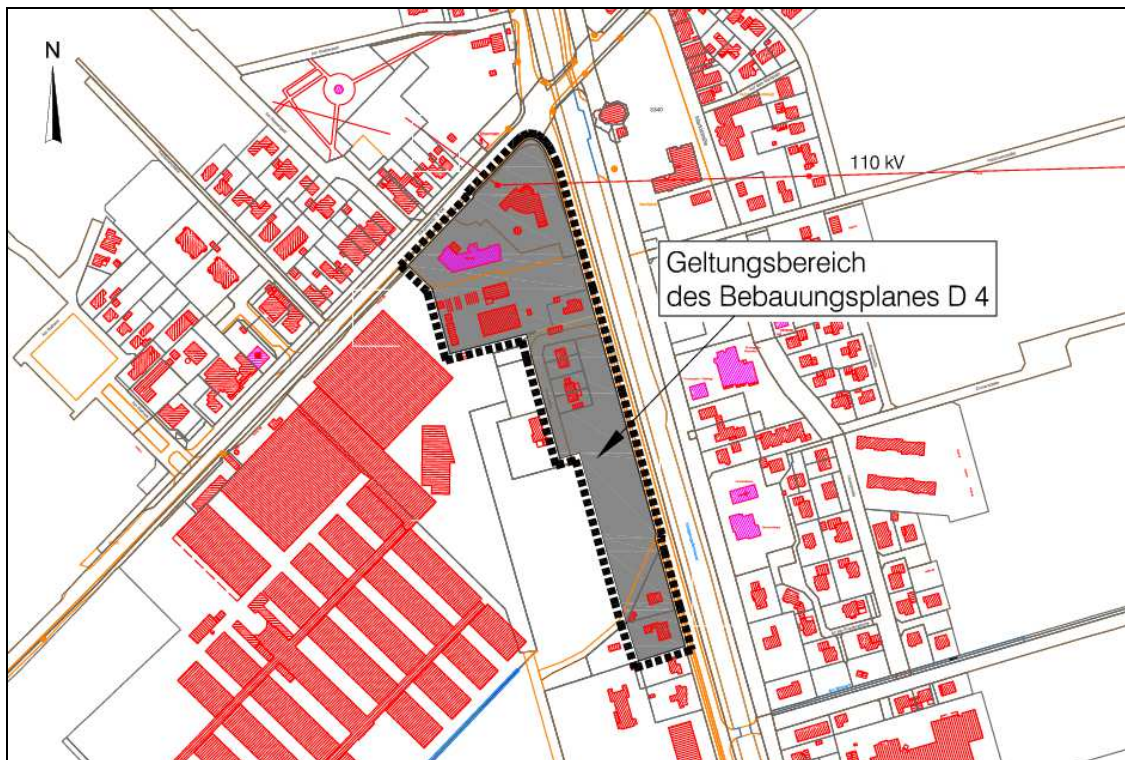


STADT WIESMOOR

Bebauungsplan D 4 der Stadt Wiesmoor „Oldenburger Straße/Parkstraße“

Bebauungsplan der Innenentwicklung
gem. § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan ohne Maßstab

Datum: 18.05.2020



Pommer & Schwarz
ErneuerbareEnergienGesellschaft mbH
Korbweidenstraße 7, 26605 Aurich
Tel. 04941 / 60 40 6-0 info@pseeg.de

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel der Planung	3
2	Lage und Abgrenzung der Bebauungsplanänderung	4
3	Planungsvorgaben	5
3.1	Landesraumordnungsprogramm	5
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm.....	5
3.3	Flächennutzungsplan der Stadt Wiesmoor	6
3.4	Bebauungspläne	7
4	Bestand und gegenwärtige Nutzung.....	7
4.1	Nutzung	7
4.2	Verkehr	8
4.3	Denkmalschutz	8
4.4	Altlasten.....	8
5	Inhalt und Auswirkungen der Planung.....	9
5.1	Art der baulichen Nutzung	9
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	9
5.3	Bauweise	10
5.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.....	10
5.5	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	11
5.6	Bindungen für die Erhaltung von Bäumen	11
5.7	Flächen und Maßnahmen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	11
6	Abwägungsrelevante Belange	13
6.1	Natur und Landschaft	13
6.2	Immissionen	14
6.3	Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens.....	15
7	Flächenbilanz.....	15
8	Versorgungs- und Entsorgungsanlagen.....	16
9	Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen.....	16

Anhang

- Schalltechnische Stellungnahme, IEL GmbH, Aurich, 09.12.2019
- Baumliste Dipl.-Ing. Uwe Gerhardt

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes D 4 „Oldenburger Straße/Parkstraße“ ist die städtebauliche Neugestaltung und planungsrechtliche Absicherung eines zentralen innerörtlichen Bereichs der Stadt Wiesmoor.

