

Stadt Wiesmoor

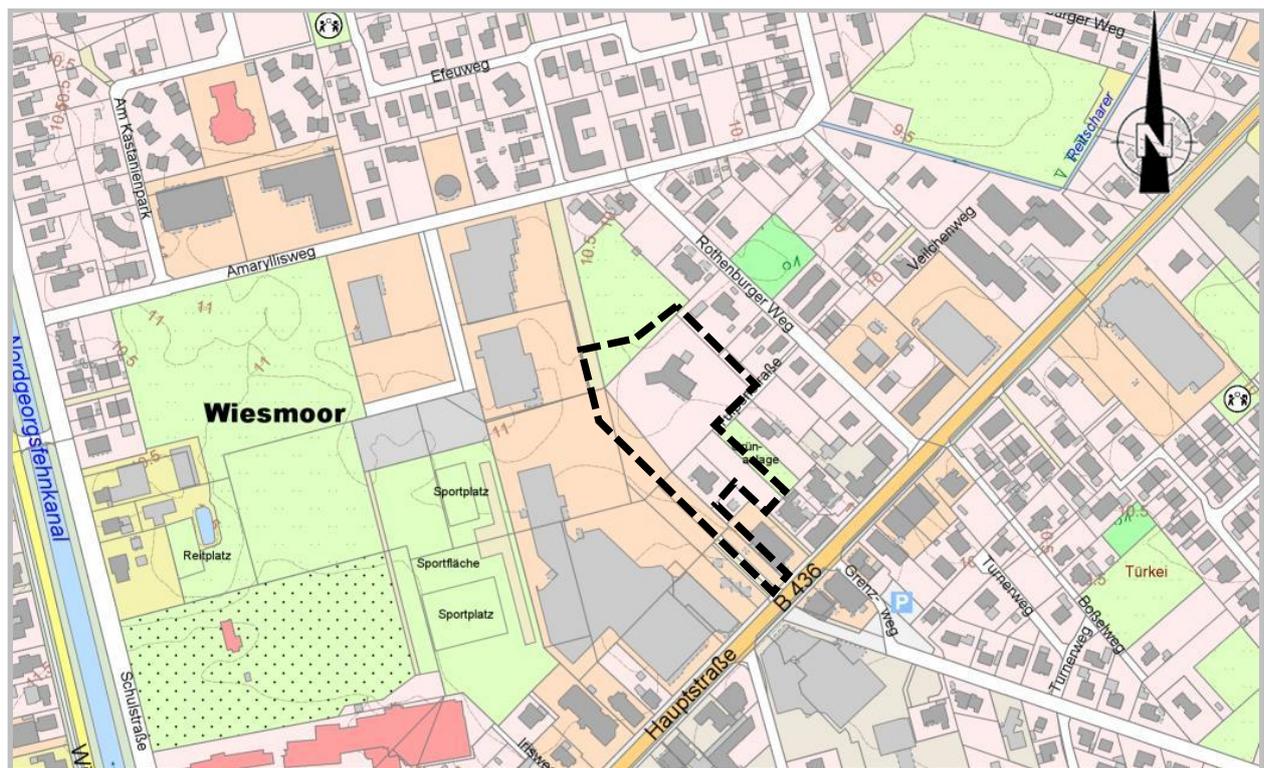


Landkreis Aurich

Bebauungsplan Nr. B 13

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG



Übersichtskarte

Stand: 07.06.2021

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 | Raumordnung | 5 |
| 4.1 | Landesraumordnung..... | 5 |
| 4.2 | Regionale Raumordnung | 6 |
| 4.3 | Raumordnerische Verträglichkeit | 7 |
| 4.4 | Flächennutzungsplan der Stadt Wiesmoor..... | 9 |
| 4.5 | Bebauungspläne..... | 10 |
| 5 | Bestand und gegenwärtige Nutzung | 13 |
| 5.1 | Altstandorte / Altablagerungen..... | 14 |
| 6 | Inhalt und Auswirkungen der Planung | 14 |
| 6.1 | Art der baulichen Nutzung | 14 |
| 6.2 | Maß der baulichen Nutzung..... | 16 |
| 6.3 | Bauweise und Baugrenzen | 16 |
| 6.4 | Verkehrerschließung | 16 |
| 6.5 | Schallschutz | 17 |
| 7 | Belange der Wasserwirtschaft..... | 18 |
| 8 | Natur und Landschaft..... | 19 |
| 9 | Ergebnisse der Beteiligungsverfahren..... | 24 |
| 10 | Flächenbilanz..... | 24 |
| 11 | Ver- und Entsorgungsanlagen | 25 |
| 12 | Hinweise und nachrichtliche Übernahmen | 26 |

Anlagen:

- Schalltechnische Beratung, IEL- Stellungnahme Nr. 4332-19 –L1_00_02, vom 22.11.2019
- Wirkungsanalyse zu Einzelhandelsvorhaben im Geltungsbereich der künftigen Bebauungspläne B 13 und B 14, Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln 01.04.2020
- Raumordnerische Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten, Landkreis Aurich vom 01.04.2021

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. B 13 ist die städtebauliche Zielsetzung der Stadt Wiesmoor innerhalb des Ortskerns die Ansiedlung eines weiteren Einzelhandelsbetriebs planungsrechtlich zu ermöglichen.

In diesem Bereich Wiesmoors hat sich im Laufe der Zeit um das Kaufhaus Behrends herum ein Angebotsschwerpunkt in Form einer Einzelhandelsagglomeration sukzessiv entwickelt.

