

Stadt Wiesmoor

Landkreis Aurich

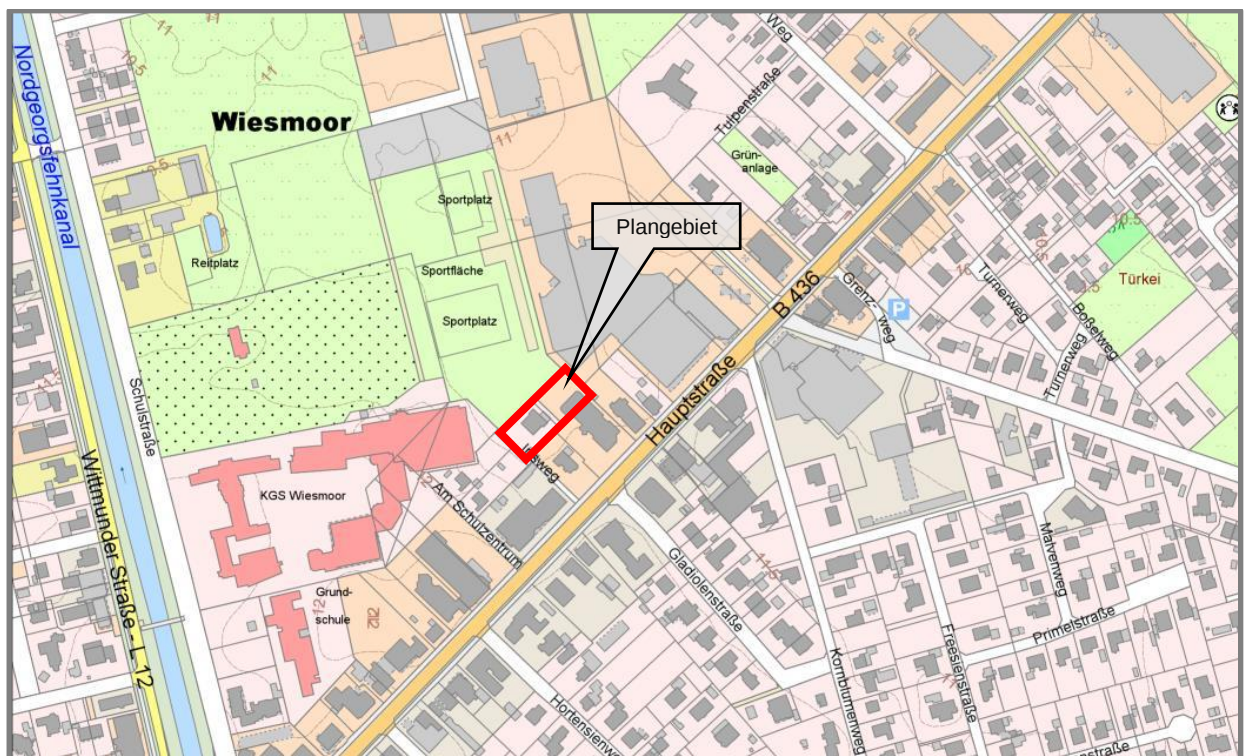


Bebauungsplan Nr. B 6

6. Änderung

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB



Übersichtskarte

Stand: 09.09.2020

Planungsbüro Weinert

Norddeicher Straße 7 26 506 Norden

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



Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel der Planung	3
2	Lage und Abgrenzung des Bebauungsplanes.....	4
3	Anwendung des beschleunigten Verfahrens.....	4
4	Planungsvorgaben	5
4.1	Landesraumordnung.....	5
4.2	Regionale Raumordnung.....	6
4.3	Flächennutzungsplan der Stadt Wiesmoor	7
4.4	Bebauungspläne.....	8
5	Bestand und gegenwärtige Nutzung	9
6	Inhalt und Auswirkungen der Planung.....	10
6.1	Maß der baulichen Nutzung.....	10
7	Natur und Landschaft.....	11
8	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren.....	15
8.1.1	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung.....	16
9	Versorgungs- und Entsorgungsanlagen.....	17
10	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	18

P:\Wiesmoor\BBP_B6_4_aend\BBP\wies_bbp_b6_4_bg_20_05_2019.docx 09.09.2020 11:04:00

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Anlass für die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B 6 ist die städtebauliche Zielsetzung der Stadt Wiesmoor im Zuge einer Nachverdichtung vorhandene Baulandreserven im Ortszentrum zu mobilisieren.

