

Stadt Wiesmoor

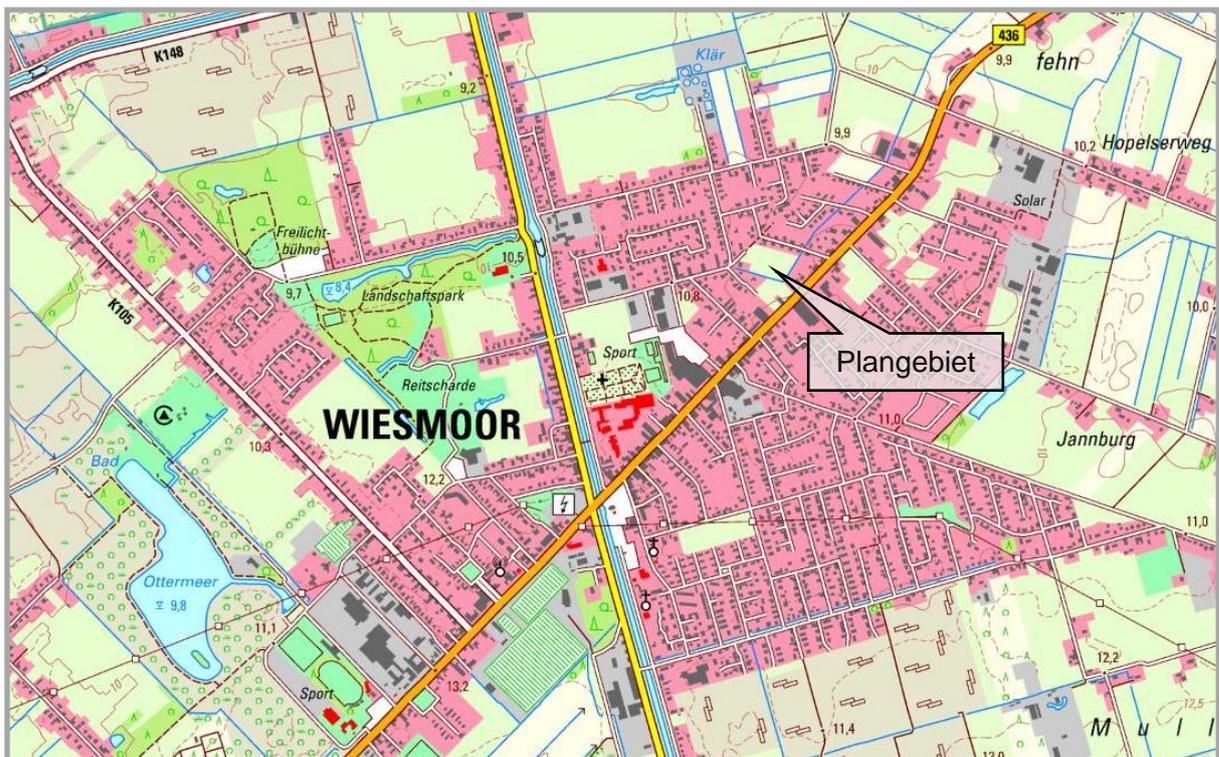


Bebauungsplan Nr. B15

„Hauptstraße / Siebelsburger Weg“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG



Übersichtskarte

Stand: 08.06.2021

Planungsbüro Weinert
Rosenstraße 7 26 529 Marienhafte
Telefon 04934/340 838 -0 Telefax 04934/340 838 -7



Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel der Planung	3
2	Rahmenbedingungen und Voraussetzungen der Planung	4
3	Lage und Abgrenzung des Bebauungsplanes	4
4	Bestand und gegenwärtige Nutzung	5
5	Planungsvorgaben	7
5.1	Landesraumordnung	7
5.2	Regionale Raumordnung	8
5.3	Flächennutzungsplan der Stadt Wiesmoor	10
6	Inhalt und Auswirkungen der Planung	11
6.1	Art der baulichen Nutzung	11
6.2	Maß der baulichen Nutzung	12
6.3	Bauweise und Baugrenzen	13
6.4	Verkehrerschließung	14
6.5	Grünflächen	14
6.6	Flächen für die Wasserwirtschaft	15
6.7	Immissionsschutz	16
7	Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 Abs.3 NBauO)	18
8	Natur und landschaft.....	20
9	Flächenbilanz.....	26
10	Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	26
11	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen.....	28

Anlage:

- Schalltechnische Stellungnahme, Bericht – Nr.4708-21-L1 IEL GmbH, Aurich, vom 16.03.2021

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. B 15 ist die städtebauliche Zielsetzung der Stadt Wiesmoor auf einer Fläche zwischen Siebelsburger Weg, Hauptstraße und Veilchenweg die Realisierung zweier Wohn- und Mischgebiete sowie einer zentralen Regenrückhaltung vorzubereiten.

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

Zukünftig ist davon auszugehen, dass insbesondere kleinere Haushaltsgrößen (junge Alleinstehende, Paare, ältere Haushalte nach der Familienphase) nachgefragt werden und daher ein zunehmender Bedarf an Mehrparteienwohngebäuden besteht. Entsprechend sind bereits die 3. Änderung und die 5. Änderung des Bebauungsplan Nr. B6 erfolgt um die Wohnnutzung innerhalb des Wiesmoorer Ortskerns zu verfestigen. Diese städtebauliche Zielsetzung wird mit der vorliegenden Planung weiterentwickelt.

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

Im westlichen Teilbereich des Plangebietes ist ein Regenrückhaltebecken mit einer umliegenden Grünfläche geplant. Die Dimensionierung und die hydraulische Leistungsfähigkeit der Entwässerungsanlage werden über ein Entwässerungskonzept nachgewiesen. Hierbei dient das Regenrückhaltebecken nicht nur für das Plangebiet, sondern regelt die Entwässerungssituation darüber hinaus für die umliegenden Bereiche.

2 RAHMENBEDINGUNGEN UND VORAUSSETZUNGEN DER PLANUNG

Entsprechend der genannten städtebaulichen Zielsetzung erfolgt im Rahmen dieser Planung die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB.