Hier befinden sich neben dem Kaufhaus der Lebensmittelmarkt Edeka, der Drogeriemarkt Rossmann, weitere Nonfood-Fachmärkte sowie zusätzliche Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe, welche ein Einkaufszentrum bilden.

Weiterhin befinden sich der Lebensmitteldiscounter Lidl, der Möbelfachmarkt Dänisches Bettenlager und weitere Fachmärkte nördlich und nordwestlich des Kaufhauses Behrends.

Diesen in starkem funktionalem Zusammenhang stehenden Nutzungen sollen nun durch zwei Bebauungspläne eine neue planungsrechtliche Basis gegeben werden. Es handelt sich dabei um den vorliegenden Bebauungsplan B 13 und den bestandsorientierten Bebauungsplan Nr. B 14.

Die Stadt Wiesmoor beabsichtigt, den zentralen Ortsbereich langfristig zu sichern und zu erhalten und ist bestrebt, ausreichendes Potenzial für eine weitere Entwicklung der zentralen Versorgungsfunktion bereit zu stellen.

Konkreter Anlass ist der Umzug bzw. die Umnutzung eines Einzelhandelsbetriebes. Aldi beabsichtigt den bisherigen Marktstandort westlich des Plangebietes aufzugeben und am Planstandort einen Neubau zu errichten. Der Umzug von Aldi, welcher mit einer Vergrößerung der Verkaufsfläche einhergeht, ist durch den anhaltenden Strukturwandel im Einzelhandel notwendig geworden. Dieser äußert sich insbesondere durch steigende Flächenansprüche.

Da der neue Aldi-Markt den Wettbewerbsdruck auf Mitbewerber in der Umgebung erhöhen wird, wurde eine Wirkungsanalyse durchgeführt. Diese untersucht die handelswirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des neuen Aldi Standorts.

Gleichzeitig dient die Planung der Berücksichtigung des Schallschutzes von umliegenden empfindlichen Nutzungen, welcher durch Festsetzung entsprechender Schalleistungspegel erreicht wird.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung werden Teilbereiche der bestehenden Bebauungspläne aufgehoben und überplant; dazu werden im Bebauungsplan B 13 ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO und ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt.

2 RAHMENBEDINGUNGEN UND VORAUSSETZUNGEN DER PLANUNG

Nach der zum 1. Januar 2007 in Kraft getretenen Gesetzesänderung kann für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. B 13 ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, da

- der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient,
- die zulässige 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 werden Flächen von zwei abzureißenden Wohnhäusern im Ortskern von Wiesmoor überplant, womit im Sinne des § 13 a Abs. 1 BauGB die Wiedernutzbarmachung einer Fläche und eine Nachverdichtung stattfindet.

Der vorliegende Bebauungsplan der Innenentwicklung wird in engem sachlichen Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. B 14 aufgestellt; dieser Bebauungsplan gibt der übrigen Einzelhandelsagglomeration eine gemeinsame planungsrechtliche Basis. Aus Gründen der Verfahrenserleichterung und aufgrund des Investitionsdrucks der Vorhabenträger wurde dieser Plan in zwei Bebauungspläne aufgeteilt, wobei der vorliegende Bebauungsplan der Umsiedlung des Aldi-Marktes dient.

3 LAGE UND ABGRENZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Das Plangebiet liegt im zentralen Bereich des Hauptortes Wiesmoor und befindet sich südwestlich des „Rotenburger Weges“ zwischen „Hauptstraße“ und „Amaryllisweg“. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 0,95 ha.

Im Nordosten und im Süden wird das Plangebiet durch bestehende Wohn- und Gewerbegebäude begrenzt, nach Westen durch eine Privatstraße.

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

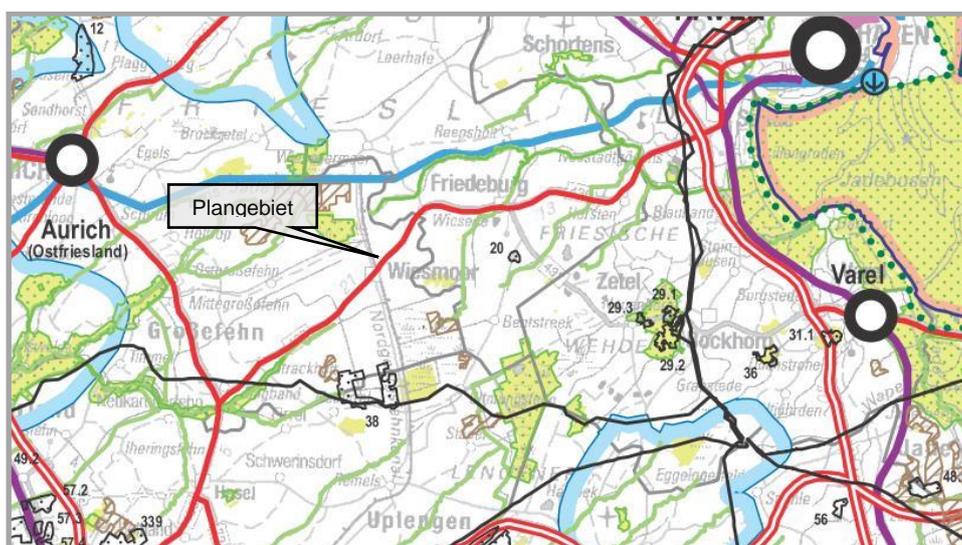
4 RAUMORDNUNG

4.1 Landesraumordnung

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

Im Landesraumordnungsprogramm werden Ziele hinsichtlich des Kongruenzgebots, Integrationsgebots, Abstimmungsgebots, Beeinträchtungsverbot und Konzentrationsgebots festgelegt, welche maßgeblich für die Errichtung oder Änderung großflächiger Einzelhandelsbetriebe sind. Diese Ziele werden von der regionalen Raumordnung übernommen. Die Vereinbarkeit der vorliegenden Planung mit den genannten Zielen der Raumordnung wird im Kapitel zur raumordnerischen Verträglichkeit dieser Begründung diskutiert.