Der betroffene Bereich befindet sich entsprechend dem beschlossenen aktualisierten Einzelhandels- und Zentrenkonzepts von Wiesmoor innerhalb des festgelegten zentralen Versorgungsbereiches und innerhalb des zentralen Siedlungsbereiches. Folglich ist eine weitere Entwicklung an diesem Standort beabsichtigt.

Vor diesem Hintergrund ist es beabsichtigt eine Nachverdichtung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches zu ermöglichen. Diesem Planungsziel entsprechend soll in einem festgesetzten Mischgebiet nordöstlich des Irisweges im Zuge einer Nachverdichtung eine weitere bauliche Entwicklung vorbereitet werden.

Dieser Bereich wird durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. B 6 – 1. Änderung als Mischgebiet mit einer maximalen Geschossigkeit von II Vollgeschossen, sowie einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,7 festgesetzt.

Im Rahmen dieser 6. Änderung erfolgt eine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung der umliegenden Siedlungsstrukturen. Ferner werden die Geschossflächenzahl und die Anzahl der Vollgeschosse angehoben, um in diesem Bereich eine Nachverdichtung zu ermöglichen.

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B 6 erfolgt dabei im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB.

Ziel ist hierbei Kaufkraft im Stadtzentrum zu binden und damit zu einer Stärkung des Zentrums beizutragen.

2 LAGE UND ABGRENZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Das Plangebiet liegt im zentralen Bereich der Stadt Wiesmoor direkt östlich angrenzend an den „Irisweg“. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 1.820 m² und umfasst einen Teil des Geltungsbereiches der rechtswirksamen 1. Änderung des Bebauungsplanes B6.

Die Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches sind dem Deckblatt (Übersichtsplan) dieser Begründung zu entnehmen.

3 ANWENDUNG DES BESCHLEUNIGTEN VERFAHRENS

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

- der Bebauungsplan der Nachverdichtung dient,
- die zusätzlich in Anspruch genommene Grundfläche unter 20.000 qm liegt,
- durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zulässig werden, die der Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und
- Schutzgüter der FFH-Gebiete und Europäischen Vogelschutzgebiete nicht beeinträchtigt werden.

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

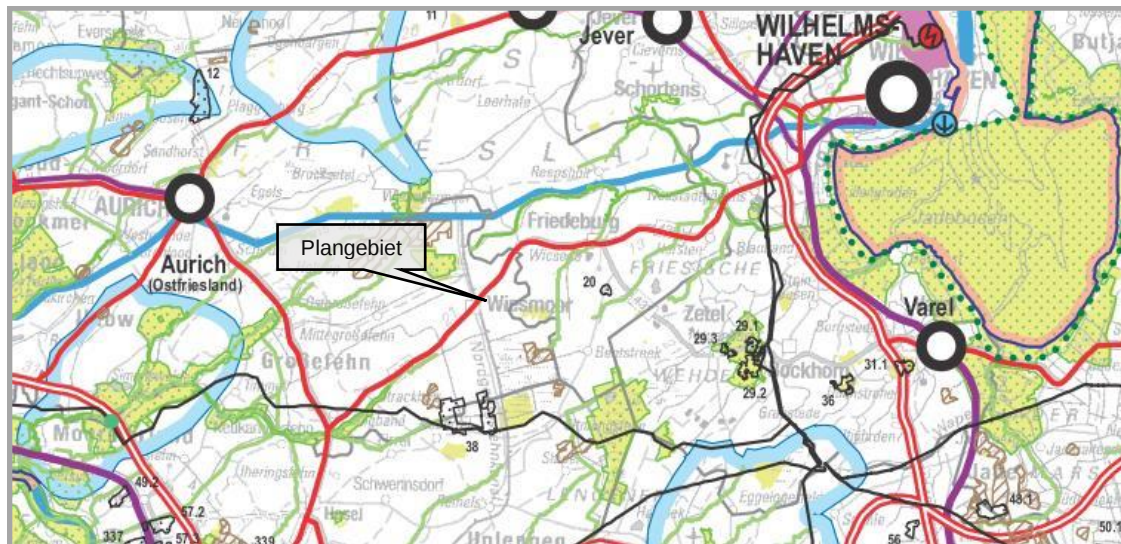
Im vorliegenden Fall wird eine Fläche überplant, welche bereits über Baurechte verfügt. Im Zuge einer Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung wird die Fläche nachverdichtet, um eine weitere bauliche Entwicklung zu ermöglichen.