Nach der zum 1. Januar 2007 in Kraft getretenen Gesetzesänderung kann die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. B 15 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, da

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

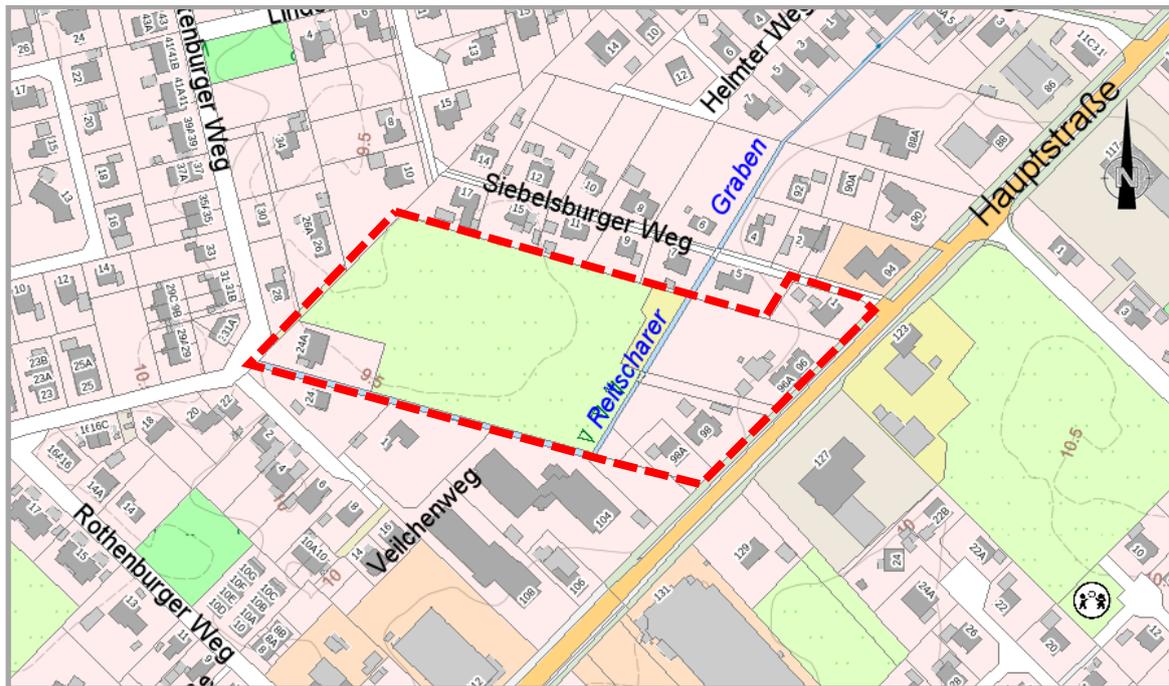
Im vorliegenden Fall wird eine Brachfläche im zentralen Ortsbereich der Stadt Wiesmoor überplant. Bei dem Planungsziel, einer Stärkung der Wohnnutzung sowie der Versorgungsfunktion und der Bindung von Kaufkraft, handelt es sich um „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ im Sinne des § 13a Abs.1 Satz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

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

3 LAGE UND ABGRENZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Siedlungsraum von Wiesmoor und ist rd. 750 m vom Wiesmoorer Stadtkern entfernt. Das Plangebiet wird von bestehenden Wohnsiedlungen entlang des „Siebelsburger Weg“, „Veilchenweg“ und „Hauptstraße“ (B 436) vollständig umschlossen. Der räumliche Geltungsbereich hat eine Fläche von rd. 2,53 ha.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebiets ist der folgenden Abbildung zu entnehmen.



Plangebiet mit Geltungsbereich (ohne Maßstab)

4 BESTAND UND GEGENWÄRTIGE NUTZUNG

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt handelt es sich bei der Fläche um eine innerstädtische unbebaute Brachfläche. Im östlichen und südwestlichen Bereich befindet sich eine Bebauung mit umliegenden Hausgärten. Die westlich angrenzende Freifläche wird zu den Hausgärten durch einen Entwässerungsgraben mit beidseitigen Baumbestand begrenzt.

Das Plangebiet wird im nördlichen und westlichen Bereich von bestehenden Wohngebieten umschlossen, die sich vordringlich aus freistehenden Einzel- und – Doppelhäusern zusammensetzen. Entlang der Hauptstraße hat sich eine verdichtete Bebauung, bestehend aus Gewerbe (Versorgung von Gütern und Dienstleistungen) und Wohnen entwickelt. Die bestehenden Verdichtungsansätze werden mit der vorliegenden Planung aufgegriffen und weiterentwickelt.

Entsprechend der zentralen Lage ist das Plangebiet teilweise bebaut und weitgehend von Wohn- und Gewerbenutzungen umgeben. Entlang der Hauptstraße befinden sich zum Teil großvolumige Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen. Durch die zentrale Ortslage in der Stadt Wiesmoor sind weitere Versorgungseinrichtungen in einer fußläufigen Entfernung zu erreichen.

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



Luftaufnahme des räumlichen Geltungsbereiches

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine private Verkehrsfläche ausgehend von der „Hauptstraße“.

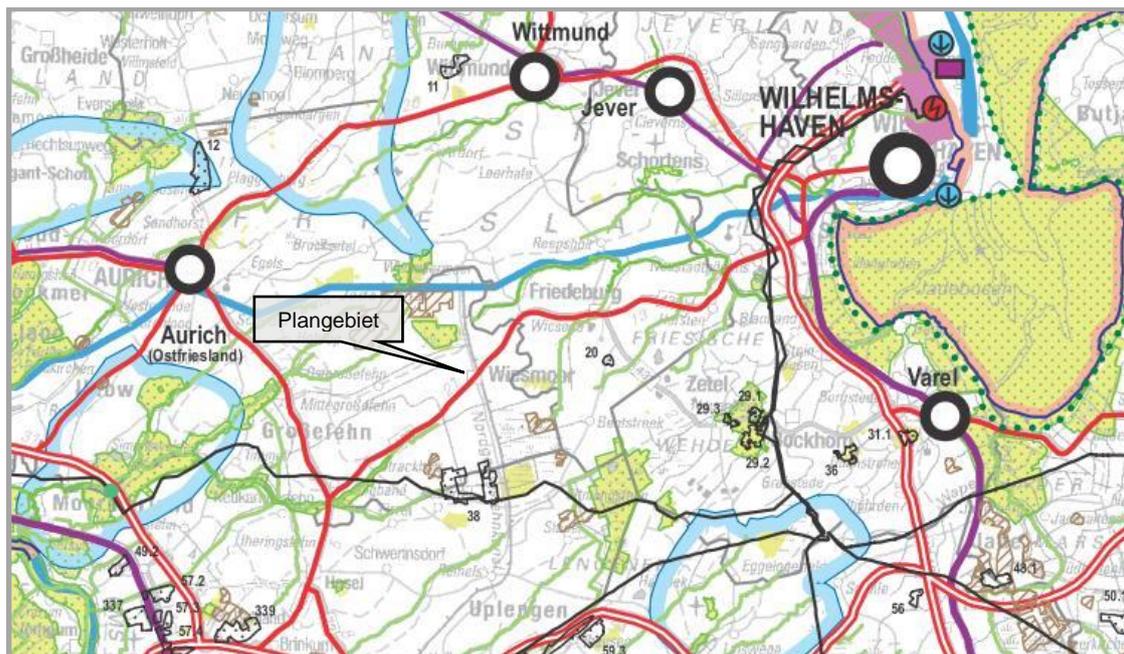
Westlich und südlich vom Plangebiet in einer Entfernung von gut 700 m Luftlinie befinden sich alle Infrastruktureinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie die Gemeinbedarfseinrichtungen.