Lediglich die im Landesraumordnungsprogramm 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)

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 Regionalen Raumordnungsprogramm Aurich (ohne Maßstab)

Wiesmoor wird im RROP 2018 als Grundzentrum mit der mittelzentralen Teilfunktion „aperiodischer Einzelhandel“ festgelegt. Ferner sieht das RROP das Plangebiet als zentrales Siedlungsgebiet vor. Die vorliegende Planung entspricht damit und insoweit den Darstellungen des regionalen Raumordnungsprogramms.

4.3 Raumordnerische Verträglichkeit

Die Zielaussagen zu großflächigen Einzelhandelsprojekten werden vom RROP aus dem Landesraumordnungsprogramm übernommen. Da das LROP jedoch keine Grundzentren festlegt, es sich beim Plangebiet aber um einen Bereich in einem Grundzentrum handelt, werden hier die Zielaussagen der regionalen Raumordnung einschlägig.

Konzentrationsgebot (Ziel 2.3 04)

Das Konzentrationsgebot besagt, dass neue Einzelhandelsgroßprojekte nur innerhalb des festgesetzten zentralen Siedlungsbereichs des jeweiligen zentralen Ortes zulässig sind. Mit Standort im Kernbereich der Stadt Wiesmoor liegt das Plangebiet im zentralen Siedlungsgebiet von Wiesmoor.

Somit entspricht die vorliegende Planung dem Konzentrationsgebot.

Integrationsgebot (Ziel 2.3 05)

Dem Integrationsgebot nach dürfen neue Einzelhandelsgroßprojekte, sofern sie über zentrenrelevante Kernsortimente verfügen, nur innerhalb städtebaulich integrierter Lagen errichtet werden.

Gemäß „Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels““ des LROP des Niedersächsischen Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz stehen integrierte städtebauliche Lagen in engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit zentralen Versorgungsbereichen (ZVB). So verfügen sie über ein vielfältiges und dichtes Angebot an Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen und sind in das ÖPNV-Netz eingebunden. Die dazu gebotene Vielfältigkeit und Dichte des notwendigen genannten Angebots hängen dabei von u.a. von der Klassifizierung des Ortes als Grund-, Mittel- oder Oberzentrum ab.

Der Planstandort des neuen Aldi-Marktes befindet sich direkt angrenzend zum festgelegten zentralen Versorgungsbereich, sodass eine Ausweitung des zentralen Versorgungsbereiches erforderlich ist, um eine Kompatibilität mit dem Integrationsgebot zu erreichen. Im aktualisierten Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wiesmoor wird ein dem Aldi-Planstandort benachbartes Areal als vorhabenbezogene Entwicklungsfläche diskutiert; diese Fläche könnte mit dem Planstandort von Aldi getauscht werden, um oben genannter Thematik gerecht zu werden.

Damit entspricht die vorliegende Planung dem Integrationsgebot.

Kongruenzgebot (Ziel 2.3 03)

Laut Kongruenzgebot (grundzentral) darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojekts in einem Grundzentrum nicht den grundzentralen Verflechtungsbereich überschreiten.

Das Kongruenzgebot gewährleistet vorsorgend integrierte Versorgungsstandorte in dem es sicherstellt, dass die Tragfähigkeitsvoraussetzungen von Einzelhandelsgroßprojekten gegeben sind. Mit dem Kongruenzgebot soll verhindert werden, dass die voraussichtlich erwirtschafteten Umsätze eines neuen Einzelhandelsgroßprojekts deutlich über den Kongruenzraum des Neustandorts hinausgehen. Damit soll erreicht werden, dass die dafür notwendige Kaufkraft nicht aus anderen Bereichen zum neuen Einzelhandelsgroßprojekt abfließen.

In diesem Sinne ist ein Kongruenzraum der Raum innerhalb eines zentralen Ortes, welcher von einem Einzelhandelsgroßprojekts versorgt bzw. versorgt werden wird.

Mit einer Wirkungsanalyse der Dr. Jansen GmbH wird nachgewiesen, dass die geplanten Vergrößerungsmaßnahmen des Aldi-Markts voraussichtlich einen Umsatz generieren werden, welcher unterhalb der am Kongruenzraum vorhandenen Kaufkraft liegt, d.h. es wird voraussichtlich nicht zu erheblichen Kaufkraftbindungen aus anderen Bereichen kommen.

Für das geplante Vorhaben liegen keine Indizien für eine Nichteinhaltung des Kongruenzgebotes vor, jedoch können Kaufkraftbeziehungen in Nachbargemeinden, in untergeordnetem Maß, nicht vollständig auszugehen werden.

Die vorliegende Planung entspricht somit dem Kongruenzgebot.

Abstimmungsgebot (Ziel 2.3 07)

Laut Abstimmungsgebot sind neue Einzelhandelsgroßprojekte abzustimmen, dazu soll das Moderationsverfahren der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland zugrunde gelegt werden.

Für das Vorhaben wurde auf Grundlage einer Wirkungsanalyse (Dr. Jansen GmbH) das in der Einzelhandelskooperation vorgesehene Moderationsverfahren angewandt. Diese Verträglichkeitsuntersuchung ist Bestandteil dieser Begründung. Das Abstimmungsgebot wurde damit beachtet.

