortsteil Mullberg. Er hat bereits seit vielen Jahren für die örtliche Dorfgemeinschaft eine hohe Bedeutung hinsichtlich Sport, Kultur und Freizeitgestaltung und ist Bestandteil der traditionellen und institutionalisierten Aktivitäten der Bevölkerung. Die vorliegende Planung trägt somit den hier relevanten Zielen und Grundsätzen des RROP 2018 voll Rechnung.

1.6.3 Flächennutzungsplanung

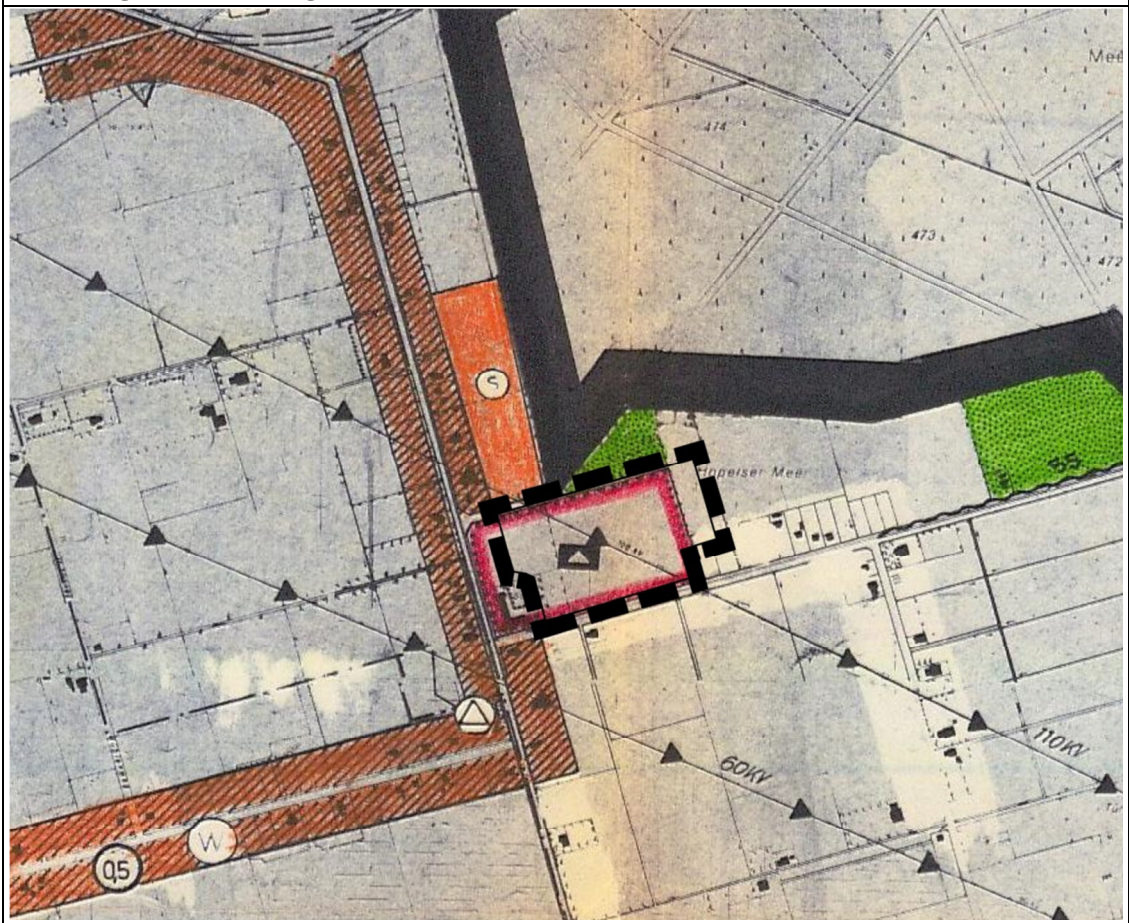
Im Flächennutzungsplan ist der zum damaligen Zeitpunkt der Schule zugehörige Bereich der Sportanlagen zum größten Teil als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule dargestellt. (s. Abb. nächste Seite).