5 PLANUNGSVORGABEN

5.1 Landesraumordnung

Raumordnerische Grundlage ist das Niedersächsische Landesraumordnungsprogramm (LROP). 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. Sie verläuft in geringem Abstand westlich des Plangebiets. Darüber hinaus gibt es keine das Plangebiet berührende Darstellungen. Den Zielen des LROP steht die Neufassung des Bebauungsplan Nr. B15 somit nicht entgegen.

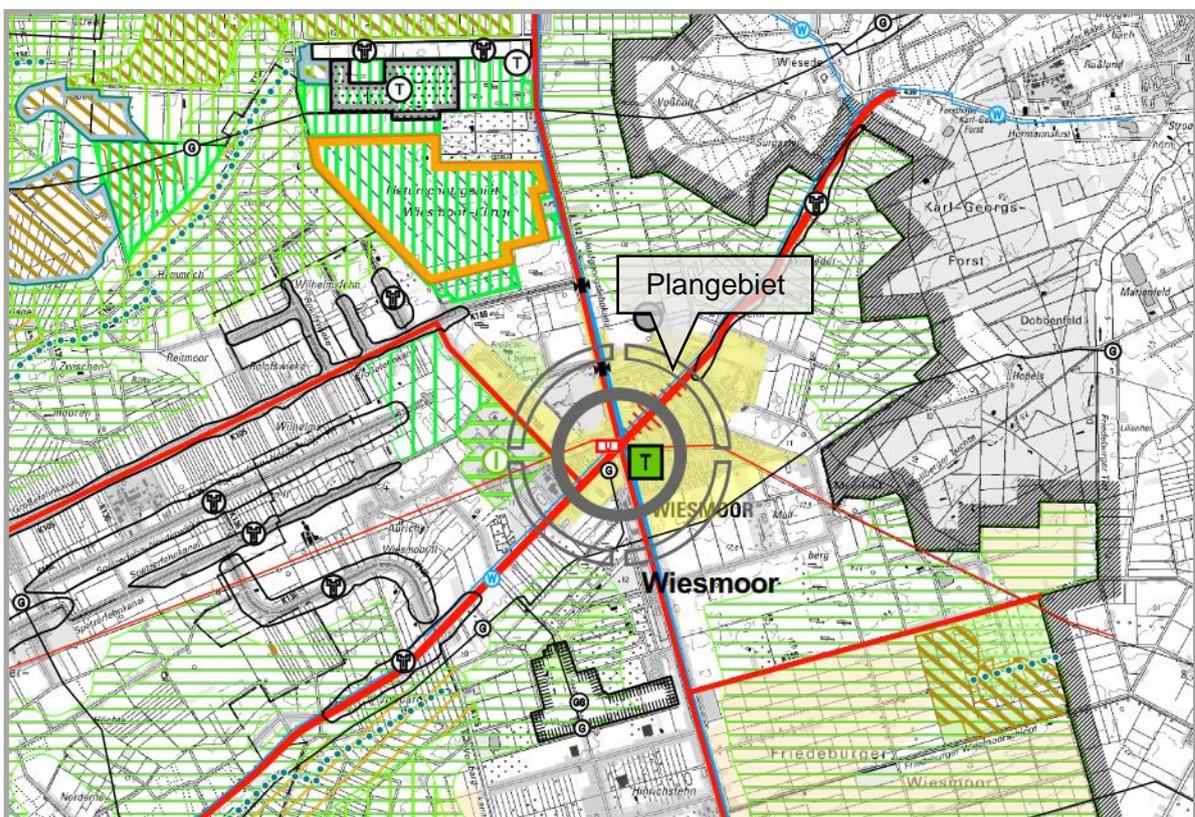


Auszug aus der Neubekanntmachung 2017 des Landesraumordnungsprogramms (ohne Maßstab)

5.2 Regionale Raumordnung

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Aurich ist seit dem 25.10.2019 rechtskräftig.

Die Stadt Wiesmoor ist im RROP als Grundzentrum mit mittelzentraler Teilfunktion dargestellt. In Gebieten dieser Raumkategorie sind Wohnangebote zu sichern und zu entwickeln. Die vorliegende Planung entspricht damit den Festlegungen des regionalen Raumordnungsprogramms.



Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm (ohne Maßstab)

Die zeichnerische Fassung des RROP 2018 stellt Wiesmoor als Grundzentrum mit mittelzentraler Teilfunktion dar. Die mittelzentrale Teilfunktion betrifft den aperiodischen Einzelhandel. Ferner findet eine Darstellung als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus (T) statt.

Der Geltungsbereich vorliegender Planaufstellung befindet sich im dargestellten zentralen Siedlungsbereich.