Mit Schreiben vom 01.04.2021 wird die Verlagerung und Erweiterung des Aldi Marktes als raumordnerisch verträglich bewertet.

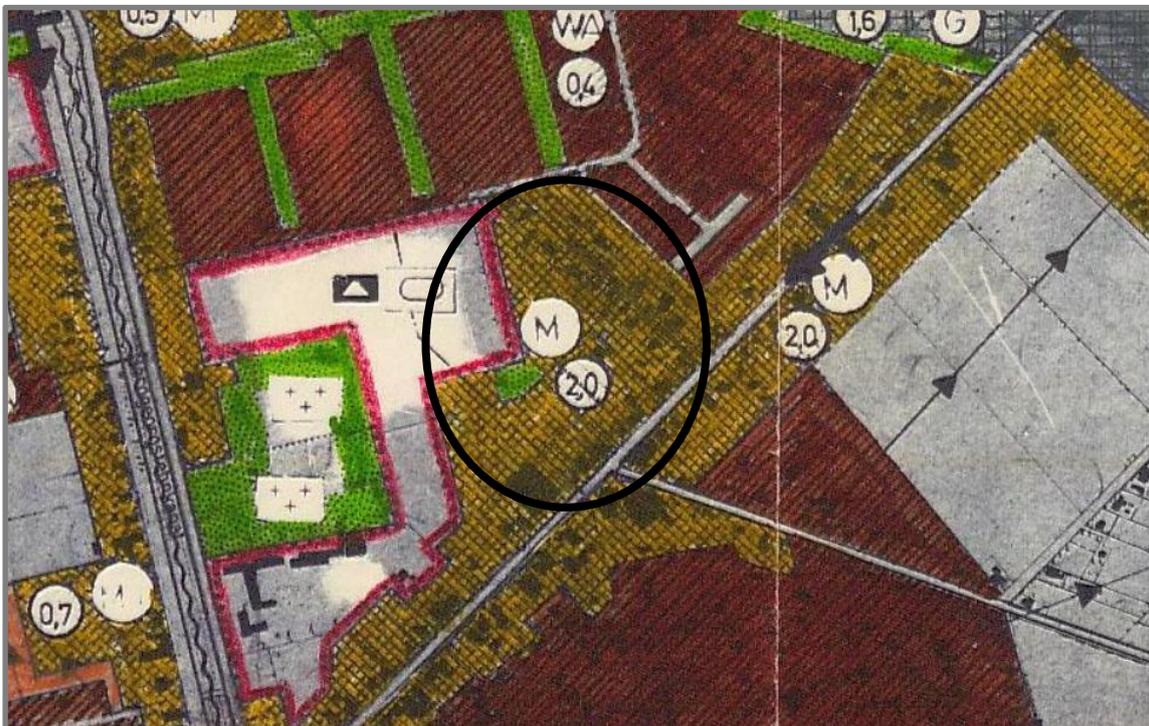
Beeinträchtungsverbot (Ziel 2.3 08)

Laut Beeinträchtungsverbot dürfen neue Einzelhandelsgroßprojekte ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht wesentlich beeinträchtigen. Gleiches gilt für die Nachbargemeinden, in dessen Einzugsgebiet des Vorhabens nicht unzulässige Beeinträchtigungen verursachen darf.

In der Wirkungsanalyse der Dr. Jansen GmbH wird nachgewiesen, dass die Aldi Erweiterung zwar Umverteilungseffekte bei Wettbewerbern auslösen wird, diese aber keine Betriebsaufgaben zur Folge haben werden und dass eine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet von Wiesmoor ausgeschlossen werden kann. Die Planung wird ferner keine städtebaulichen Wirkungen auslösen oder andere den Einzelhandel betreffende laufende Planungen beeinträchtigen.

Die vorliegende Planung verstößt somit nicht gegen das Beeinträchtungsverbot.

4.4 Flächennutzungsplan der Stadt Wiesmoor



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

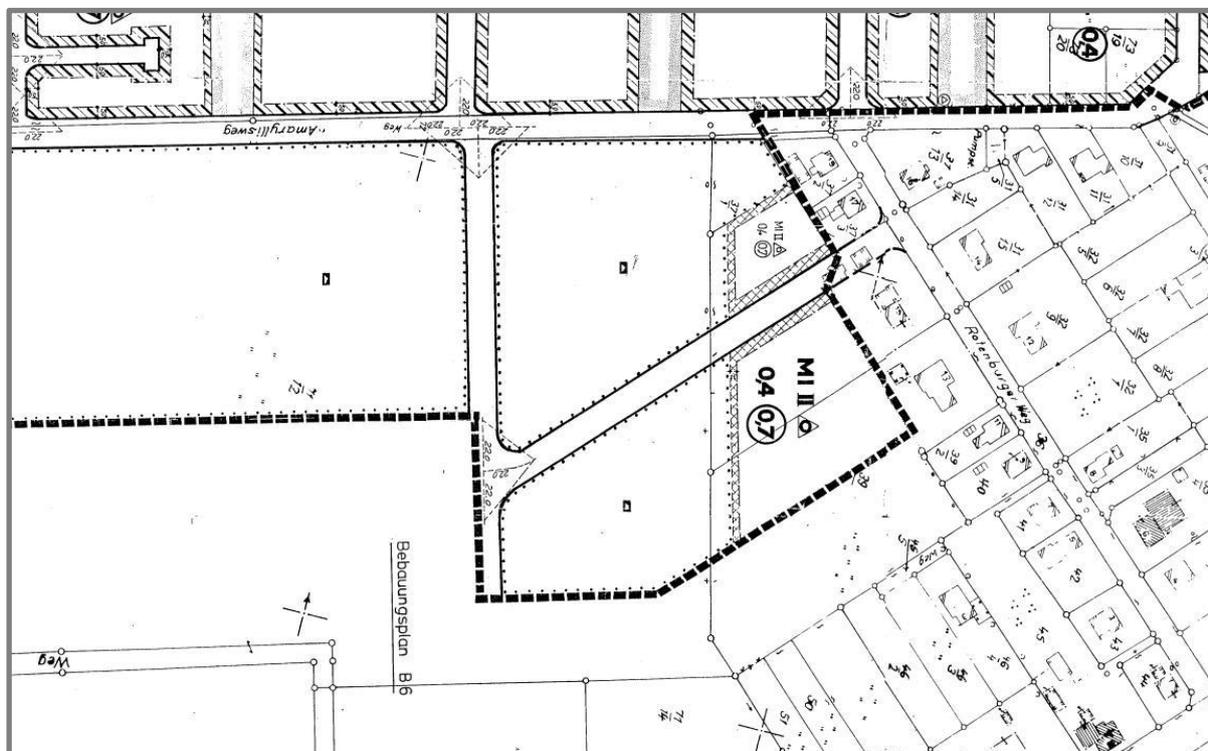
Im Flächennutzungsplan der Stadt Wiesmoor wird das Plangebiet als gemischte Baufläche (M) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Der nordwestliche Teilbereich des Plangebietes wird gem. § 9 Absatz 1 Nummer 5 BauGB als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule und Sportlichen Zecken dienenden Gebäude und Einrichtungen dargestellt.