Der nördliche Teil des Plangebietes umfasst einen Gebäude- und Nutzungsbestand mit Rathaus, Bäckerei und Sparkasse, Einrichtungen der Johanniter-Unfallhilfe e.V. sowie einem Wohngebäude. Die Nutzungen Rathaus und Sparkasse liegen am Kreuzungsbereich zweier Hauptverkehrsstraßen, wodurch dieser Bereich durch Verkehrslärm stark vorbelastet ist. Eine Wohnnutzung in diesem Gebiet ist daher nicht vorgesehen, die Flächen werden als sonstiges Sondergebiet „Rathaus, Sparkasse“ festgesetzt. Das südlich angrenzende Gelände der Johanniter Unfallhilfe sowie das Grundstück mit Einzelhausbestand werden als Mischgebiet festgesetzt.

Im mittleren Teil des Plangebietes befinden sich zwei Wohngebäude als Doppelhäuser. Die übrige Fläche war früher Teil eines ehemaligen Gartenbereichs und ist bis zur südlichen Erschließungsstraße derzeit unbebaut. Diese Flächen weisen teilweise einen wertvollen, ortsbildprägenden Baumbestand auf, dessen Schutz und Erhalt mit vorliegender Planung teilweise rechtlich abgesichert werden soll.

Westlich des Plangebietes befinden sich Flächen eines ehemaligen Gärtneriegeländes, die die Stadt Wiesmoor mittelfristig ebenfalls neu überplanen möchte. Für den gesamten zentralen Bereich der Stadt Wiesmoor wurde der „Städtebauliche Rahmenplan Wiesmoor“ erstellt, der die Entwicklungsziele und Nutzungspotenziale der einzelnen Flächen definiert und darstellt (SWECO, Stand 05.04.2019). Diese Entwicklungsplanung sieht für die ehemaligen Gewächshaus-Flächen eine Konversion zur „Neuen Mitte Wiesmoor“ mit Einrichtungen für private und soziale Infrastruktur einschließlich neuer und unterschiedlicher Wohnungsbauformen vor.

Unter Berücksichtigung dieser städtebaulichen Planungsziele sollen in dem mittleren Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes sowohl Wohn- als auch Gewerbenutzungen ermöglicht und gleichzeitig der Schutz und Erhalt des Baumbestandes integriert werden. Die Fläche wird ebenfalls als Mischgebiet festgesetzt und in Teilbereichen, auf denen sich der Baumbestand besonders konzentriert, mit einer Festsetzung als Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB überlagert.

Auf der Fläche südlich der Erschließungsstraße befinden sich ein zwei Wohngebäude, in einem der Gebäude ist zusätzlich ein Gewerbe für Floristik und Deko ansässig. Weiter südlich grenzt ein Gewerbegebiet an. Aufgrund der Nutzungsstruktur wird die Fläche ebenfalls als Mischgebiet festgesetzt.

Mit der vorliegenden Planung verfolgt die Stadt Wiesmoor das Ziel, Wohn- und Gewerbenutzung mit dem Erhalt eines ortsbildprägenden Baumbestands verträglich zu kombinieren. Neben der Bereitstellung von Wohn- und Gewerbeflächen wird gleichzeitig der Schutz, die Sicherung und Entwicklung von Natur und Landschaft sowie die Einhaltung der

DIN 18920:2014-07 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" gewährleistet.

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn

- der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient,
- die zulässige Grundfläche unter 20.000 m² liegt,
- durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zulässig werden, die der Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und
- die Schutzgüter der FFH-Gebiete und Europäischen Vogelschutzgebiete nicht beeinträchtigt werden.

Im vorliegenden Fall wird eine innerstädtische Fläche im Zentrum der Stadt Wiesmoor mit einer Größe von 33.706 m² überplant. Die festgesetzte zulässige Grundfläche beträgt rd. 15.239 m². Davon sind rd. 3.831 m² als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt und von baulichen Anlagen jeglicher Art freizuhalten.

Damit wird die Voraussetzung für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfüllt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes D 4 dient der Innenentwicklung der Stadt Wiesmoor.

2 LAGE UND ABGRENZUNG DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Das Plangebiet liegt im zentralen Bereich der Stadt Wiesmoor und hat eine Größe von 33.706 m².

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 88/20, 88/21, 88/18, 88/15, 88/16, 88/23 (Teilfläche), 80/60 (Teilfläche), 80/32 (Teilfläche), 80/35, 80/36, 80/37, 80/38, 80/73 (Teilfläche), 80/33 und 80/26 (Teilfläche), alle Flur 6 der Gemarkung Wiesmoor.