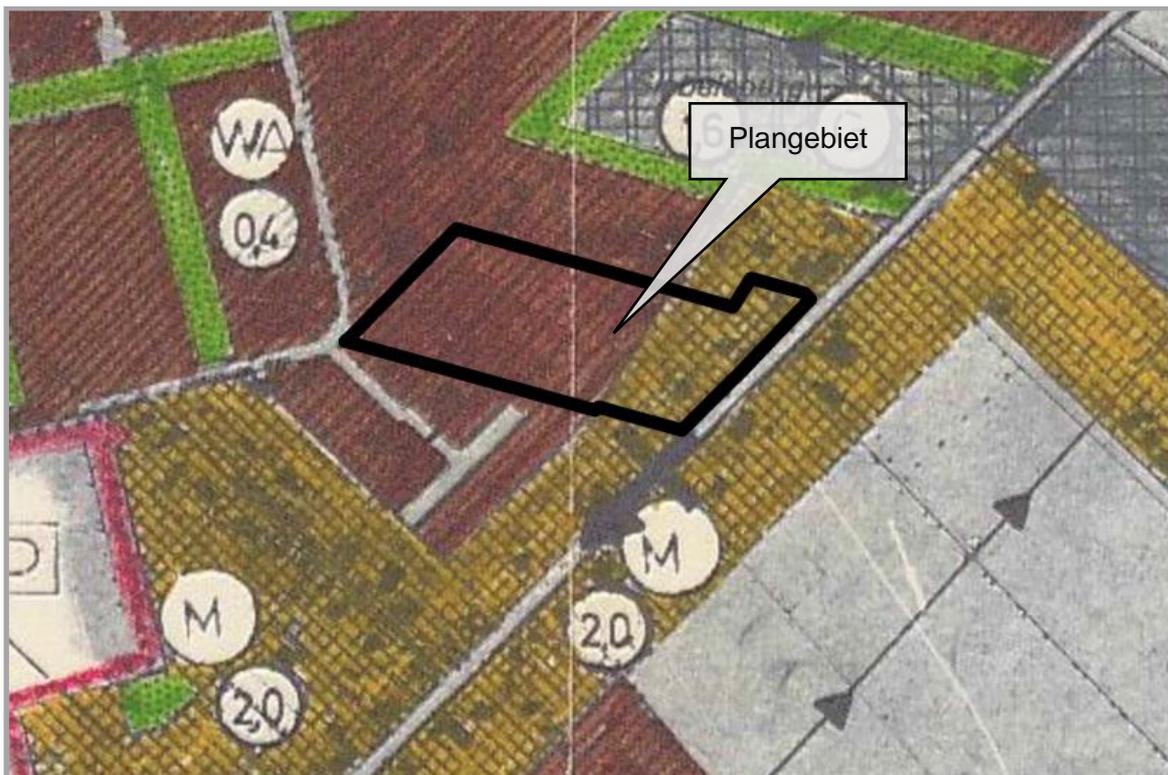
In der beschreibenden Darstellung legt das RROP 2018 im Kapitel 2.2 Ziffer 05 Satz 1 fest, dass in Grundzentren Wohnbauland zu sichern und zu entwickeln ist.

Darüber hinausgehende Aussagen und Darstellungen werden zu Wiesmoor von der regionalen Raumordnung nicht getroffen.

Zwischen der vorliegenden Planung und den Zielen und Grundsätzen der regionalen Raumordnung bestehen somit keine Konflikte.

5.3 Flächennutzungsplan der Stadt Wiesmoor

Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan der Stadt Wiesmoor wird das Plangebiet gem. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie im östlichen Bereich gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO als gemischte Baufläche (M) dargestellt.



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wiesmoor

Das geplante Allgemeine Wohngebiete (WA) sowie das geplante Mischgebiet (MI) entwickeln sich damit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan. Hingegen ist die geplante öffentliche Grünfläche/Fläche für die Wasserwirtschaft nicht aus den bestehenden Darstellungen des Flächennutzungsplans abzuleiten.

Gem. § 13a Absatz 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan aufgestellt werden, welcher den Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht entspricht, die städtebauliche Ordnung und Entwicklung aber nicht beeinträchtigt wird.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wiesmoor wird daher im Zuge einer Berichtigung an die vorliegende Planung angepasst.

6 INHALT UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

Das Ziel der verbindlichen Bauleitplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere städtebauliche Entwicklung eines Innenbereiches im zentralen Ortsbereich der Stadt Wiesmoor. Mit der Planung wird eine Nachverdichtung der rückwärtigen Grundstücksbereiche der Hauptstraße ermöglicht. Entsprechend der umliegenden Gebietsprägung werden innerhalb des Plangebietes ein Mischgebiet (MI) und zwei Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

Gem. §1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) folgende Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Der Ausschluss der genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen erfolgt, da für diese Nutzungen kein Bedarf in diesem Stadtbereich besteht. Weiterhin liefern sie dem Charakter eines typischen Wohngebiets zuwider. Diese Nutzungen würden durch ihren großen Flächenverbrauch weiterhin der städtebaulichen Zielsetzung der Wohnraumschaffung zuwider laufen.

Der Ausschluss dieser Nutzungstypen soll eine maximale Wohnruhe und damit Wohn- und Lebensqualität gewährleisten. Ohne diesen Ausschluss ist eine erhebliche Beeinträchtigung und Störung der genannten Wohnruhe zu erwarten.

Mischgebiet

Entsprechend der Ortsprägung beidseitig entlang der Hauptstraße wird in diesem Bereich ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Das Mischgebiet unterteilt sich in die Bereiche MI 1 entlang der Hauptstraße und MI 2 im rückwärtigen Grundstücksbereich.

Gem. §1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb des Mischgebietes (MI) folgende Ausnahmen des § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7, 8 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Gartenbaubetriebe

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

Weiterhin werden gem. §1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

Für Tankstellen und Gartenbaubetriebe besteht in diesem Bereich Wiesmoors kein Bedarf. Zusätzlich würden sie durch ihren verhältnismäßig hohen Flächenbedarf der städtebaulichen Zielsetzung eines Mischgebietes, mit der dafür typischen Mischung aus Wohnen und Gewerbe zuwider laufen und ferner die Nutzungsstruktur stören.

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

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

Da zudem im Ortszentrum der Stadt Wiesmoor integrierte Wohnnutzung einen hohen Stellenwert einnimmt und charakteristisch für das städtebauliche Erscheinungsbild ist, soll vermieden werden, dass sich hier durch Vergnügungsstätten Störungen einstellen. Viele Vergnügungsstätten - insbesondere mit sexuellem Charakter - sind mit den Anforderungen eines Wohnumfeldes städtebaulich nicht vereinbar und werden teilweise von den Anwohnern als unzumutbare Störung empfunden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) wird eine Grundflächenzahl von 0,4 in Zusammenhang mit einem (I) zulässigen Vollgeschoss festgesetzt. Innerhalb der Mischgebiete MI 1, entlang der Hauptstraße, werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird, unter Berücksichtigung der Bausubstanz entlang der Hauptstraße in dem Mischgebiet MI1 mit zwei Vollgeschossen (II) als Höchstmaß festgesetzt.

Innerhalb des MI2 wird eine abnehmende städtebauliche Dichte angestrebt. Entsprechend erfolgt die Festsetzung einer eingeschossigen Bauweise (I) sowie eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6.

Versiegelung

Zusätzlich zur festgesetzten Grundflächenzahl dürfen nur noch 50 v.H. der zulässigen Grundfläche durch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§§ 12 und 14 BauNVO) versiegelt werden. Weitere Überschreitungen sind unzulässig.