4 PLANUNGSVORGABEN

4.1 Landesraumordnung

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

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

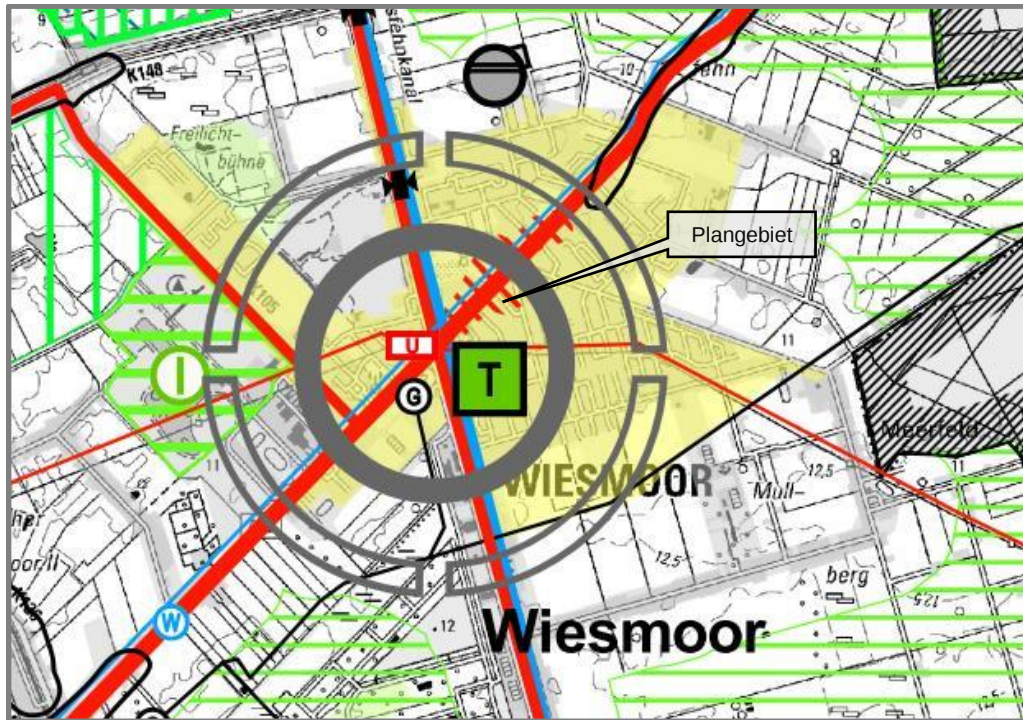


Auszug aus der Neubekanntmachung 2017 des Landesraumordnungsprogramms (ohne Maßstab)