Mit der bereits vor vielen Jahren erfolgten Umnutzung der Schule zum Kindergarten und der ebenfalls bereits erfolgten geringfügigen Erweiterung der Sportanlagen nach Osten, weicht der örtliche Bestand somit hinsichtlich der Zweckbestimmung und der Abgrenzung der Gemeinbedarfsfläche geringfügig von den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Der Flächennutzungsplan wird daher im Wege der Berichtigung entsprechend angepasst (s. Kapitel 4.9).



Derzeitige Darstellungen des FNP

Maßstab 1 : 10.000

**1.6.4 Vorrang der Innenentwicklung**

Mit der vorliegenden Planung wird ein bereits sportlich genutzter Bereich überplant, der hier gesichert werden und künftig je nach den Entwicklungen bedarfsgerecht und zweckmäßig ausgestattet werden können soll. Dem Vorrang der Innenentwicklung wird somit entsprochen.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Gemeinbedarfsflächen

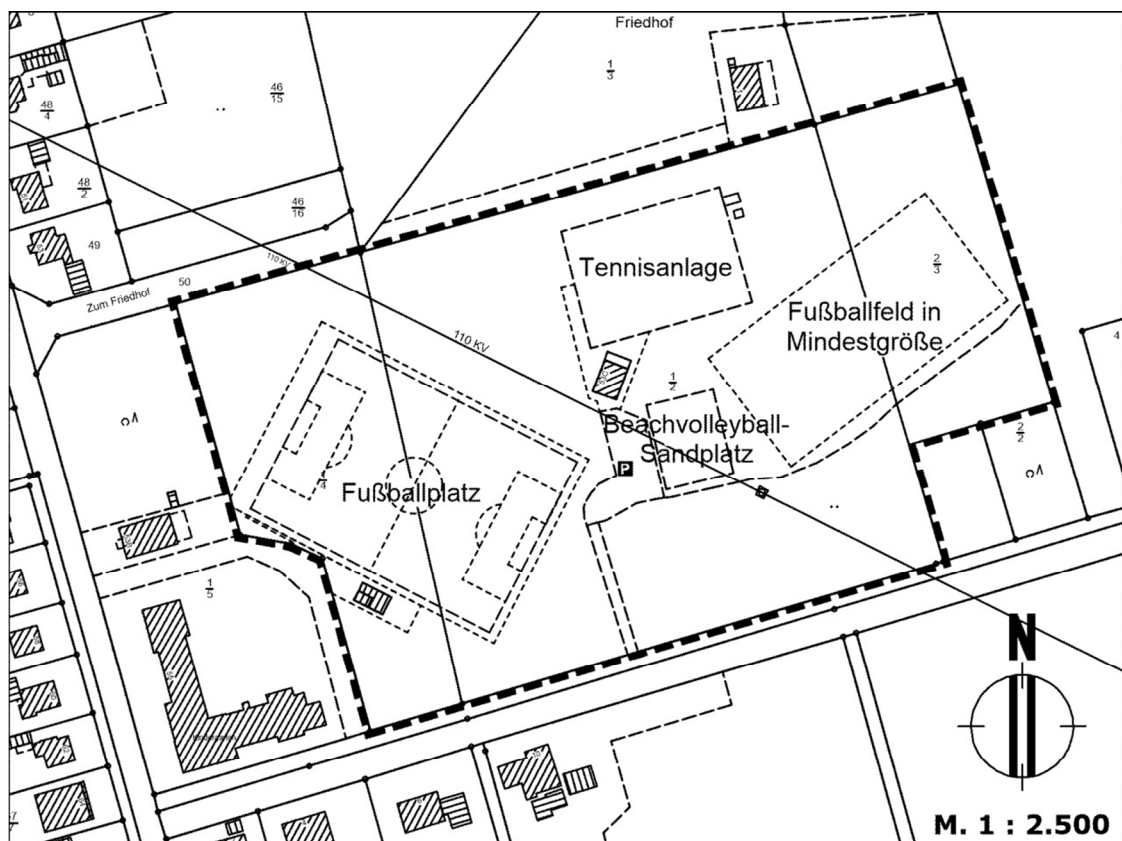
Der Bereich der Sportanlagen wird im Sinne der vorstehenden Ziele und sonstigen Grundlagen der derzeitigen Nutzung entsprechend als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt, um die hier vorhandenen, für die Dorfgemeinschaft sehr bedeutsamen und in zentraler Lage gut erreichbaren Spiel- und Freizeitmöglichkeiten zu sichern und künftig zweckgerichtet, zeitgemäß und dem jeweiligen Bedarf entsprechend weiterentwickeln zu können.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung ist bei Gemeinbedarfsflächen generell nicht erforderlich. Für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind jedoch Angaben zu den zulässigen Grundflächen erforderlich. Daher wird im vorliegenden Fall die Grundflächenzahl festgesetzt.