Das Plangebiet wird im Osten von der Landesstraße L 12 (Oldenburger Straße) und im Nordwesten von der Bundesstraße B 436 (Hauptstraße) begrenzt. Im Süden grenzt ein Gewerbegebiet an. Westlich angrenzend schließt sich eine unbebaute Fläche mit teilweise altem Baumbestand an, weiter westlich angrenzend befindet sich ein ehemaliges Gärtnereigelände, das auf einer Fläche von zunächst rd. 11 ha zukünftig neu überplant werden soll (siehe oben).

Die Lage des räumlichen Geltungsbereichs ist dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt dieser Begründung zu entnehmen.

3 PLANUNGSVORGABEN

3.1 Landesraumordnungsprogramm

Raumordnerische Grundlage ist das Niedersächsische Landes-Raumordnungsprogramm 2017 in der Fassung vom 26.09.2017. In der zeichnerischen Darstellung sind keine, das Plangebiet betreffenden Darstellungen vorhanden. Lediglich die Bundesstraße B 436 ist hier als Hauptverkehrsstraße dargestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes D 4 steht den im LROP genannten Zielen nicht entgegen.



Auszug aus dem Niedersächsischen Landesraumordnungsprogramm 2017

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2018 für den Landkreis Aurich (RROP 2018) ist von der oberen Landesplanungsbehörde, dem Amt für regionale Landentwicklung Weser-Ems, mit der Verfügung vom 28.08.2019 unter Maßgabe und Auflagen genehmigt worden und ist mit der Bekanntmachung durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 44 vom 25.10.2019 für den Landkreis Aurich und die Stadt Emden in Kraft getreten.

In dem RROP ist die Stadt Wiesmoor als Grundzentrum mit mittelzentraler Teilfunktion dargestellt. Neben Hauptverkehrsstraßen und Straßen von regionaler Bedeutung, einem Umspannwerk und einer Gas-Fernleitung wird das zentrale Siedlungsgebiet der Stadt Wiesmoor als „Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe“ dargestellt.

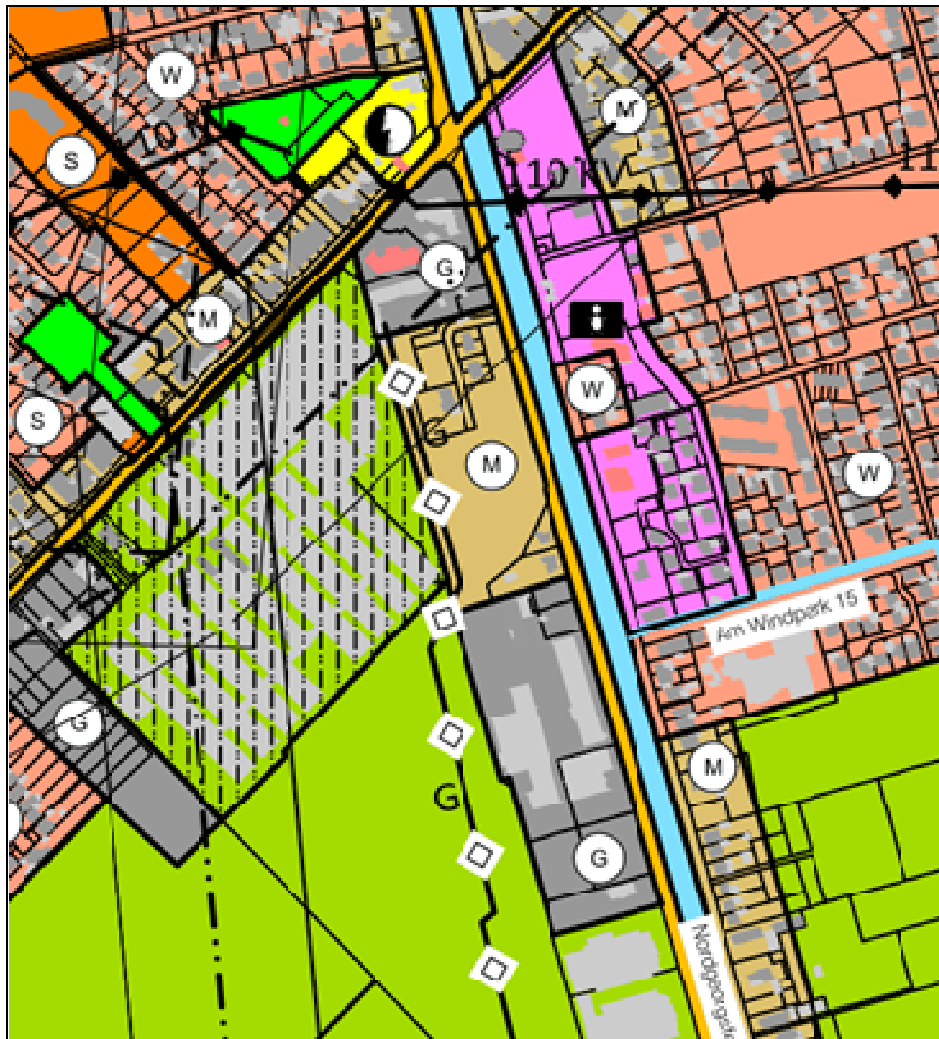
Die vorliegende Bauleitplanung ist mit den Aussagen des RROP raumverträglich.



Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm Aurich 2018

3.3 Flächennutzungsplan der Stadt Wiesmoor

Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan der Stadt Wiesmoor wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes D 4 im nördlichen Teil als Gewerbliche Bauflächen (G), im mittleren und südlichen Teil als gemischte Bauflächen (M) dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 im Wege der Berichtigung angepasst.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wiesmoor

3.4 Bebauungspläne

Innerhalb des Geltungsbereichs des neu aufgestellten Bebauungsplanes D 4 der Stadt Wiesmoor befinden sich keine Flächen, die im Geltungsbereich eines anderen rechtskräftigen Bebauungsplanes liegen.

4 BESTAND UND GEGENWÄRTIGE NUTZUNG

4.1 Nutzung

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Stadt Wiesmoor. Im nördlichen Bereich befinden sich das Rathaus, eine Bäckerei und eine Sparkasse, südlich daran anschließend die Einrichtungen der Johanniter-Unfall-Hilfe e.V. Östlich davon, an der Oldenburger Straße, befindet sich ein Wohngebäude.

Im mittleren Bereich des Plangebietes, zwischen den beiden inneren Erschließungsstraßen, befinden sich östlich der Parkstraße zwei Wohngebäude als Doppelhäuser. Die übrige Fläche

des mittleren Bereichs ist unbebaut. Hier befindet sich ein Großteil des gutachterlich als erhaltenswert eingestuft und ortsbildprägenden Baumbestands. Der Erhalt dieser Bäume wird mit vorliegendem Bebauungsplan planungsrechtlich abgesichert.

Im südlichen Teil des Geltungsbereichs verläuft von Ost nach West ein Entwässerungsgraben sowie von der Oldenburger Straße abzweigend eine weitere Stichstraße, die die beiden südlich daran angrenzenden Wohngebäude erschließt.

4.2 Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Hauptstraße (B 436) und die Oldenburger Straße (L 12) und ist damit an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden.

Die innere Erschließung erfolgt derzeit über die Parkstraße sowie im Süden über eine private Erschließungsstraße. Die Parkstraße wird mit vorliegender Planung am südlichen Ende um eine Wendeanlage ergänzt, die südliche Stichstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche ausgebaut, bleibt aber in ihrer räumlichen Lage und Ausdehnung weitgehend unverändert.

4.3 Denkmalschutz

Entsprechend der Denkmalliste des Landkreises Aurich befinden sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes D 4 keine Baudenkmäler. Folglich werden im Rahmen dieser Planung keine Denkmäler nachrichtlich übernommen.

4.4 Altlasten

Teile des Geltungsbereichs der vorliegenden Planung werden als westlicher Teilbereich des ehemaligen Gasturbinen- und Torfkraftwerksgeländes Wiesmoor im Altlastenkataster des Landkreises Aurich als Altstandorte geführt. Auf dem Grundstück des Rathauses wurde von der Holinger Umwelttechnik GmbH, Hamburg ein Bodengutachten erstellt, in dem verschiedene Bodenkontaminationen dokumentiert wurden. Daraufhin wurde im Sommer 1999 eine Bodensanierung durchgeführt und die festgestellten Verunreinigungen abgebaut. Die ordnungsgemäße und erfolgreiche Teilsanierung der Fläche wurde mit Schreiben vom 29.08.2000 durch den Landkreis Aurich bestätigt.

Die Flurstücke 88/18 (Rathaus), 88/21 (Sparkasse) und 18/15 (Johanniter-Unfallhilfe) werden im Altlasten-Kataster des Landkreises Wiesmoor geführt. Sie befinden sich auf der Fläche des ehemaligen Torfkraftwerkes, eventuelle Altlasten sind auf diesen Flächen nicht ausgeschlossen. Dieser Zustand wird von Seiten der Abfallbehörde geduldet, solange es zu keiner Bautätigkeit und zu keiner Gefährdung der Schutzgüter kommt. Sollten Gefährdungen durch Bodenkontaminationen für Menschen, Pflanzen, Tiere, Grundwasser oder andere Schutzgüter auftreten, werden entsprechende Maßnahmen zur Ursachenermittlung und Schadstoffbeseitigung angeordnet. Bei Baugenehmigungsverfahren ist die Abfallbehörde des Landkreises Aurich zu beteiligen. Sollte kontaminierter Bodenaushub anfallen, ist dieser den Vorgaben der Abfallbehörde entsprechend fachgerecht zu entsorgen.