Die Festsetzung dient der Absicherung eines ortsüblichen Versiegelungsgrades, um die damit verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild zu vermeiden.

Gebäudehöhe

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sowie für das Mischgebiet MI 2 werden gemäß § 16 Abs.3 Nr.2 BauNVO eine Gebäudehöhe von max. 20 m NHN als Höchstgrenze festgesetzt. Innerhalb der Mischgebiete MI1 wird die maximale Gebäudehöhe auf eine Firsthöhe von 22,5 m NHN festgesetzt. Mit dieser Festsetzung werden ausgehend von einer Geländeoberkante von 10,5 m über NHN Gebäudehöhen von 9,5 m bzw. 12m über Gelände ermöglicht.

Die Festsetzung der Gebäudehöhe belässt innerhalb dieses Rahmens vielfältige Möglichkeiten der Gestaltung. Die festgesetzte Höhe reicht aus, ortsübliche und ortstypische Gebäude in vielfältiger Weise zu errichten.

6.3 Bauweise und Baugrenzen

Für die Mischgebiete MI 1 und MI 2 wird eine Abweichende Bauweise (a) gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Diese Abweichende Bauweise entspricht der Offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung von max. 24 m in jede Richtung. Mit dieser Festsetzung werden überdimensionierte Gebäude unterbunden und eine ortstypische Bebauung gewährleistet.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt. In der offenen Bauweise werden gem. § 22 Abs. 2 BauNVO die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand (Bauwich) und mit einer Länge von höchstens 50 m errichtet.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen (gem. § 23 BauNVO) festgesetzt. Baugrenzen ermöglichen den Bauwilligen die größtmögliche Freiheit in der

Wahl des Gebäudestandortes, ohne jedoch die Wirkung einer städtebaulichen Ordnung zu verlieren.

Für bestehende Gebäude, mit Ausnahme von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, gelten die Festsetzungen nur dann, wenn die Gebäude durch einen Neubau ersetzt werden oder Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleich kommen.

Mit dieser Festsetzung soll über den Rahmen des gesetzlichen Bestandsschutzes hinaus das Privateigentum gesichert werden.

6.4 Verkehrserschließung

Zur inneren verkehrlichen Erschließung wird eine private Straßenverkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ausgehend von der „Hauptstraße“ festgesetzt.

Darüber hinaus wird die festgesetzte Straßenverkehrsfläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Wiesmoor belastet. Mit dieser Festsetzung werden die erforderlichen Leitungsrechte der Stadt sowie dessen Zugänglichkeit abgesichert.

6.5 Grünflächen

Innerhalb des Plangebietes wird im westlichen Bereich eine öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauNVO festgesetzt, die eine Fläche für die Wasserwirtschaft (Regenrückhaltebecken) großflächig einsäumt.

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

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche, die das Regenrückhaltebecken umfasst, wird überlagert mit der Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Erhaltung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauNVO werden Flächen festgesetzt, auf denen eine natürliche Sukzessionsentwicklung einzuleiten ist.

Anpflanzungen

Innerhalb der privaten Grundstücksfläche ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen und bei Ausfall zu ersetzen.

Die Festsetzungen dienen der Verringerung von <Eingriffen in den Naturhaushalt und zur Verbesserung der Mikroklimas.

6.6 Flächen für die Wasserwirtschaft

Durch das geplante Bauvorhaben werden großflächige Bereiche der natürlichen Oberfläche versiegelt, insbesondere durch eine Wohnbebauung und durch Straßenverkehrsflächen. Die Dimensionierung sowie der erforderliche hydraulische Nachweis über die Leistungsfähigkeit des Regenrückhaltebeckens werden in einem Entwässerungskonzept nachgewiesen.

Entsprechend der hydraulischen Berechnung wird mit dem Regenrückhaltebecken ein ausreichendes Speichervolumen von rd. 1.041 m³ vorgehalten. Das erforderliche Speichervolumen ($V_{\text{erf}} = 1.015 \text{ m}^3$) wird damit überschritten. Aufgrund der niedrigen Staulamelle von ca. 0,35m ist ein Regenrückhaltebecken mit einer Fläche von ca. 3.200 m² erforderlich.

Für das zur Oberflächenentwässerung benötigte Regenrückhaltebecken wird im Westen des Plangebietes eine Fläche zur Regelung des Wasserabflusses (R) gem. § 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB festgesetzt. Dieses Regenrückhaltebecken dient im Weiteren der Regenrückhaltung für weitere Bereiche des Stadtgebietes.

Der mit der Herstellung des Regenrückhaltebeckens verbundene Bodenaushub wird innerhalb des Plangebietes untergebracht. Aufgrund der erheblichen Bodeneingriffe erfolgt im Rahmen der Tief- und Ausbauplanung eine bodenkundliche Baubegleitung.

Die Zu- und Abflussleitungen des Rückhaltebeckens werden über die Festsetzungen von Geh- Fahr und Leitungsrechten, mit einer Breite von jeweils 2m, abgesichert.

Die für eine Oberflächenentwässerung erforderlichen Gräben werden als Entwässerungsgräben gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB festgesetzt.

Zur Sicherung des Gewässerschutzes wird die folgende textliche Festsetzung aufgenommen:

Maßnahmen zum Gewässerschutz

Wasserflächen und Gewässer (Gräben) sind von den Eigentümern auf Dauer zu erhalten. An Gräben ist ein Uferrandstreifen von mind. 1 m Breite, von der Böschungsoberkante gemessen, einzuhalten. Innerhalb dieses Streifens dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölze angepflanzt werden.

Diese Festsetzung dient der Gewährleistung des Schutzes und der Erreichbarkeit der Entwässerungsgräben.

6.7 Immissionsschutz

Im Rahmen dieser Bauleitplanung wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen (Verkehrslärm) ermittelt und entsprechend der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ bewertet (Anlage: Schalltechnische Stellungnahme).

Grundlage für eine schalltechnische Beurteilung im Rahmen der Bauleitplanung ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Ausgabe Juli 2002. In dieser Norm sind schalltechnische Orientierungswerte aufgelistet, die nicht überschritten werden sollen.