Für das insofern erforderliche Maß der baulichen Nutzung ist hier zunächst der vorhandene Bestand an baulichen Anlagen anzurechnen. Darüber hinaus ist im Sinne der Planungsziele eine angemessene Erweiterungsmöglichkeit zu berücksichtigen.

Als Bestand sind hier insbesondere die Grundflächen der vorhandenen Spiel- und Sportplätze, die gemäß § 2 NBauO generell zu den baulichen Anlagen zählen und hier zugleich die Hauptnutzung darstellen, anzurechnen. Des Weiteren werden die Grundflächen der vorhandenen Gebäude hinzugezählt. Bei dem vorhandenen Parkplatz mit Zufahrt und den sonstigen versiegelten Flächen handelt es sich dagegen um bauliche Anlagen, für die die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO generell um 50 % überschritten werden darf. Im Einzelnen sind hier folgende bauliche Anlagen mit in etwa folgenden Grundflächengrößen vorhanden:



Im Rahmen der GRZ anzurechnende Anlagen

Fußballplatz	0,68 ha
Fußballfeld im Osten, Teil West auf Flurstück 1/2	0,22 ha
Fußballfeld im Osten, Teil Ost auf Flurstück 2/3	0,18 ha
Beachvolleyball-Sandplatz	0,06 ha
Tennisanlage	0,22 ha
Gebäude bei Fußballplatz	0,01 ha
Gebäude bei Tennisanlage	0,01 ha
Summe der Grundflächen	1,38 ha

Gemeinbedarfsfläche insgesamt 3,73 ha

davon: auf den Flurstücken 1/4 und 1/2 (Westteil)	3,19 ha
auf Flurstück 2/3 (Ostteil)	0,54 ha

Für den im Rahmen der zulässigen Grundfläche anzurechnenden Anlagenbestand ist somit bereits eine Grundflächenzahl von aufgerundet (1,38 ha : 3,73 ha =) 0,4 erforderlich, obwohl ein Großteil der Anlagen aus nicht versiegelten Rasenflächen besteht. Um für künftige Entwicklungen ggf. auch weitere Spielfelder ermöglichen zu können, muss hier daher zwangsläufig das im Rahmen des vorliegenden Planverfahrens maximal Mögliche möglichst vollständig ausgenutzt werden.

Im vorliegenden Fall wird daher für den Westteil des Geltungsbereiches (Flurstücke 1/4 und 1/2) eine Grundflächenzahl von 0,55 und für den Ostteil (Flurstück 2/3) eine Grundflächenzahl von 0,45 festgesetzt. In dem im städtischen Eigentum befindlichen Westteil ist somit eine Grundfläche von rund 1,75 ha zulässig, so dass hier noch rund 0,55 ha an zusätzlichen Grundflächen zulässig sind. Im angepachteten Ostteil sind künftig 0,24 ha Grundflächen zulässig und somit über den Bestand hinaus weitere 0,06 ha Grundflächen z. B. für weitere Spielfelder möglich.