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

4.2 Regionale Raumordnung

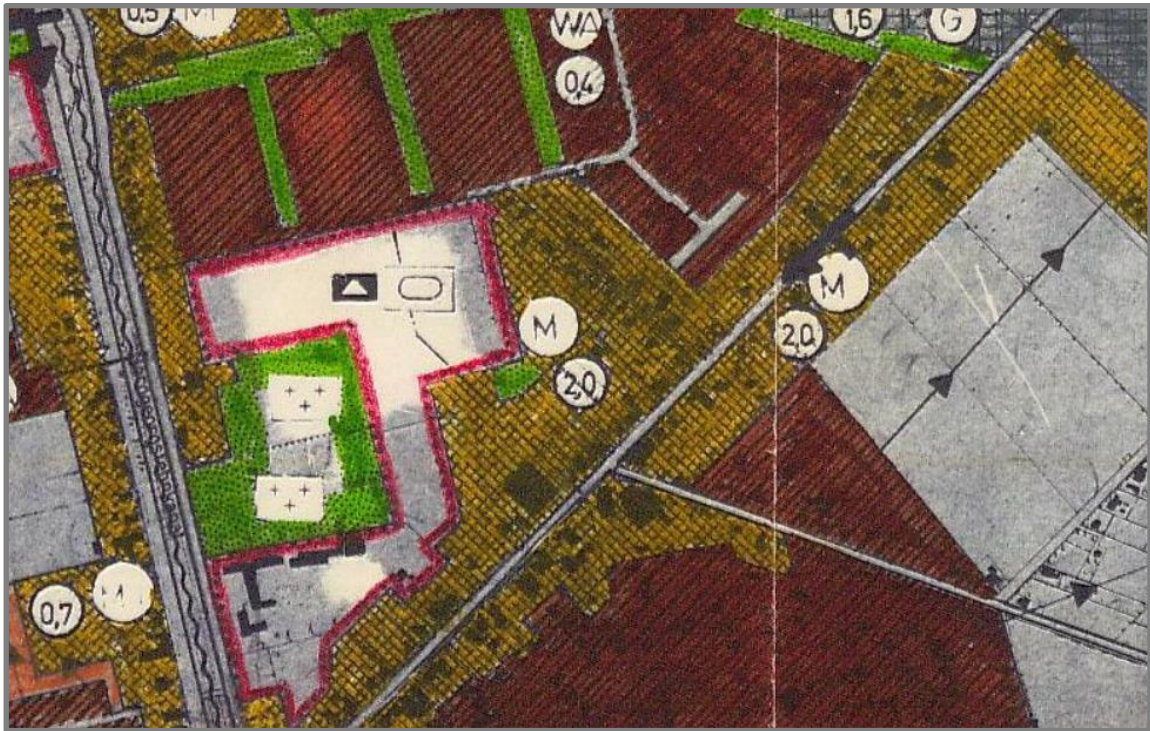
Das Regionale Raumordnungsprogramm 2018 (RROP) des Landkreises Aurich wurde in der Kreistagssitzung des Landkreises Aurich am 19.12.2018 beschlossen und wurde gem. § 5 Abs. 5 NROG durch das Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems am 28.08.2019 unter Maßgaben und Auflagen genehmigt und trat durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 25.10.2019 in Kraft.



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 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B 6 als zentrales Siedlungsgebiet vor. Die vorliegende Planung entspricht damit den Darstellungen des regionalen Raumordnungsprogramms.