Gem. § 13b i.V.m. § 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.

4.5 Bebauungspläne

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planfassung überlagert teilweise die Geltungsbereiche folgender Bebauungspläne und überplant diese in den Bereichen der Überschneidungen:

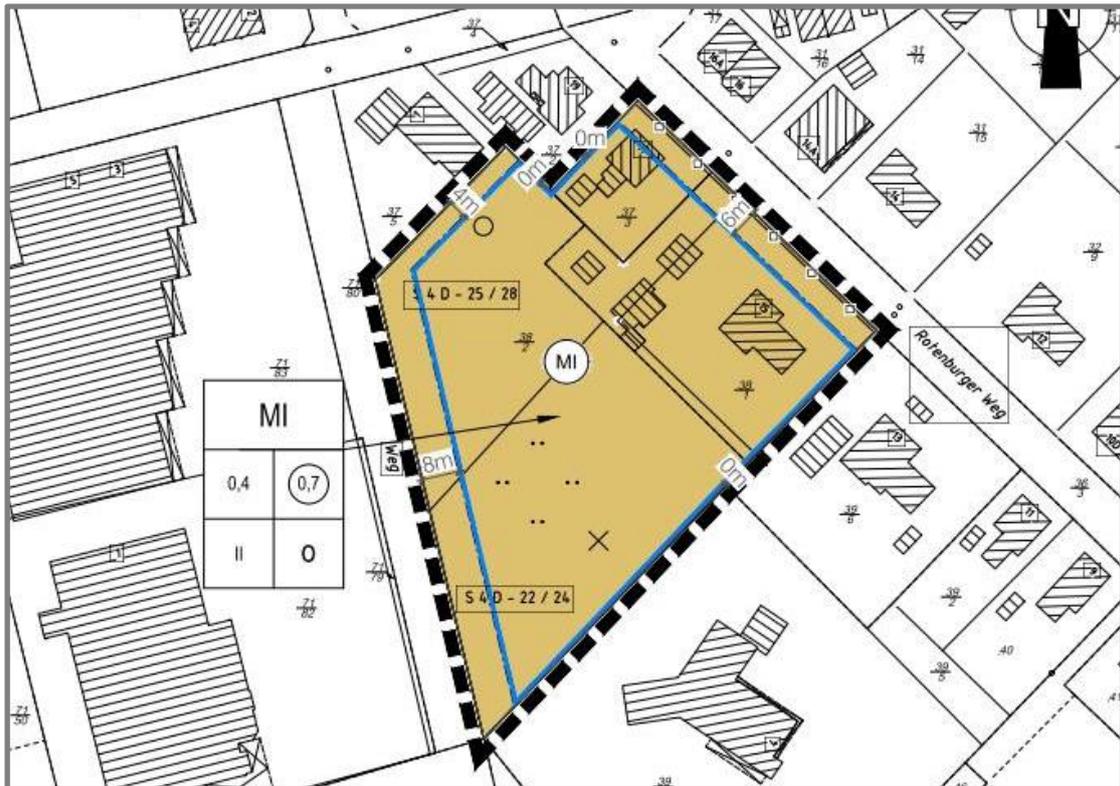
Bebauungsplan Nr. B 1 - 1. Änderung:



Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. B 1 – 1. Änderung

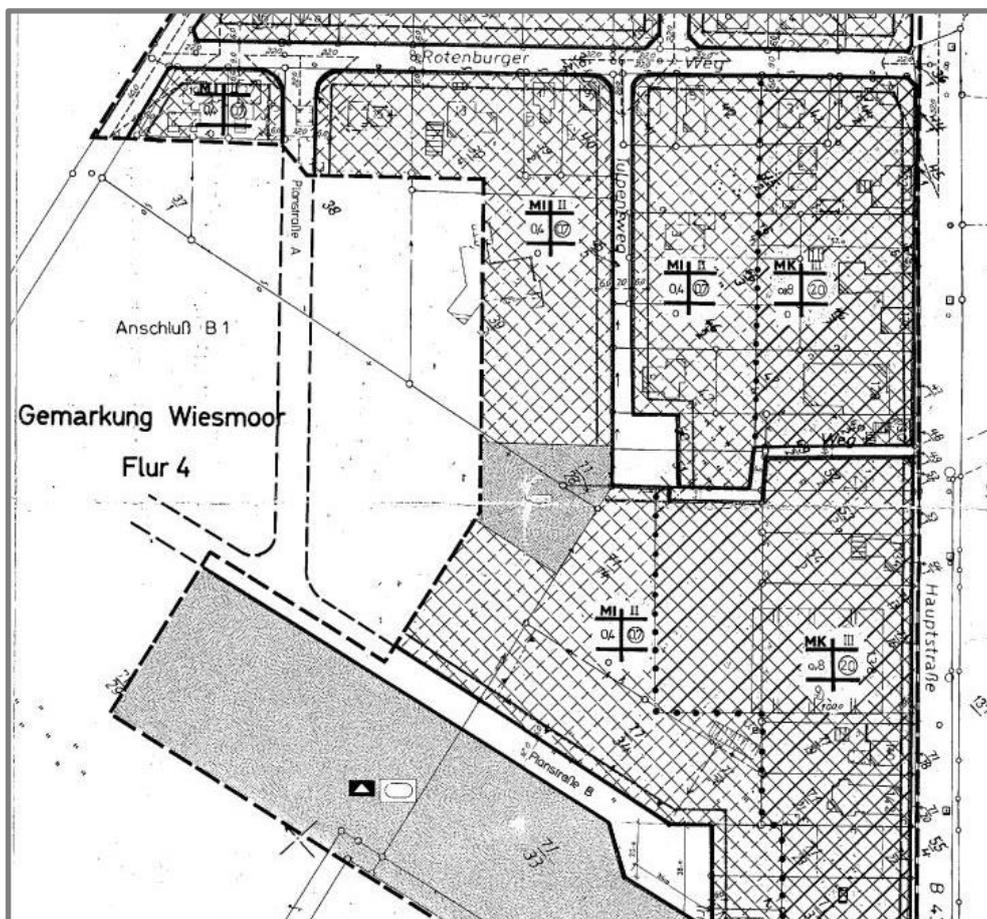
Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. B 1 setzt für den nord-westlichen Teilbereich vorliegender Planung eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule fest.

Bebauungsplan Nr. B 12



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. B 12

Der Bebauungsplan Nr. B 12 setzt für einen Teilbereich der vorliegenden Neuplanung ein Mischgebiet (MI) mit einer maximalen Geschossigkeit von zwei (II) Vollgeschossen fest. Ferner wird eine offene Bauweise festgesetzt sowie eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7.

Bebauungsplan Nr. B 6 – 1. Änderung

Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. B 6 – 1. Änderung

Der Bebauungsplan Nr. B 6 – 1. Änderung setzt für einen Teilbereich der vorliegenden Neuplanung ein Mischgebiet (MI) mit einer maximalen Geschossigkeit von zwei (II) Vollgeschossen fest. Ferner wird eine offene Bauweise festgesetzt sowie eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7.

Alle aufgeführten Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne werden im Bereich der Überschneidung von der vorliegenden Planung überlagert und einer Neuordnung unterzogen. Für diese Bereiche sind dann ausschließlich die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. B 13 rechtswirksam.

Dazu wird folgende textliche Festsetzung aufgenommen:

Andere Bebauungspläne

Mit der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes Nr. B 13 treten die in diesem Geltungsbereich liegenden Teilbereiche der Bebauungspläne B 1 – 1. Änderung, B 6 – 1. Änderung und B 12 außer Kraft.

5 BESTAND UND GEGENWÄRTIGE NUTZUNG

Das Plangebiet ist zum heutigen Zeitpunkt vollständig erschlossen und ist mit zwei freistehenden Einzelhäusern bebaut. Daneben befinden sich private Grundstücksflächen, die intensiv gärtnerisch gepflegt werden.

Die auf diesen Flächen bestehenden Gebäude werden abgerissen. Auf dieser Fläche wird dann der neue Aldi-Markt errichtet mit den dazu notwendigen Stellplatzflächen.



Luftbild

Westlich des Plangebiets hat sich um das Kaufhaus Behrends eine Einzelhandelsagglomeration entwickelt. Östlich und nordöstlich des Plangebiets befinden sich Wohnnutzungen.

5.1 ALTSTANDORTE / ALTABLAGERUNGEN

Südwestlich angrenzend zum Plangebiet befindet sich das Betriebsgrundstück einer Tankstelle, die als altlastenrelevant einzustufen ist. Anhand der Aktenlage konnte der Altlastenverdacht jedoch nicht weiter konkretisiert werden. Im Bebauungsplan Nr. B 14, welcher in engem zeitlichen und räumlichen Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan aufgestellt wird, eine entsprechende Kennzeichnung in die Planzeichnung aufgenommen.

6 INHALT UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Wiesmoor entsprechend soll die Verlagerung eines Einzelhandelsbetriebes planungsrechtlich ermöglicht werden. Gleichzeitig wird die Erschließung gesichert. Weiterhin wird mit der vorliegenden Planung der Schallschutz von anliegenden empfindlichen Wohnnutzungen sichergestellt, was durch eine durchgeführte schalltechnische Beratung nachgewiesen wird.

Konkreter Anlass der genannten Zielsetzung ist der Umzug eines Lebensmitteldiscounters. Der Discounter Aldi wird an einem Standort nörd-östlich des Bestandsgebäudes einen neuen Markt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.266 m² errichten. Entsprechend der raumordnerischen Beurteilung werden typischerweise in ALDI-Märkten im Randsortiment Aktionswaren angeboten. Zugleich gilt es, die periodischen Bedarfe als Kernsortiment festzulegen. Es wird daher vorgegeben, dass auf mindestens 90 Prozent der Gesamt-Verkaufsfläche ausschließlich periodische Sortimente angeboten werden dürfen.