In der Summe ergibt sich für das Plangebiet somit eine zulässige Grundfläche von rund 1,99 ha. Auch bei genauerer Berechnung bleibt die zulässige Grundfläche rund 30 qm unter 20.000 qm, so dass die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren und den Unterfall gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfüllt sind.

Über die angegebenen Hauptnutzungen hinaus sind außerdem rund 0,14 ha für den Parkplatz südlich der Tennisanlage mit Zuwegung und weitere Pflaster- bzw. Plattenflächen im Bereich der beiden Gebäude sowie für die Geräteschuppen östlich der Tennisanlage versiegelt. Dies ist über die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für derartige Anlagen mögliche Überschreitung der zulässigen Grundfläche um 50 % weit mehr als gedeckt. Über den Bestand hinaus können hier künftig somit im Westteil des Geltungsbereiches rund 0,74 ha und im Ostteil rund 0,12 ha mit den in § 19 Abs. 4 BauNVO angegebenen Anlagen versiegelt werden. Insbesondere im Westteil des Plangebietes kann hier somit künftig neben dem ohnehin beabsichtigten Geräteschuppen erforderlichenfalls durchaus auch ein zusätzlicher Parkplatz in größerem Umfang angelegt werden.

Der Bereich der Sportanlagen ist mit der festgesetzten GRZ somit im Sinne der Planungsziele ausreichend entwicklungsfähig und flexibel nutzbar.

2.3 Bedingte Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Im Osten des Plangebietes hat der VfL Mullberg von einem Privateigentümer eine Teilfläche des Flurstücks 2/3 angepachtet und dort flurstücksübergreifend ein zweites Fußballfeld angelegt. Mit der Einbeziehung dieser Fläche in die Gemeinbedarfsfläche entfallen dort anderweitige private Nutzungsmöglichkeiten. Im Falle der Beendigung



des Pachtverhältnisses würde sich somit ein erheblicher Eingriff in das Privateigentum ergeben. Um dies zu vermeiden, wird daher eine Festsetzung erforderlich, mit der die hier festgesetzte Nutzung mit Erlöschen des Pachtvertrages aufgehoben wird.

Dies erfolgt hier über die im Bebauungsplan enthaltene bedingte Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB. Hiernach ist die in diesem Bereich festgesetzte zulässige Nutzung nur bis zu dem Stichtag, an dem das Pachtverhältnis endet, zulässig. Als Folgenutzung ist „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt, um nach Ende des Pachtverhältnisses die zeitlich vor seinem Abschluss gegebenen Nutzungsmöglichkeiten wieder herzustellen.

Die Stadt Wiesmoor hat jedoch nach wie vor ein Interesse daran, das Flurstück für die sportliche Nutzung dauerhaft nutzen zu können und hierzu möglichst anzukaufen. Für den Fall, dass sie das Flurstück in näherer oder fernerer Zukunft erwerben können sollte, soll daher vermieden werden, dass die festgesetzte Gemeinbedarfsnutzung mit dem dann entfallenden Pachtvertrag unzulässig wird. Die bedingte Festsetzung ist daher in der Weise ergänzt, dass die festgesetzte Nutzung mit Stichtag des Übergangs des Eigentums an dieser Fläche auf die Stadt Wiesmoor wieder zulässig wird.

2.4 Festsetzungen bzgl. Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Die südöstlich im Plangebiet vorhandene, brachliegende Fläche (Ruderalflur) wird in die Gemeinbedarfsfläche einbezogen, damit sie bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche mit angerechnet werden kann. Unabhängig von ihrer tatsächlichen nördlichen Abgrenzung wird sie zugunsten besserer Nachvollziehbarkeit und Handhabbarkeit im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auf eine einheitliche Breite von 40 m festgesetzt und mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft belegt.