4.3 Flächennutzungsplan der Stadt Wiesmoor



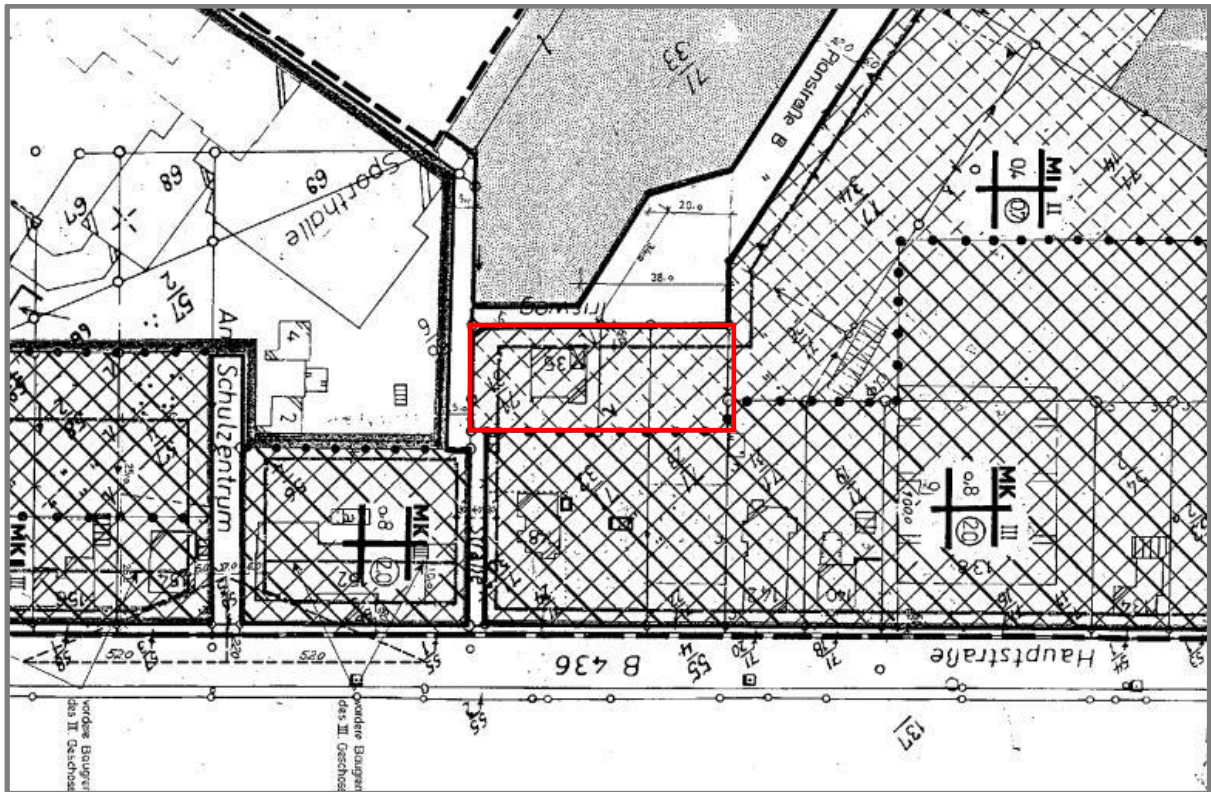
Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wiesmoor (ohne Maßstab)

Im Flächennutzungsplan der Stadt Wiesmoor wird das Plangebiet als gemischte Baufläche (M) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Es wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2.0 dargestellt.

Die vorliegende Planänderung lässt die Art der baulichen Nutzung unberührt, lediglich das Maß der baulichen Nutzung wird im Zuge der Nachverdichtung erhöht. Das Plangebiet bleibt weiterhin ein festgesetztes Mischgebiet (MI). Eine Änderung oder Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.

4.4 Bebauungspläne

Das Plangebiet wird vollständig durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. B 6 – 1. Änderung erfasst.



Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. B 6 – 1. Änderung (Plangebiet in Rot hervorgehoben)

Für den überplanten Bereich setzt der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan Nr. B 6 mit der 1. Änderung ein Mischgebiet (MI) fest. Für das Mischgebiet werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 sowie eine max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse von II festgesetzt. Weiterhin wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt.

Ferner werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.

Die vorliegende 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B 6 beschränkt sich auf die Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung. Diese soll im Zuge einer Nachverdichtung an dieser Stelle von Wiesmoor erhöht werden.

5 BESTAND UND GEGENWÄRTIGE NUTZUNG

Der Änderungsbereich ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt bereits völlig erschlossen und bebaut. Hier befinden sich neben einem mehrgeschossigen Gebäude die Stellplatzflächen eines angrenzenden Gebäudes.

Östlich des Änderungsbereiches verläuft die Hauptstraße B436, nordwestlich angrenzend befinden sich die Flächen eines Sportplatzes.



Luftbild des Geltungsbereiches

6 INHALT UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl und Geschossigkeit

Die vorliegende Planänderung bezieht sich ausschließlich auf das Maß der baulichen Nutzung. Dabei wird das erhöhte Maß der baulichen Nutzung aus der Umgebung (Kerngebiete und Gemeinbedarfsfläche Schule) abgeleitet.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung einer Nachverdichtung wird die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen. Die Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO hingegen wird von 0,7 auf 0,8 erhöht. Analog dazu wird die maximale Anzahl der Vollgeschosse gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO von II auf III Vollgeschosse erhöht.