Allgemeines Wohngebiet (WA):

Tag (06.00 bis 22.00 Uhr):	55 dB(A)
Nacht (22.00 bis 06.00 Uhr):	45 dB(A)

Mischgebiet (MI):

Tag (06.00 bis 22.00 Uhr):	60 dB(A)
Nacht (22.00 bis 06.00 Uhr):	50 dB(A)

Auf der Basis der Daten wurde eine Schallausbreitungsrechnung gemäß der Richtlinie RLS-90 durchgeführt. Die Berechnungen erfolgen mit dem Programmsystem IMMI©. Diese Software ermöglicht die Anwendung der erforderlichen Berechnungsmethoden. Dokumentiert werden alle berechnungsrelevanten Daten, Verfahren und Eingangsparameter.

Die Berechnungsergebnisse sind in detaillierter Form dem schalltechnischen Gutachten im Anhang dieser Begründung zu entnehmen.

Aus den gutachterlichen Darstellungen wird ersichtlich, dass innerhalb des Plangebietes die zulässigen Orientierungswerte für die Tages- und Nachtzeit teilweise überschritten werden.

Da aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand, Lärmschutzwall) in diesem zentralen Stadtbereich nicht möglich sind, müssen an den Wohngebäuden bauliche Schallschutzmaßnahmen durchgeführt werden. Diese ergeben sich gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ aus der Zuordnung zu bestimmten Lärmpegelbereichen (LPB).

Der Anhang des anliegenden schalltechnischen Gutachtens enthält eine Darstellung der Lärmpegelbereiche (gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“). Es ergeben sich rechnerisch Lärmpegelbereiche von LPB II bis LPB V gemäß DIN 4109. Die daraus resultierenden Auswirkungen auf den baulichen Schallschutz werden wie folgt textlich festgesetzt:

Lärmpegelbereich V:

An allen der Bundesstraße B 436 (Hauptstraße) zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB V gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8, Zeile 5 entsprechen. An allen der „Hauptstraße“ abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den LPB IV DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8, Zeile 4, entsprechen.

Lärmpegelbereich IV:

An allen der Bundesstraße B 436 (Hauptstraße) zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB IV gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8, Zeile 4 entsprechen. An allen der „Hauptstraße“ abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den LPB III DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8, Zeile 3, entsprechen.

Lärmpegelbereich III:

An allen der Bundesstraße B 436 (Hauptstraße) zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB III gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8, Zeile 3 entsprechen. An allen der „Hauptstraße“ abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den LPB II DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8, Zeile 2, entsprechen.

Lärmpegelbereich II:

An allen der Bundesstraße B 436 (Hauptstraße) zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB II gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8, Zeile 2 entsprechen.

Allgemein gilt:

- a) Die Anforderungen an den passiven Schallschutz können verringert werden, wenn rechnerisch nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind. Dies gilt insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudefronten.
- b) 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.
- c) Die Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen, Balkone, Loggien) innerhalb der „Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ sind auf der der B 436 (Hauptstraße) abgewandten Gebäudefront anzuordnen oder durch massive bauliche Anlagen (Nebengebäude, Lärmschutzwände) gegen den Verkehrslärm zu schützen. Dabei ist sicherzustellen, dass der Orientierungswert für die Tageszeit von 55 dB(A) für ein „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ bzw. von 60 dB(A) für ein „Mischgebiet (MI)“ nicht überschritten wird.

7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 84 Abs.3 NBauO)

1. Vorgartenbereiche

Die Bereiche zwischen den Straßenbegrenzungslinien der öffentlichen Verkehrsflächen und den straßenzugewandten First- bzw. Traufwandseiten des Hauptgebäudes (Vorgärten) sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnern (z.B. Kies) ist nicht zulässig. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sowie Beeteinfassungen bis max. 20 cm Breite sind von dieser Bauvorschrift ausgenommen.

Die Regelung zur gärtnerischen Anlage der Vorgärten soll die ortstypischen Straßenrandstrukturen sichern. Ein typisches Erscheinungsbild ist ein Vorgarten mit Rasen oder gärtnerischer Gestaltung. Großflächig versiegelte Pflasterflächen oder Kiesflächen passen nicht in das Siedlungsbild und würden einem schonenden Umgang mit Natur und Boden widersprechen. Hiervon sind kleinere Flächen zur Beeteinfassung ausgenommen. Die Gestaltungsvorschrift soll einen zu hohen Anteil gepflasterter Flächen und ortuntypische Gestaltungsmaterialien zwischen den Baufuchten und den Straßenbegrenzungslinien vermeiden.

8 NATUR UND LANDSCHAFT

Bei der vorliegenden Planung 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 des Bebauungsplans Veränderungen durch die Gestaltung oder Nutzung von Grundflächen vorbereitet werden, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können.

Die Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren im Sinne des § 13a BauGB 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.

Arten und Lebensgemeinschaften

Im Zuge der Bauleitplanung sind gem. § 44 BNatSchG die Belange des Artenschutzes zu beachten, da durch das dauerhafte Entgegenstehen der Belange des Artenschutzes ein Bauleitplan vollzugsunfähig ist und damit i.S.v. § 1 Abs. 3 BauGB den Erfordernissen einer Aufstellung, Änderung oder Aufhebung entbehrt.

Vor diesem Hintergrund sind Tiere und Pflanzen, sowie deren Lebensräume und sonstigen Lebensbedingungen nach Maßgabe des Bundesnaturschutzgesetzes als Bestandteile des Naturhaushalts in ihrer natürlichen, historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und wiederherzustellen.

Entsprechend der artenschutzrechtlichen Betrachtung sind die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1, Nr. 4 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG nicht einschlägig, da Habitats von Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ausgeschlossen werden können. Gegen das Schädigungsverbot wird nicht verstoßen. Eine Ausnahme nach § 45 Absatz 7 BNatSchG ist daher nicht erforderlich, ebenso nicht eine gemäß Art. 16 FFH-Richtlinie.

Durch die geplanten Baumfällungen sind nach aktueller Einschätzung keine besonders gefährdeten Arten betroffen. Allerdings kann der Baumbestand Bestandteil des Nahrungshabitats von potenziellen baumhöhlenbewohnenden Arten darstellen. Aus diesem Grund wird eine ökologische Baubegleitung durchgeführt.

Vermeidungsmaßnahmen

- Festsetzung einer Grünfläche, die einer natürlichen Sukzession überlassen wird.
- Für je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- Festsetzung zum Erhalt von Gewässerrandstreifen
- Örtliche Bauvorschriften zur Beschränkung der Versiegelung und dem Erhalt ortstypischen Vorgartenbereiche

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sollen so wenig wie möglich beeinträchtigt werden. Die o. a. Festsetzung soll zur Minimierung der durch die Baumaßnahmen zu erwartenden Beeinträchtigungen dienen.