Im Einzelnen ist sie dem Bestand entsprechend auch weiterhin der Sukzession zu überlassen und dauerhaft als Sukzessionsfläche zu erhalten. Dies beinhaltet auch das Entfernen von zu dichtem Gehölzaufwuchs in mehrjährigen Abständen, um hier langfristig keine Waldstruktur sondern einen vielgestaltigeren, naturnahen Lebensraum zu erhalten. Im Schutzbereich der 110 kV-Hochspannungsfreileitung sind zudem aufwachsende Gehölze zu entfernen, um die Sicherheit im Bereich der Leitung nicht zu gefährden.

Die brachliegende Fläche wird hiermit für ihre Weiterentwicklung gesichert, da es sich im Vergleich zum weitaus größten Teil des Plangebietes hierbei um eine Fläche mit deutlich weniger intensiver Nutzung handelt und ihre Erhaltung und Weiterentwicklung nach Lage, Größe sowie Erhaltungs- und Pflegeaufwand hier insgesamt vertretbar ist.

2.5 Flächenbilanz

Gemeinbedarfsfläche	3,73 ha
davon mit Maßnahmen zum Naturschutz und zur Landschaftspflege belegt	0,40 ha
Geltungsbereich gesamt	3,73 ha



3. Nachrichtliche Übernahmen

Die über das Plangebiet hinweg führende 110 kV-Hochspannungsfreileitung Wiesmoor - Conneforde, LH -14-007, ist zusammen mit ihrem zugehörigen Schutzbereich nachrichtlich in die Planung übernommen. Der Schutzbereich wurde von der hierfür zuständigen Avacon Netz GmbH digital zur Verfügung gestellt und in die Planung aufgenommen. Die hierin zulässigen Bauhöhen sind nach Angabe der Avacon Netz GmbH abhängig von Bauart, Nutzung, Material und Lage im Leitungsschutzbereich, so dass es bei Bauvorhaben in diesem Bereich einer Einzelfallprüfung durch die Avacon Netz GmbH bedarf. Aufgrund mehrwöchiger Bearbeitungszeit sollte die an die Avacon Netz GmbH zu richtende Anfrage möglichst frühzeitig gestellt werden.

4. Verwirklichung und Auswirkungen der Planung

4.1 Belange von Natur und Landschaft

4.1.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind nur gering, da es sich hier im Sinne der Innenentwicklung um einen Bereich mit bereits vorhandenen Sportanlagen handelt und fast der gesamte Bereich mehr oder weniger intensiv genutzt wird. Im Plangebiet vorhandene lineare Gehölzbestände bestehen häufig aus Gartengehölzen wie Koniferen, Kirschloorbeer, Rhododendren und anderen Ziergehölzen. Soweit es sich in den linearen Gehölzbeständen um ältere heimische Bäume handelt, stehen diese in ihrer Randlage ohnehin nicht zur Disposition. Die Ruderalflur im Südosten wird auch künftig als Sukzessionsfläche erhalten.

Der im Südosten auf dem Flurstück 2/3 im Bereich der Kirschloorbeeranpflanzung und südlich hiervon vorhandene Erlenbestand mit seinem Brombeerunterwuchs ist nicht so hochwertig für Natur und Landschaft, dass er per se als zu schützen einzustufen wäre. Für seine Weiterentwicklung wäre er zudem mehr oder weniger stark auszulichten. Dieser Aufwand wäre jedoch weder dem Privateigentümer noch dem Pächter (VfL Mullberg) zuzumuten. Der Bestand ist daher nicht als zu erhalten festgesetzt. Dennoch ist die infolgedessen durchaus mögliche gesamte Entfernung der Bäume weder seitens des Verpächters als auch seitens des Pächters nicht zu erwarten, zumal sich hier nach derzeitiger Einschätzung für beide Seiten ein ungünstiges Kosten-Nutzen-Verhältnis ergäbe. Die Stadt Wiesmoor verzichtet hier daher auf eine Erhaltsfestsetzung, zumal dies im Rahmen von Gemeinbedarfsflächen auch nicht erforderlich ist.