Periodische Sortimente (Wiesmoorer Liste) sind:

- Nahrungs- und Genussmittel (einschließlich Getränke),
- Drogeriewaren (Gesundheits- und Körperpflegeartikel),
- Schnittblumen und Zeitungen/ Zeitschriften.

Eine Regulierung der Randsortimente ist bei dieser Vorgehensweise nicht notwendig.

Nach § 11 Absatz 3 BauNVO dürfen großflächige Einzelhandelsbetriebe und Einkaufszentren nur in Kern- und in Sondergebieten zugelassen werden, insofern sie sich nicht nur unwesentlich auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auswirken können. Dabei geht die Rechtsprechung ab 1.200 m² Geschossfläche bzw. ab 800 m² Verkaufsfläche von Großflächigkeit aus.

Für das sonstige Sondergebiet SO Lebensmitteldiscounter wird festgesetzt:

Das festgesetzte sonstige Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung Lebensmitteldiscounter dient der Unterbringung von Lebensmitteldiscountern mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.266 m², auf dessen Verkaufsfläche bis zu 90% periodische Sortimente Nahrungs- und Genussmittel (einschließlich Getränke), Drogeriewaren (Gesundheits- und Körperpflegeartikel), Schnittblumen und Zeitungen/ Zeitschriften (Wiesmoorer Liste) angeboten werden dürfen.

Weiterhin sind die dem Gebiet dienenden Stellplätze und Nebenanlagen zulässig.

Im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplans wird ein Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Die Aufnahme des Mischgebiets in die Planung dient dem Schallschutz. Durch die geringfügige Verlagerung einer Baugrenze im bestehenden Mischgebiet kann gewährleistet werden, dass auch dort die festgesetzten Schalleistungspegel eingehalten werden.

Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Mischgebiet entspricht den Festsetzungen für das Mischgebiet aus der bisherigen Planfassung.

Zur weiteren Konkretisierung wird die folgende textliche Festsetzung aufgenommen:

Innerhalb des Mischgebietes sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6,7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 3 ausgeschlossen.

Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, da sie durch ihren üblichen großen Flächenentzug dem Planungsziel der Aldi-Erweiterung widersprechen würden. Weiterhin gibt es in diesem Teil von Wiesmoor keinen Bedarf an weiteren Gartenbaubetrieben.

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

Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten in dem Mischgebiet wird die Attraktivität in diesem zentralen Ortsbereich abgesichert, der sich durch unterschiedliche Nutzungen für die verbrauchernahe Versorgung und durch eine Wohnnutzung auszeichnet.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird folgendes Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1-3 BauNVO festgesetzt:

Für das sonstige Sondergebiet SO Lebensmitteldiscounter werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 sowie eine maximale Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen (II) festgesetzt.

Für das Mischgebiet (MI) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7. Die maximale Geschossigkeit wird auf II Vollgeschosse festgesetzt.

6.3 Bauweise und Baugrenzen

Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) wird gem. § 22 BauNVO eine offene Bauweise (o) festgesetzt.

Für das festgesetzte sonstige Sondergebiet wird die abweichende Bauweise (a) festgesetzt, die der offenen Bauweise entspricht, jedoch ohne Längenbeschränkung. Diese Festsetzung entspricht der Gebietsprägung, bei der die überwiegenden großflächigen Einzelhandelsvorhaben Gebäudelängen mit mehr als 50 m aufweisen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen (gem. § 23 BauNVO) festgesetzt.

Die Festsetzung der Baugrenzen im festgesetzten Mischgebiet übernimmt eine Funktion für den Schallschutz in diesem Gebiet. Durch eine geringfügige Anpassung der Baugrenze im Mischgebiet kann gewährleistet werden, dass in diesem Bereich die vorgeschriebenen Lärmpegel eingehalten werden.

6.4 Verkehrserschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine bereits bestehende und festgesetzte private Straßenverkehrsfläche, die den Amarillisweg und die Hauptstraße miteinander verbindet. Diese private Verkehrsfläche wird im Bebauungsplan Nr. B 14 durch entsprechende Festsetzung fortgeführt.

Im Rahmen dieser Bauleitplanung werden entgegen der ursprünglichen Planfassung die erforderlichen Verkehrsflächen durch Festsetzungen abgesichert. Aus Vorsorgegründen

wurde im Bereich des genannten Knotenpunktes die Verkehrsfläche erweitert. Im Rahmen der nachfolgenden Tief- und Ausbauplanung wird somit der Gestaltungsspielraum erhöht. Es erfolgt eine Abstimmung mit den Straßenbaubehörden.

Im Rahmen der Tief- und Ausbauplanung erfolgt bei Eingriffen in den bestehenden Straßenkörper ein Beweissicherungsverfahren. Hierbei wird der bauliche Zustand (bestehende Schäden an den Gebäuden) gutachterlich erfasst und dokumentiert.

Werden nach Abschluss der Bauarbeiten Gebäudeschäden festgestellt, werden diese auf Kosten des Vorhabenträgers (Verursachers) beseitigt.

6.5 Schallschutz

Um den Schallschutz der umliegenden empfindlichen Nutzungen sicherzustellen, wurde im Zuge der Planung eine schalltechnische Beratung durchgeführt. Darin werden die Lärmarten Gewerbe- und Verkehrslärm untersucht.

Die schallschutzbedürftigen Nutzungen befinden sich in Allgemeinen Wohngebieten (WA), Mischgebieten (MI) und Kerngebieten (MK).