Baubedingte Vermeidungsmaßnahmen

- Das Befahren des Baustellenbereiches ist nur auf den Baustraßen oder schon befestigten und/oder zu überbauenden Flächen statthaft. Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Das Abstellen von Fahrzeugen, Arbeitsmaterialien etc. ist außerhalb der Arbeitsbereiche nicht statthaft.
- Vermischungen gewachsener Bodenschichtungen sind zu vermeiden. Oberboden und Mineralboden sind getrennt voneinander zu lagern. Überschüssiges Bodenmaterial ist abzufahren und darf nicht in angrenzende Freiflächen eingearbeitet werden.
- Schutz von Gehölzen im Baubereich, die erhalten oder entlang der geplanten Baugrenze wachsen. Während der Bauphase sind die Gehölze gemäß DIN 18920 (Deutsches Institut für Normung 1973) und RAS-LP 4 (Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen 1999) gegen Stamm- und Wurzelschäden zu schützen.
- Sicherungsvorkehrungen bzgl. Verunreinigungen von Grund- und Oberflächengewässern durch Treibstoff und Öl und Löscharbeiten etc. sind bauseitig vorzuhalten.
- Anlage von standortgerechten Neuanpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen oder eingriffsnah im Bereich der vorhandenen Grünflächen für den baustellenbedingten Gehölzverlust/Verlust potentieller Vogelbruthabitate.

Im Rahmen der Tief- und Ausbauplanung erfolgen eine ökologische Baubegleitung sowie eine bodenkundliche Baubegleitung.

Fledermäuse

Gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG stehen alle Fledermausarten unter besonderem Artenschutz. Alle Fledermausarten stehen auch unter strengem Artenschutz nach FFH-RL Anhang IV und § 7 Abs. 2 BNatSchG.

Von der Planung sind Einzelbäume, teilweise mit Baumholz und Heckengehölze verschiedener Altersstrukturen betroffen. Potenziell können Gehölzstrukturen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für Fledermäuse bieten.

Es ist aber mindestens mit dem Vorhandensein von unregelmäßig genutzten Einzelhangplätzen (Übergangs- und Sommerquartiere) zu rechnen. Da im weiteren Umfeld des Eingriffsbereiches zahlreiche Gehölzflächen vorhanden sind, sind ausreichend Ausweichquartiere vorhanden. Eine nachhaltige Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten Baum bewohnender Arten kann ausgeschlossen werden.

Da das geplante Mischgebiet mit den Hausgärten und dem Baumbestand bereits vollständig entwickelt ist werden mit dieser Planung in diesem Bereich keine Eingriffe vorbereitet.

Maßnahmen

Da eine Betroffenheit europäisch geschützter Arten (hier: Fledermäuse) in nicht einsehbaren Spalten und Hohlräumen nie ganz ausgeschlossen werden kann und möglicherweise Quartiere streng geschützter Fledermausarten vernichtet werden, sind folgende Vermeidungsmaßnahmen notwendig:

- Baumfällungen nach Möglichkeit nur im Winterhalbjahr (Oktober bis Februar). Ausnahmen können im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung erfolgen.

Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1, Nr. 4 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG sind bei Berücksichtigung der vorgeschlagenen Artenschutzmaßnahmen nicht einschlägig. Eine Ausnahme nach § 45 Absatz 7 BNatSchG ist daher nicht erforderlich, ebenso nicht gemäß Art. 16 FFH-Richtlinie.

Brutvögel

Im Vorhabenbereich sind Brutvorkommen in den Gehölzbereichen und den Siedlungseinrichtungen zu vermuten bzw. vorhanden.

Im Vorhabenbereich sind Brutvorkommen der Gehölzbereiche und der ruderalen Flächen/Säume zu vermuten bzw. vorhanden. Alle Arten gelten gemäß Bundesartenschutzverordnung als zu schützende Arten in ihren Lebensräumen. Keine der

potentiell vorhandenen Arten befinden sich auf der Roten-Liste. Arten der EU-Vogelschutzrichtlinie gemäß Anhang I sind nicht zu vermuten.

Der nicht vermeidbare, baustellenbedingten Gehölzverlust (= Verlust von potentieller Brut- und Nahrungshabitate) kann durch Baumpflanzungen als spezielle Artenschutzmaßnahme ausgeglichen werden.

Wichtige oder besondere Ruhe- oder Nahrungsplätze der Arten liegen nicht innerhalb der Bauvorhabenfläche, so dass keine Beeinträchtigungen zu vermuten sind. Die ökologischen Funktionen der Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie der Wanderkorridore und der Biotopvernetzung im räumlichen Zusammenhang bleiben weiterhin gewährleistet.

Unter Berücksichtigung der Bauzeitenreglung sind die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1, Nr. 4 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG nicht einschlägig. Eine Ausnahme nach § 45 Absatz 7 BNatSchG ist daher nicht erforderlich, ebenso nicht gemäß Art. 16 FFH-Richtlinie.

Im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung wird die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen kontrolliert und dokumentiert. Nach Abschluss wird ein Bericht der Unteren Naturschutzbehörden zugestellt.

Boden

Die Ziele des städtebaulichen Bodenschutzes werden in § 1 Abs. 2 BauGB (auch als Bodenschutzklausel bezeichnet) beschrieben. Gemeint ist hier mit Bodenschutz die Bemühung, die obere Schicht der Erdkruste (so die Definition des BBodSchG) als nicht nachwachsende Ressource nur in möglichst zurückhaltender Weise zu behandeln und neuen Nutzungen nur unter größtmöglicher Rücksichtnahme zuzuführen. Maßgaben des (Grund-) Wasserschutzes fallen nicht unter das Schutzgut Boden, sondern werden separat behandelt als Schutzgut Wasser.

Der Bodenschutzklausel nach ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen und insbesondere sollen Maßnahmen der Innenentwicklung ins Auge gefasst werden.

Da in Bebauungsplänen des § 13a BauGB von den Darstellungen der Flächennutzungsplanung abgewichen werden darf, noch bevor diese geändert wurde, wird in diesem Verfahren die Standortwahl des Plangebiets von der Flächennutzungsplanung auf die verbindliche Bauleitplanung verlagert. In diesem Sinne stellt bereits die Wahl des Standorts für den Bereich im bereits vorbelasteten und verdichteten urbanen Umfeld von Wiesmoor eine Bodenschutzmaßnahme im Sinne einer Eingriffsverringerung dar. Denn durch die Nutzbarmachung einer ungenutzten Grünfläche wird die Versiegelung des Außenbereichs und der freien Landschaft vermieden.