5 INHALT UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

5.1 Art der baulichen Nutzung

In dem Plangebiet sind drei Baugebiete festgesetzt: ein sonstiges Sondergebiet (SO) „Rathaus, Sparkasse“ sowie 2 Mischgebiete (MI 1 und MI 2).

In den Baugebieten sind folgende Nutzungen zulässig:

Sonstiges Sondergebiet SO „Rathaus, Sparkasse“, § 11 BauNVO:

- Rathaus,
- Sparkasse,
- Backshop, Café, Gastronomie
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Diese Festsetzung dient der planungsrechtlichen Absicherung der bestehenden Nutzungen und berücksichtigt durch Ausschluss von Wohnnutzung die schalltechnische Belastung durch zwei angrenzende Hauptverkehrsstraßen.

Mischgebiete MI 1 und MI 2, § 6 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten i.S. des § 6 Abs. 2 Nr. 6 - 8 BauNVO sind nicht zulässig. Für diese Nutzungsarten besteht in dem zentralen innerörtlichen Bereich kein Bedarf bzw. stehen dafür an anderer Stelle der Stadt Wiesmoor geeignetere Flächen zur Verfügung.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet SO „Rathaus, Sparkasse“:

In dem sonstigen Sondergebiet „Rathaus, Sparkasse“ wird gem. § 19 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und gem. § 20 BauNVO eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt. Gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO werden 3 Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

Die festgesetzten Nutzungsmaße dienen der planungsrechtlichen Absicherung des baulichen Bestands.

Mischgebiet MI 1:

In dem Mischgebiet MI 1 werden gem. § 19 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5

und gem. § 20 BauNVO eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird gem. § 18 BauNVO mit max. 26 m über NHN als Höchstgrenze festgesetzt. Zulässig sind gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO maximal 2 Vollgeschosse.

Diese Festsetzungen dienen der planungsrechtlichen Absicherung des baulichen Bestands.

Mischgebiet MI 2:

In dem Mischgebiet MI 2, aufgeteilt in zwei separate Flächen, werden gem. § 19 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und gem. § 20 BauNVO eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird gem. § 18 BauNVO mit max. 26 m über NHN als Höchstgrenze festgesetzt. Zulässig sind gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO maximal 2 Vollgeschosse.

Mit diesen Festsetzungen soll zum einen die vorhandene Bebauung planungsrechtlich abgesichert werden. Zum anderen dienen sie dem Ziel, innerhalb eines nicht zu dichten Siedlungsbildes Mischgebiete aus Wohnen und Gewerbe mit hoher Arbeits- und Wohnqualität zu entwickeln. Die festgesetzten Nutzungsmaße orientieren sich zudem an den Baugebieten östlich der Oldenburger Straße (Bebauungsplan A 8 der Stadt Wiesmoor), um ein städtebaulich einheitliches Ortsbild beidseitig der Oldenburger Straße zu entwickeln.

5.3 Bauweise

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes SO „Rathaus, Sparkasse“ wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung.

In den Mischgebieten 1 und 2 wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise (o) festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der Gebäude darf höchstens 50 m betragen. Hausformen werden nicht festgesetzt.

Diese Festsetzungen dienen zum einen der planungsrechtlichen Absicherung des Gebäudebestandes und ermöglichen zum anderen größtmögliche Gestaltungsfreiheit für neue Bebauung.

5.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Innerhalb der Mischgebiete MI 1 und MI 2 sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen in den Bereichen zwischen der Baugrenze und der Oldenburger Straße zulässig.

Innerhalb der Mischgebiete MI 1 und MI 2 sind in den Bereichen zwischen der Baugrenze und den Erschließungsstraßen, die innerhalb des Plangebietes liegen, Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen nicht zulässig.

Mit dieser Festsetzung wird auf den Baugrundstücken entlang der Oldenburger Straße eine optimale bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke und entlang der inneren Erschließungsstraßen ein harmonisches Straßenbild gewährleistet.

5.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Ein Ablagern von Materialien, ständiges Befahren sowie Abgrabungen und Aufschüttungen jeder Art sind nicht zulässig.