Diese Festsetzungen dienen der Nachverdichtung dieses Teils von Wiesmoors und ermöglichen die Errichtung einer einheitlichen dreigeschossigen Bebauung. Damit wird der zentrale Versorgungsbereich von Wiesmoor gestärkt und eine weitere bauliche Entwicklung ermöglicht.

Weitere Festsetzungen sind nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.

7 NATUR UND LANDSCHAFT

Bei der vorliegenden Planänderung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Dies hat keinen Einfluss auf die Maßgabe des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, wonach die Belange von Umwelt- und Naturschutz zu berücksichtigen sind. Es ist zu prüfen, ob durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes Veränderungen durch die Gestaltung oder Nutzung von Grundflächen vorbereitet werden, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB kann von einer Umweltprüfung (gem. § 2 Abs. 4 BauGB), von dem Umweltbericht (gem. § 2a BauGB), von der Angabe der verfügbaren Umweltinformationen (gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB), von der zusammenfassenden Erklärung (gem. § 10 Abs. 4 BauGB) und der Überwachung (gem. § 4c BauGB) gem. § 13 a Abs. 2 Satz 1 i.V.m § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 abgesehen werden.

Die mit dem vorliegenden Bebauungsplan vorbereitete überbaubare Grundstücksfläche beläuft sich auf rd. 730 m², womit der Schwellenwert von 20.000 m² des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB deutlich unterschritten wird.

Weiterhin erfüllt vorliegende Planänderung die Maßgaben des § 13 Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB, wonach keine UVP-pflichtigen Vorhaben und keine Vorhaben, welche Anhaltspunkte zur Beeinträchtigung der Schutzgüter der NATURA 2000 i.S. des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB geben, vorbereitet werden dürfen.

Folglich sind im vorliegenden Fall die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB erfüllt. 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 5 BauGB zu bewerten. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, da die Eingriffe in das Landschaftsbild sowie in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

Obige Ausführungen zu den Besonderheiten des Planverfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung entbinden nicht von der Einstellung der umweltrelevanten Belange in die Abwägung. Gleichzeitig hat das Minimierungsgebot (Vermeidung und Verminderung von Eingriffen) des § 13 BNatSchG weiterhin Bestand. Im Folgenden werden Eingriffe betreffend der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, des Bodens, des Wassers,

der Luft und des Klimas, des Landschafts- und Ortsbilds und des Menschen dargestellt und bewertet.

Überschlägige Grundflächenermittlung		
Größe des Plangebietes	Fläche des und Mischgebiets (MI)	Angenommene Grundfläche bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4
1.820 m ²	1.820 m ²	730 m ²
Der Schwellenwert von 20.000 m ² gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 wird mit der ermittelten Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO) von 730 m ² deutlich unterschritten.		

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen innerstädtischen Bereich, der zum Zeitpunkt der Planfassung bereits völlig erschlossen und durch Bebauung versiegelt ist. Es befinden sich hier bereits ein mehrgeschossiges Gebäude sowie voll versiegelte Stellplatzflächen eines angrenzenden Gebäudes. Durch seine allgemeine urbane Überformung sowie durch die den Änderungsbereich umgebenden innerstädtischen Strukturen von Wiesmoor ist das Plangebiet völlig von der freien Landschaft abgeschnitten.

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B 6 erfolgt die Nachverdichtung eines bereits bebauten Grundstückes. Dazu wird eine Fläche in die Planung einbezogen, welche über Baurechte verfügt und bereits versiegelt ist. Es handelt sich dabei um eine städtebauliche Maßnahme der Nachverdichtung, womit dem Grundsatz des § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen wird.

Weiterhin handelt es sich bei vorliegender Planung nur um eine geringfügige Erweiterung der bereits bestehenden Baurechte, welche durch dem bisher bestehenden rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. B 6- 1. Änderung bereits bestehen. Insofern handelt es sich bei diesen Eingriffen um solche, die gem. § 1a Abs. 3 Satz 6 bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, sodass hier kein Ausgleich erforderlich ist.

Unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf der Ausführungsebene (Erhalt der Gehölze, ggf. Prüfung von Quartieren bei Abriss oder Gebäudeumbauten) sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu erwarten.

Schutzgut Boden

§ 1 a Abs. 2 BauGB definiert die Ziele des städtebaulichen Bodenschutzes (sog. Bodenschutzklausel). Demnach soll der Boden selbst als nicht nachwachsende

Ressource betrachtet werden und neuen Nutzungen nur unter größtmöglicher Rücksichtnahme zugeführt werden. Der Bodenschutzklausel entsprechend ist demnach mit Grund und Boden sparsam umzugehen, wobei insbesondere Maßnahmen der Innenentwicklung genutzt werden sollen.

Durch den Verzicht der Änderung des Flächennutzungsplanes im § 13 a Verfahren findet die Standortwahl für das Plangebiet auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung statt. Dabei wird kein Standort der unbelasteten Landschaft gewählt, sondern ein bereits stark versiegelter Standort im Ortskern von Wiesmoor, wobei keine Freiflächen überplant werden, sondern bereits bebaute Grundstücke. Die Nachverdichtung einer bereits bebauten Fläche entspricht damit dem Zweck des § 13 a BauGB. Durch die Nachverdichtung von innerstädtischen Flächen wird vermieden, dass unbelastete Freiflächen des Außenbereichs in Anspruch genommen und zersiedelt werden.

Gleichzeitig handelt es sich bei dem Plangebiet um eine Fläche, die bereits heute (durch Wohngebäude) versiegelt ist und völlig von der freien Landschaft durch bestehende Siedlungsbereiche und die Verkehrsflächen in Wiesmoor abgeschnitten wird. Es kann dadurch von einer erheblichen Vorbelastung des Plangebietes ausgegangen werden.

Insgesamt betrachtet entspricht die vorliegende Planung demnach der Bodenschutzklausel und entspricht insoweit dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit dem Schutzgut Boden.

Schutzgut Wasser

Gem. § 1 WHG sind Gewässer als Teil des Naturhaushaltes, Lebensgrundlage des Menschen sowie Lebensraum für Tiere und Pflanzen durch nachhaltige Gewässerbewirtschaftung zu schützen. Bei der Bewertung des Schutzgutes Wasser muss zwischen Oberflächen- und Grundwasser unterschieden werden. Anfallendes Oberflächengewässer wird dabei durch Einleitung in das Kanalsystem der Stadt Wiesmoor entsorgt.

Die Festsetzungen bezüglich der GRZ werden unverändert aus der ursprünglichen Planfassung übernommen. Eine weitere, über das bestehende Maß hinausgehende, Versiegelung des Bodens wird durch die vorliegende Planänderung nicht vorbereitet.

Durch die Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen (Nachverdichtung) kann vermieden werden, dass es zu einer erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser kommt.

Schutzgüter Luft und Klima

Die Schutzgüter Luft und Klima bilden die für den Menschen und die menschliche Gesundheit notwendige Lebensgrundlage. Luftverunreinigungen in Form von Ruß, Staub,

Gerüchen und Abgasen können langfristig einen Einfluss auf das Klima haben und dadurch alle anderen Schutzgüter beeinträchtigen.

Da mit der vorliegenden Planänderung die bestehenden Baurechte nur geringfügig erweitert werden, kann davon ausgegangen werden, dass es hinsichtlich der Schutzgüter Luft und Klima zu keiner über das bereits bestehende Maß hinausgehenden zusätzlichen Beeinträchtigung kommen wird.

Landschafts- und Ortsbild

Durch die allgemeine urbane Überformung des Plangebietes durch angrenzende Siedlungsbereiche Wiesmoors ist das Schutzgut Landschaftsbild bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt Einschränkungen unterworfen. Ein Bezug zur freien, unbelasteten, Landschaft besteht nicht. Das Plangebiet wird allseitig von Wohn-, ,Gewerbe und von Verkehrsflächen umgeben, sodass ein freier Bezug zur Landschaft nicht mehr gegeben ist. Das Plangebiet wird nicht als Teil der Landschaft, sondern als Siedlungsbereich von Wiesmoor wahrgenommen.