Insgesamt entspricht die vorliegende Planung dem Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung gem. § 1 Abs. 5 BauGB und trägt durch die Nutzbarmachung einer innerstädtischen Fläche zur nachhaltigen und schonenden Siedlungsentwicklung bei.

Wasser

Nach Maßgabe des § 1 WHG sind durch nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Teil des Naturhaushalts, Lebensgrundlage des Menschen, Lebensraum der Tiere und Pflanzen und als Gut zu schützen. Dieses Schutzziel ist insbesondere im Zusammenhang mit § 1 Abs. 5 BauGB als Verantwortung den folgenden Generationen gegenüber auch als Aufgabe der Bauleitplanung zu verstehen.

Bei der Bewertung von Wasser als Schutzgut muss zwischen Grund- und Oberflächenwasser differenziert werden; Oberflächengewässer befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs, sodass nur mögliche Eingriffe auf das Grundwasser betrachtet zu werden brauchen.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Wasserschutzgebiets und wird nicht konkret von sonstigen fachgesetzlichen Vorgaben oder Festsetzungen bezüglich des Wasserschutzes betroffen.

Mit der Festsetzungen einer Fläche für die Regenrückhaltung wird nicht nur den Belangen der Entwässerung innerhalb des Plangebietes, sondern auch der umliegenden Bereiche Rechnung getragen.

Durch entsprechende Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung wird sichergestellt, dass der Boden im Plangebiet nicht über ein unverträgliches Maß hinaus versiegelt werden kann.

Luft und Klima

Das Schutzgut Luft bildet die unabdingbar notwendige Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen und deren Gesundheit und Lebensqualität.

Verunreinigungen der Luft in Form von Staub, Rußpartikeln, Brandgasen, Gasen, Industrie,- Haushalts- und Verbrennungsmotorabgasen, Dämpfen, Gerüchen o.ä. haben langfristig einen Einfluss auf das Gesamtklima und können dadurch praktisch alle anderen Schutzgüter beeinflussen. Hauptursache für die Luftverunreinigung in städtischen Umfeldern sind in erster Linie industrielle Emissionen sowie die Verbrennungsgase und Feinstaubausstöße von Heizungen und Fahrzeugen.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines zentrumsnahen Gebiets in Wiesmoor, sodass innerhalb der Stadt lange PKW-Fahrten für viele Menschen nicht nötig sind und auf den öffentlichen Nahverkehr zurückgegriffen werden kann. Das durch die vorbereitete Bodennutzung zusätzlich ausgelöste Verkehrsaufkommen wird aufgrund des kleinflächigen Eingriffs von untergeordneter Bedeutung sein.

Insgesamt betrachtet führt die Bebauungsaufstellung unter Berücksichtigung der örtlich gegebenen Vorbelastungen zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der Schutzgüter Luft und Klima.

Landschafts- und Ortsbild

Das Schutzgut Landschaftsbild ist im Plangebiet durch die urbane Überformung Einschränkungen unterworfen, ein Bezug zur freien Landschaft besteht nicht. Das Landschaftsbild wird somit von vorliegender Planung nicht beeinträchtigt.

Das Ortsbild wird durch die bestehenden Siedlungsstrukturen geprägt, die sich bereits zum heutigen Zeitpunkt aus einer überwiegenden Wohnnutzung und großflächigen Verkehrsachsen zusammensetzt. Insbesondere wird das Plangebiet durch die stark frequentierte „Hauptstraße“ vorbelastet.

Aufgrund dieser Vorbelastung ist keine Beeinträchtigung des Ortsbildes durch die Planung zu erwarten.

Mensch

Hinsichtlich seiner Funktion für Aufenthalt und Naherholung des Menschen hat der Planbereich eine nur geringe Bedeutung.

Im Plangebiet werden keine Nutzungen festgesetzt, welche geeignet sind den Menschen oder die menschliche Gesundheit zu beeinträchtigen.

Mit der Planung werden keine Umwelteinwirkungen ausgelöst, die über das vorhandene Niveau hinausgehen.

9 FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche des Plangebietes	25.360 m²
Allgemeine Wohngebiete	7.067 m ²
Mischgebiet	7.381 m ²
Verkehrsflächen (private Straßenverkehrsflächen)	1.701 m ²
Wasserflächen Entwässerungsgräben (Bestand)	765 m ²
Öffentliche Grünflächen	5.241 m ²
Regenrückhaltebecken	3.205 m ²

10 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 Fernsprechnetzt wird durch die ortsansässigen Telekommunikationsanbieter realisiert.

Schmutzwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung wird durch Anschluss an das öffentliche Schmutzkanalsystem der Stadt Wiesmoor gewährleistet. Das häusliche Abwasser wird über das bestehende Schmutzwassernetz abgeleitet. Die kommunale Kläranlage ist in 2014 auf 19.000 Einwohnergleichwerte erweitert worden.

Oberflächenentwässerung

Im Rahmen der Planung wird ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt um eine sichere Abführung des anfallenden Oberflächenwassers zu gewährleisten. Hierbei erfolgt ein hydraulischer Nachweis einer Regenrückhaltung. Die Planung wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Aurich gewährleistet.

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.

11 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG vom 30.05.1978 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, Hoheberger Weg 36, 26603 Aurich, Tel.: 04941 / 16-7014 oder Tel.: 04941 / 16-7015 unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Die Arbeiten sind unverzüglich einzustellen.

Bodenschutz

Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich, Hoheberger Weg 36, 26603 Aurich, Tel.: 04941 / 16-7014 oder 04941 / 16-7015 unverzüglich zu informieren. Geeignete Maßnahmen, die ein weiteres Eindringen in den Boden oder die Ausbreitung von Schadstoffen verhindern, sind unverzüglich einzuleiten.

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. Wenn 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 < 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.

Der Verbleib des Bodenaushubs, der bei Baumaßnahmen und der Erschließung anfällt und nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird, ist vorab mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich, Hoheberger Weg 36, 26603 Aurich, Tel.: 04941 / 16-7014 oder Tel.: 04941 / 16-7015 abzustimmen. Ggf. sind Beprobungen und Untersuchungen des Bodenmaterials erforderlich

Abfälle

Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle, die u. a. durch den Rückbau der Wohnhäuser anfallen (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 Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub, welcher nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird.

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.

Oberflächenwasser

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

Sichtfelder

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

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.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.

Wiesmoor, den

Der Bürgermeister