Diese Festsetzung dient dem städtebaulichen und naturschutzfachlichen Ziel, innerhalb des Mischgebietes Flächen zu erhalten, die überwiegend dem Naturschutz dienen. Da Bebauungen, Bodenbearbeitungen, Befahren, Aufschüttungen und Abgrabungen in einem Radius von 1,5 m um die Baumkronen das Wurzelwerk der Bäume gefährden, wird mit dieser Festsetzung der Schutz und Erhalt des Baumbestands innerhalb dieser Flächen umfassend sichergestellt.

5.6 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

Die in der Planzeichnung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang durch Laubbäume gleicher Art mit einem Mindeststammumfang von mind. 20 cm in 100 cm Höhe über dem Erdboden zu ersetzen. Die Vorgaben der DIN 18920:2014-07 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sind einzuhalten.

Innerhalb des Sondergebietes SO "Rathaus, Sparkasse" sowie des Mischgebietes MI 1 sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b alle Laubgehölze mit einem Stammumfang von mindestens 50 cm, gemessen in 1 m Höhe über GOK, dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang durch Laubbäume gleicher Art mit einem Mindeststammumfang von 20 cm in 100 cm Höhe über dem Erdboden zu ersetzen. Die Vorgaben der DIN 18920:2014-07 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sind einzuhalten.

Diese Festsetzung dient dem Erhalt von Lebensräumen für Vogelarten der Gilde Höhlenbrüter und verschiedene, in Ostfriesland verbreitete Fledermausarten sowie dem Erhalt des Ortsbildes.

5.7 Flächen und Maßnahmen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Innerhalb der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden durch Verkehrslärm die zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005-1 an den Baugrenzen während der Tageszeit (6.00 – 22.00 Uhr) um bis zu 4 dB(A) und während der Nachtzeit (22.00 – 6.00 Uhr) um bis zu 5 dB(A) überschritten.

Für diesen Bereich gilt:

Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich nach DIN 4109-1 (2018) unter Berücksichtigung der

unterschiedlichen Raumarten:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

mit

L_a = maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-2

$K_{Raumart}$ = 25 dB(A) für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien und

$K_{Raumart}$ = 30 dB(A) für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart}$ = 35 dB(A) für Büroräume und Ähnliches.

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges}$ = 35 dB(A) für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien und

$R'_{w,ges}$ = 30 dB(A) für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Auf die weiteren Ausführungen der DIN 4109-1, Nr. 7.1 wird verwiesen.

Innerhalb der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, sind bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, Maßnahmen zum baulichen Schallschutz durchzuführen.

Die Anforderungen an den passiven Schallschutz können verringert werden, wenn rechnerisch nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämmmaße erforderlich sind. Dies gilt insbesondere an gegenüber der Lärmquelle abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudefronten. Sind in den beschriebenen Aufenthaltsräumen Schlafräume vorgesehen, kann es bei geöffneten Fenstern zu Schlafstörungen kommen. In diesem Fall ist durch den Einbau schallgedämpfter Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

Freiräume: Die Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen, Balkone, Loggien) in den Bereichen mit Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte sind auf der abgewandten Gebäudefront anzuordnen oder durch massive bauliche Anlagen mit einer Mindesthöhe von $h = 2$ m gegen den Verkehrslärm zu schützen.

Diese Festsetzungen berücksichtigen die Ergebnisse der Schalltechnischen Stellungnahme von IEL vom 09.12.2019, die Bestandteil dieser Begründung ist (siehe Anhang). Sie dienen dem Schutz vor schädlichen Schallimmissionen innerhalb des Plangebietes. Die genauen Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung können dem Gutachten entnommen werden.

6 ABWÄGUNGSRELEVANTE BELANGE

6.1 Natur und Landschaft

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe der verfügbaren Umweltinformationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Da die in Anspruch genommene Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, ist keine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes D 4 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) oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Aufgrund der Anwendung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB und der vorliegenden Bedingungen eines innerörtlich vorbelasteten Bereiches sind Eingriffe nicht ausgleichspflichtig.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich zahlreiche erhaltenswerte Bäume, die für Avifauna und Fledermäuse sowie für das Klima und das Ortsbild von herausragender Bedeutung sind. Die Stadt Wiesmoor möchte im Rahmen der Bebauungsplanung den Schutz und Erhalt dieser Bäume planungsrechtlich absichern. Dafür wurden die im mittleren Teil des Geltungsbereichs befindlichen Bäume zunächst eingemessen, im nördlichen Bereich wurde der Standort anhand von Luftbildern bestimmt. Anschließend wurden die Bäume durch Dipl.-Ing. Uwe Gerhardt, Aurich, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Baumpflege, Verkehrssicherheit von Bäumen und Baumwertermittlung, in Augenschein genommen. Die Gehölze wurden vom Boden aus mittels der VTA-Methode begutachtet, die entsprechenden Punkte gemäß der Baumkontrollrichtlinie (FLL 2010) abgearbeitet. Dabei wurde der Standort jedes Baumes, dessen Zustand, Art und Umfang der Schäden sowie das Umfeld begutachtet.