Ähnliches gilt für das Ortsbild. Auch dieses wird durch die urbane Überformung geprägt. Durch die Erweiterung der bestehenden Wohngebäude im Zuge der Nachverdichtung kann daher nicht davon ausgegangen werden, dass das Ortsbild zusätzlichen erheblichen Einschränkungen unterworfen werden wird.

Schutzgut Mensch

Bezüglich der Funktion als Aufenthalts und Naherholungsort ist das Plangebiet von untergeordneter Bedeutung und ist starken Einschränkungen unterworfen. Das Plangebiet ist bereits vollständig versiegelt und bietet sich daher nicht als Aufenthalts- oder Naherholungsraum an.

Ferner werden der vorliegenden Planung keine Nutzungen vorbereitet, welche geeignet sind, die menschliche Gesundheit zu beeinträchtigen. Somit ist keine zusätzliche erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch zu erwarten.

Artenschutzrechtliche Belange

§ 44 BNatSchG begründet ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten. Zwar ist die planende Gemeinde nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit der Bebauungsplanänderung 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 doch Einzelbäume entfernt werden, so sollten 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 sowie gehölzbewohnende Arten 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.

Sollten doch Einzelbäume entfernt werden, so hat dies nur außerhalb der Brutzeit zu erfolgen, um eventuell vorhandene Nistplätze nicht zu zerstören (Vermeidungsmaßnahme).

Im Ergebnis der Betrachtung bleibt festzustellen, dass die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen nicht einschlägig sind.

8 ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGSVERFAHREN

Gemäß § 1 (7) BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander gerecht abzuwägen. In den folgenden Abschnitten werden die vorliegenden Informationen über die relevanten Belange erläutert und miteinander abgestimmt.

8.1.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 und der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde der Bebauungsplan mit Begründung den Behörden und der Öffentlichkeit in der Zeit vom XXX bis XXX vorgestellt.

9 VERSORGUNGS- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes Brake. Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist gewährleistet.

Strom- und Gasversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie und Erdgas erfolgt durch den Anschluss an das Verteilernetz der Energieversorgung Weser-Ems AG.

Telekommunikation

Der Anschluss an das öffentliche 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.

10 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG vom 30.05.1978 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.

Altablagerungen/Altstandorte

Bei Hinweisen, die auf bisher unbekannte Altablagerungen auf dem Baugrundstück schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

Abfälle

Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z. B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts-gesetzes (KrWG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungs-satzung 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.

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.

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.

Lage der Versorgungsleitungen

Vor Beginn der Baumaßnahme 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 Stadt- oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, wo deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

Oberflächenwasser

Es ist sicherzustellen, dass Niederschlagswasser weder auf ein fremdes Grundstück noch in den Straßenbereich geleitet wird. Im Bereich der Grundstückszufahrt ist beispielsweise eine Entwässerungsrinne (Acco-Dränrinne o. ä.) einzubauen, oder es ist eine andere Gefälleausrichtung zur Seite hin zu wählen.

Brandschutz

Als 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.

Sichtfelder

Gemäß § 31 Abs. 2 NStrG dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit beeinträchtigen. In den Einmündungsbereichen der Straßen sind daher Sichtfelder einzuhalten.

Gewässerverrohrungen

Bauarbeiten zur Gewässerverrohrung dürfen erst begonnen werden, wenn ein Antrag zur Herstellung einer Gewässerverrohrung gestellt und die behördliche Genehmigung vom Landkreis Aurich - Untere Wasserbehörde - erteilt wurde.

Artenschutz

Die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten, sind zu beachten (z.B. für alle Fledermausarten, alle einheimischen Vogelarten und bestimmte Amphibienarten: vgl. www.fffh-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.

Wiesmoor, den

Der Bürgermeister