Die festgesetzte Grundflächenzahl erlaubt zwar eine höhere Ausnutzung des Sportanlagenbereiches als bisher, jedoch wird der gesamte Bereich bereits heute intensiv genutzt und gepflegt. Künftig eventuell zusätzliche Sport- und Spielbereiche können daher für Natur und Landschaft keine erheblichen Auswirkungen haben. Darüber hinaus ist die zulässige Grundfläche im Rahmen der hier vorliegenden Innenentwicklung insgesamt so gering, dass sich auch diesbezüglich keine erheblichen Auswirkungen ergeben, die entsprechend auszugleichen wären.

4.1.2 Natura 2000-Gebiete

Das Plangebiet liegt weit außerhalb von Natura 2000-Gebieten. Eine Beeinträchtigung ihrer Erhaltungsziele bzw. Schutzzwecke ist im Rahmen der vorliegenden Planung derzeit nicht erkennbar, zumal die hier überplanten Sportanlagen bereits vorhanden sind.



4.1.3 Besonderer Artenschutz

Infolge der EU-rechtlichen Regelungen und deren Umsetzung in nationales Recht sind Vorhaben auch hinsichtlich des internationalen Artenschutzes zu beurteilen. Zugunsten der Umsetzbarkeit der Festsetzungen sind daher bereits im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes die hierfür maßgeblichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes zum besonderen Artenschutz zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall sind die festgesetzten Nutzungen bereits vorhanden. Die Durchführung des Bebauungsplanes ist somit nicht gefährdet, sondern bereits erfolgt. Der gesamte Bereich wird zudem mehr oder weniger intensiv genutzt und gepflegt. Somit sind aus heutiger Sicht auch bei künftigen Vorhaben nur entsprechend angepasste, ubiquitäre Arten zu erwarten. Vorsorglich wurde jedoch in den Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis auf die Beachtungspflicht der allgemeinverbindlichen naturschutzrechtlichen Regelungen zum besonderen Artenschutz aufgenommen.

4.1.4 Klimaschutz

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB sind die Erfordernisse des Klimaschutzes in der städtebaulichen Abwägung zu berücksichtigen. Die vorliegende Planung betrifft einen bestehenden Fußballplatz mit ergänzenden Sport- und Spielfeldern. Möglichkeiten für Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken oder der Anpassung an den Klimawandel dienen, sind hier derzeit nicht erkennbar.

4.1.5 Nutzung erneuerbarer Energien

Die energetische Versorgung hat bei dem vorliegenden Sport- und Spielanlagenbereich kaum eine Bedeutung. Konkrete Festsetzungen hierzu sind daher nach derzeitiger Einschätzung nicht erforderlich.

4.2 Verkehrserschließung / Einbindung in das ÖPNV-Netz

Die verkehrliche Erschließung der Sportanlagen erfolgt über den „Waldweg“. Darüber hinaus sind auch zwei Zugänge über die Straße „Zum Friedhof“ vorhanden. Die nächste Bushaltestelle befindet sich an dem direkt westlich angrenzenden, den Kindergarten umlaufenden Weg gegenüber des Gebäudes am Fußballplatz.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Gas und Elektrizität erfolgt durch die Energieversorgung Weser-Ems (EWE). Die Versorgung mit Wasser erfolgt durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV). Das Abwasser wird über das örtliche Schmutzwasserkanalssystem zur kommunalen Kläranlage abgeleitet und dort gereinigt. Die Entsorgung der Abfälle erfolgt durch zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Aurich. Der Anschluss an das öffentliche Fernsprechnetz / Breitbandnetz wird durch die ortsansässigen Telekommunikationsanbieter realisiert.

4.4 Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über örtliche Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers und darüber hinaus über die im Plangebiet und seinem Umfeld vorhandenen Gräben.