Als Ergebnis dieser Untersuchungen wurden im mittleren Teil des Geltungsbereichs insgesamt 19 Einzelbäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zur Erhaltung festgesetzt. Die im nördlichen Bereich des Sondergebietes und des Mischgebietes MI 1 befindlichen Laubbäume, die ebenfalls gutachterlich untersucht wurden, werden ab einem Stammumfang von 50 cm in 1 m Höhe über GOK pauschal ebenfalls zur Erhaltung festgesetzt.

In dem Mischgebiet MI 2 werden über diese Festsetzungen hinaus gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zwei Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen sind die Errichtung von jeglichen baulichen Anlagen, ein Ablagern von Materialien, ständiges Befahren sowie Abgrabungen und Aufschüttungen jeder Art nicht zulässig. Mit dieser Festsetzung möchte die Stadt Wiesmoor sicherstellen, dass in der Umgebung der Bäume bis 1,5 m über den Kronenrand

hinaus keine Bodenarbeiten stattfinden und somit der größtmögliche Schutz der Bäume gewährleistet wird.

6.2 Immissionen

Das Plangebiet ist durch angrenzende Gewerbenutzungen sowie durch die Landesstraße („Oldenburger Straße“) und die Bundesstraße („Hauptstraße“) schalltechnisch vorbelastet. Aus diesem Grund wurde von dem Büro IEL, Aurich, mit Datum vom 09.12.2019 eine Schalltechnische Stellungnahme ausgearbeitet, die dieser Begründung als Anhang beiliegt.

In dieser Stellungnahme wurden die Schallemissionen und –immissionen berechnet, die im Plangebiet durch den Straßenverkehr auf den angrenzenden Landes- und Bundesstraßen sowie durch Gewerbelärm aus den südlich angrenzenden Gewerbegebieten verursacht werden. Grundlage der Berechnungen ist die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA-Lärm) sowie die DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“. Passive Schallschutzmaßnahmen wurden gemäß der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ definiert.

Für das Plangebiet wurden folgende Richtwerte der TA-Lärm herangezogen:

Mischgebiet (MI): Tag (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr): 60 dB(A)
 Nacht (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr): 45 dB(A)

Die Schallimmissionsberechnungen für den Gewerbelärm führten zu dem Ergebnis, dass während der Tages und Nachtzeit die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm eingehalten werden.

Durch Verkehrslärm werden an den Baugrenzen innerhalb des Plangebietes die zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005-1 um bis zu 4 dB und während der Nachtzeit (22.00 - 06.00 Uhr) um bis zu 5 dB überschritten werden. Ab einem Abstand von 35 m zur Straßenmitte der Oldenburger Straße werden in den Mischgebieten die zulässigen Orientierungswerte während der Tages- und der Nachtzeit eingehalten.

Aufgrund der zu erwartenden Überschreitungen der Orientierungswerte für Verkehrslärm auf Teilflächen innerhalb des Plangebietes sind passive Schallschutzmaßnahmen zu definieren, um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen. Zur Ermittlung der passiven Schallschutzmaßnahmen wurde der maßgebliche Außenlärmpegel (L_a) ermittelt.

Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich nach DIN 4109-1 (2018) unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

mit

L_a maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-2

$K_{Raumart} =$ 30 dB(A) für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart} =$ 35 dB(A) für Büroräume und Ähnliches.

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB(A)}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

In den Bereichen der Mischgebiete, in denen die zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005-1 überschritten werden, werden zur Vermeidung oder Minimierung dieser Immissionen die Umsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen festgesetzt (siehe textliche Festsetzung Nr. 5).

6.3 Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander gerecht abzuwägen. Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 und der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde die Neuaufstellung des Bebauungsplanes D 4 der Stadt Wiesmoor mit Begründung den Behörden und der Öffentlichkeit in der Zeit vom bis einschl. vorgestellt.

Während der öffentlichen Auslegung wurden folgende wesentliche Punkte genannt und berücksichtigt:

(Dieser Teil der Begründung wird ergänzt.)

7 FLÄCHENBILANZ

Baugebiet	Flächengröße	GRZ	zulässige Grundfläche
SO:	10.237 m ²	0,6	6.142 m ²
MI 1:	7.661 m ²	0,5	3.831 m ²
MI 2*:	13.164 m ²	0,4	5.266 m ²
Verkehrsflächen:	2.278 m ²	-	-
Verkehrsgrün:	366 m ²	-	-
insgesamt:	33.706 m²		15.239 m²

*davon bebauungsfreie Flächen zum Schutz von Natur und Landschaft: 3.831 m²

8 VERSORGUNGS- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes Brake.

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.

Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über offene Parzellengräben außerhalb des Plangebietes bzw. über vorhandene Rohrsysteme und ist bereits sichergestellt.

Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Aurich gewährleistet.

9 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Rechtliche Grundlagen

Als gesetzliche Grundlagen in der zur Zeit geltenden Fassung gelten für die Aufstellung des Bebauungsplanes D 4 der Stadt Wiesmoor:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017,
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017,
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017,
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009, zuletzt geändert am 15.09.2017,
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz vom 19.02.2010.

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) 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.

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.

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. Hierunter fällt auch der bei der Baumaßnahme anfallende Bodenaushub, welcher nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird.

5. Bodenkontaminationen

Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren.

6. Recyclingschotter

Baubeschreibungen und Ausschreibungstexte für Bauleistungen sind so zu formulieren, dass zu Ersatzbaustoffen aufbereitete mineralische Abfälle, die die Anforderungen des § 7 Abs. 3 KrWG erfüllen, gleichwertig zu Primärstoffen für den Einbau zugelassen und nicht diskriminiert werden.

Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen 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 $> Z\ 0$ bis $\leq Z\ 2$ ist unter Beachtung der Verwertungsvorgaben der LAGA-Mitteilung 20 und mit Zustimmung nach einzelfallbezogener 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.

7. Bodenverdichtung

Die im Zuge von Baumaßnahmen verdichteten Bodenflächen, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, sind durch Bodenauflockerung (z. B. pflügen, eggen) in der Form wiederherzustellen, dass natürliche Bodenfunktionen wieder übernommen werden können.

8. Lage der Versorgungsleitungen

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

9. Oberflächengewässer

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.

Mit Anpflanzungen (Hecken, Bäume etc.) und baulichen Anlagen jeglicher Art (Wohnhäuser, Carports, Gartenhäuser, Zäune, Pflasterungen etc.) ist ein Mindestabstand von 1,00 m zu Oberflächengewässern (Gräben etc.) gemessen ab Böschungsoberkante einzuhalten.

10. 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. 200 m nicht überschreiten.

11. Sichtfelder

Gemäß § 31 Abs. 2 Niedersächsisches Straßengesetz (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.

12. 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.

13. Abstand zu Oberflächengewässern

Bei Anpflanzungen (Hecken, Bäume etc.) und baulichen Anlagen jeglicher Art (Wohnhäuser, Carports, Gartenhäuser, Zäune, Pflasterungen etc.) ist ein Abstand von mindestens 1,00 m zu Oberflächengewässern (Gräben etc.) gemessen ab Böschungsoberkante einzuhalten.

14. Artenschutz

Die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz, die unter

anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten, sind zu beachten (z. B. für alle Fledermausarten, alle einheimischen Vogelarten und bestimmte Amphibienarten: Vgl. www.ffh-anhang4.bfn.de). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen, zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Abriss- oder Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, der Sanierung (auch der energetischen Sanierung) sowie der Fällung von Bäumen können diese Belange betroffen sein. Bei Zuwiderhandlungen gegen diese Bestimmungen drohen Bußgeld- und Strafvorschriften (§§ 69 ff BNatSchG bzw. Umweltschadensgesetz). Die zuständige Untere Naturschutzbehörde kann unter Umständen eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG gewähren, sofern eine unzumutbare Belastung vorliegt. Weitere Informationen sind bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich zu erhalten.

Notwendige Gehölzbeseitigungen und Rodungen sollen nur zwischen dem 1. Oktober und 28./29. Februar, nach voriger fachkundiger Überprüfung auf Lebensstätten und geschützte Flechtenarten, erfolgen.

15. Allgemeiner Umgang mit invasiven Arten

Die Einbringung oder Ausbreitung invasiver Arten ist gem. § 40 BNatSchG verboten. Sollten bei Erdarbeiten Böden mit invasiven Arten, wie z.B. *Fallopia japonica* (Japanisches Staudenknöterich) oder *Impatiens glandulifera* (Drüsiges Springkraut), anfallen, sind diese fachgerecht zu entsorgen. Weitere Informationen sind bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich zu erhalten.

16. 110-kV Freileitung

Der Schutzbereich der 110 kV-Freileitung der Avacon Netz GmbH ist zu beachten. Alle Baumaßnahmen und Anpflanzungen sind mit dem zuständigen Leitungsträger abzustimmen.

Wiesmoor, den

.....
Stadt Wiesmoor
Der Bürgermeister