4.5 Hochwasserschutz / Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten.



4.6 Immissionsschutz

Die vorliegende Planung umfasst verschiedene Sportanlagen, die für den Spielbetrieb und zu Trainingszwecken genutzt werden und in einem von Wohnbebauung geprägten Umfeld liegen. Insofern werden hier entsprechende Aussagen zum Schallschutz erforderlich. Die Stadt Wiesmoor hat daher die IEL GmbH mit einer schalltechnischen Stellungnahme zur vorliegenden Bauleitplanung beauftragt.

Als Grundlage hierfür hat die IEL GmbH die für die Berechnung relevanten Daten beim VfL Mullberg erfragt. Die Ergebnisse der schalltechnischen Berechnungen (siehe Anlage zu dieser Begründung: Schalltechnische Stellungnahme IEL Aurich, Bericht-Nr. 4392-19-L1) zeigen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte an der umliegenden Wohnbebauung eingehalten und in der Regel sogar um mehr als 3 dB(A) unterschritten werden. Der Schallschutz für die umliegende Wohnbebauung aus dem zugrundegelegten Sport- und Spielbetrieb ist somit gegeben. Die festgesetzte Nutzung ist somit im gegebenen Umfeld verträglich. Sollten in Zukunft ggf. weitere, bisher nicht berücksichtigte schallschutzrelevante Anlagen hinzukommen, wird im Baugenehmigungsverfahren ohnehin ein ergänzender Schallschutznachweis erforderlich, so dass auch in diesem Fall nur entsprechend verträgliche Anlagen umsetzbar sind.

4.7 Kosten zur Durchführung des Bebauungsplanes

Im vorliegenden Fall wird der örtlich vorhandene Bestand an Sportanlagen beplant. Ihre öffentliche Erschließung ist bereits vorhanden. Kostenträger für ergänzende Maßnahmen ist der VfL Mullberg. Kosten zur Durchführung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Wiesmoor insofern nicht.

4.8 Bodenordnung und soziale Maßnahmen

Die Flächen im Geltungsbereich sind zum weitaus größten Teil im Eigentum der Stadt Wiesmoor. Die in Privateigentum befindliche Fläche bleibt bis auf weiteres auch künftig in Privateigentum. Soziale Maßnahmen im Sinne des Sozialplanes gemäß § 180 BauGB sind nach derzeitiger Einschätzung nicht erforderlich.

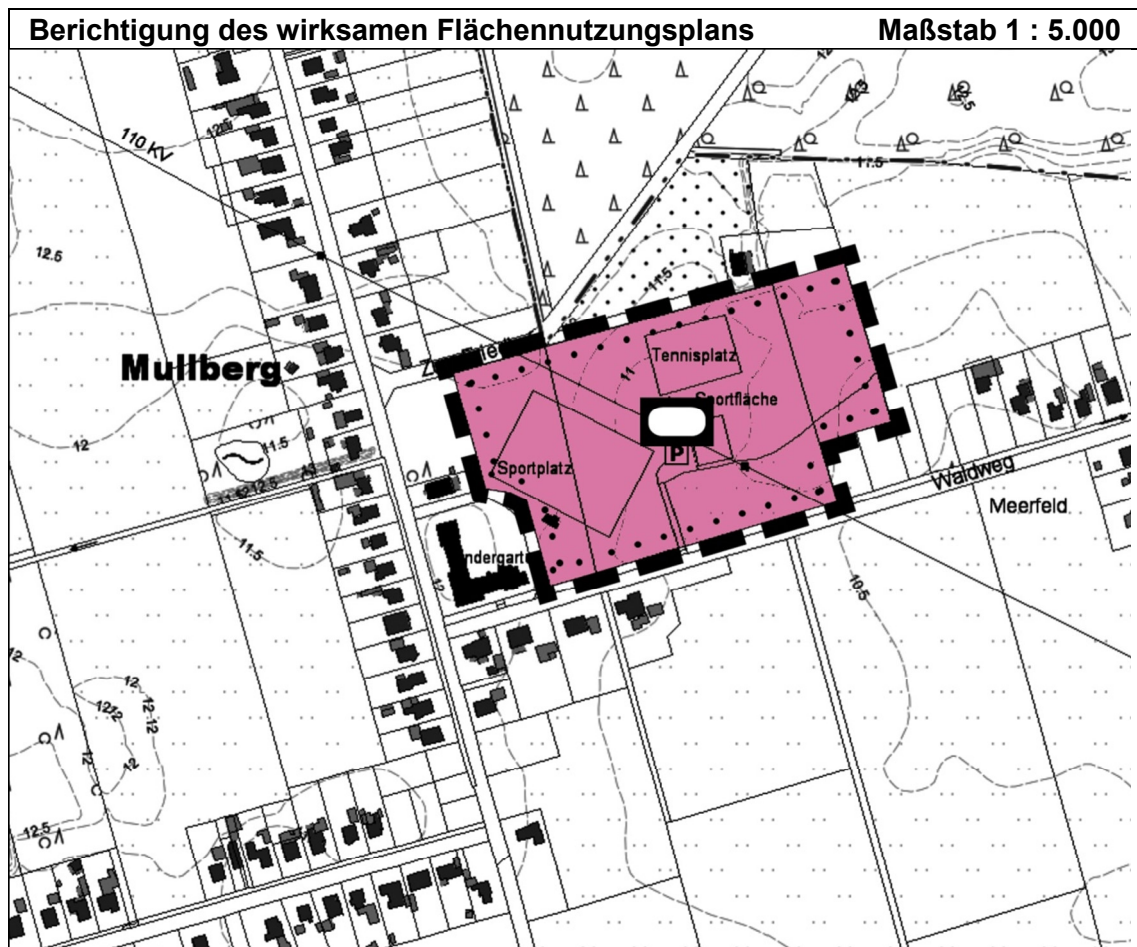
4.9 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Entsprechend den obigen Zielen und Erfordernissen wird der Flächennutzungsplan im Rahmen der vorliegenden Planung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung wie auf der nächsten Seite abgebildet angepasst.

Im Einzelnen wird die Zweckbestimmung der im vorliegenden Geltungsbereich derzeit dargestellten Gemeinbedarfsfläche auf „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ geändert und ihre Fläche gemäß dem vorliegenden Geltungsbereich geringfügig nach Osten erweitert.

Mit der Einbeziehung der in Privateigentum befindlichen Fläche möchte die Stadt zum Ausdruck bringen, dass sie auch langfristig ein Interesse daran hat, die bereits sportlich genutzte Fläche auch weiterhin in dieser Weise nutzen zu können (s. hierzu auch Kap. 2.3). Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird durch diese geringfügigen Änderungen, die nur den Bestand nachvollziehen, auch weiterhin gewährleistet.





5. Hinweise

5.1 110 kV-Hochspannungsfreileitung Conneforde – Wiesmoor LH-14-007

Bei Vorhaben innerhalb des in der Planzeichnung eingetragenen Leitungsschutzbereiches ist hinsichtlich der zulässigen Bauhöhen eine Einzelfallprüfung durch die Avacon Netz GmbH erforderlich. Mit Einschränkungen ist zu rechnen.

5.2 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 mit Änderung vom 26.05.2011) 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 vier 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.

5.3 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.

5.4 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.

5.5 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.

5.6 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.

5.7 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.

5.8 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.



5.9 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.

5.10 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.

5.11 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. Umweltschadensgesetz). Die zuständige Untere Naturschutzbehörde kann unter Umständen eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG gewähren, sofern eine unzumutbare Belastung vorliegt. Weitere Informationen sind bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises zu erhalten.

Unterzeichnet:

Wiesmoor, den

(Siegel)

Bürgermeister