Folgende Orientierungswerte gem. DIN 18005-1 sind einschlägig für Gewerbe- und Verkehrslärm:

- WA 55 dB(A) tags, 40 dB(A) nachts; bzw. 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts
- MI 60 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts, bzw. 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts
- MK 65 dB(A) tags, 50 dB(A) nachts, bzw. 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts

Die Schallemissionsprognose hat ergeben, dass in lediglich zwei Bereichen eine geringfügige Überschreitung der zugelassenen Lärmpegel zu erwarten ist. Eine davon betrifft einen Teilbereich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. B 12; diese Überschreitung kann durch eine Anpassung der Baugrenzen des Bebauungsplans vermieden werden. Eine andere Überschreitung von 3 dB betrifft das Flurstück 47/6 und ist aufgrund der geringen Überschreitung vernachlässigbar.

Zur Einhaltung des Schallschutzes wird daher der schalltechnischen Beratung entsprechend das Plangebiet in zwei Teilflächen eingeteilt und folgende Schalleistungspegel festgesetzt:

- Teilfläche D: tags 62,5 dB(A), nachts 47,5 dB(A)
- Teilfläche F: tags 60 dB(A), nachts 45 dB(A)

Die Schalleistungspegel der Teilflächen A-C sowie E werden im Bebauungsplan Nr. B 14 festgesetzt, welcher in engem zeitlichen und räumlichen Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan aufgestellt wird.

Es wird zur Absicherung der gesunden Wohnverhältnisse die folgende textliche Festsetzung aufgenommen:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche einschließlich der Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück insgesamt die aufgeführten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel L''_{wa} weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten. Die Summation über die Immissionskontingente einzelner Teilflächen ist zulässig.

Im Genehmigungsverfahren ist zum Nachweis der Zulässigkeit des Vorhabens der Beurteilungspegel der Anlage nach TA-Lärm zu ermitteln. Dieser darf das zulässige Immissionskontingent unter Berücksichtigung von ggf. bereits bestehender Anlagen nicht überschreiten.

7 BELANGE DER WASSERWIRTSCHAFT

Es gilt für die ursprüngliche Planfassung des Bebauungsplanes Nr. B1 die BauNVO vor 1990, wonach eine Versiegelung bis zu 100 % zulässig ist. Diese Regelung wird mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes aufgehoben. Da eine zusätzliche Flächenversiegelung über das bestehende Maß nur eingeschränkt möglich ist, werden keine erheblichen Eingriffe in den Wasserhaushalt vorbereitet. Festsetzungen zur Regelung der Oberflächentwässerung werden daher nicht getroffen.

In Rahmen der Tief- und Ausbauplanung werden eine ordnungsgemäße Abführung des anfallenden Oberflächenwassers sowie die ausreichende Dimensionierung der Entwässerungsanlagen nachgewiesen.

Der Bereich der abzureißenden Wohnhäuser wird folglich umgenutzt und als Stellplatzfläche verwendet. Dabei wird ein Oberflächenmaterial (Mammut Ökostein) mit hoher Versickerungsfähigkeit verwendet, sodass es nicht zum Eindringen von Oberflächengewässern auf andere Grundstücke kommen kann. Folglich werden keine Eingriffe in den Wasserhaushalt vorbereitet, was durch einen Nachweis der hydraulischen Leistungsfähigkeit der Oberflächenentwässerung nachgewiesen wird. Festsetzungen zur Regelung der Oberflächenentwässerung werden daher nicht getroffen.

8 NATUR UND LANDSCHAFT

Bei der vorliegenden Planfassung 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 a 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.

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden Planfassung beläuft sich auf 12.671 m², womit der Schwellenwert von 20.000 m² des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB deutlich unterschritten wird.

Weiterhin erfüllt die 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 Sondergebietes SO und Mischgebiets (MI) | Angenommene Grundfläche bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 bzw. 0,4 |
| 12.671 m ² | SO: 8.975 m ² MI: 601 m ² | 7.421 m ² |
| Der Schwellenwert von 20.000 m² gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 wird mit der ermittelten Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO) von 7.421 m² 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. Der gesamte Planbereich ist durch seine urbane Überformung geprägt und ist von der freien Landschaft weiträumig abgeschnitten. Bei der privaten Grundstücksfläche handelt es sich um intensiv gärtnerisch gepflegte Bereiche mit Scherrasenflächen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. B 13 erfolgt die Ermöglichung einer Betriebsänderung bereits ansässiger Unternehmen. Dazu werden Flächen in die Planung mit einbezogen, welche größtenteils über Baurechte verfügen und bereits versiegelt sind. Im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden werden dazu zwei bestehende Wohnhäuser abgerissen, um die Grundstücksflächen einer neuen Nutzung zugänglich zu machen. Damit wird der Maßgabe von § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen.

Weiterhin handelt es sich bei vorliegender Planung nur um eine geringfügige Erweiterung der Baurechte, welche durch die bisher bestehenden rechtswirksamen Bebauungspläne B1 – 1. Änderung, B 6 – 1. Änderung und B 12 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.

Im Bereich von ehemaligen Wohngrundstücken erfolgte in den Wintermonaten, im Zuge der Aufgabe der Wohnnutzung, eine Baufeldfreimachung. Eine Kartierung der Gehölzbestände ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht mehr möglich. Da das Wohngebäude noch besteht wird zum Fledermausschutz im Rahmen der weiteren Planung eine ökologische Baubegleitung erfolgen.

Gehölzstrukturen im urbanen Raum weisen positive Effekte auf das Kleinklima auf. Daher soll der Verlust an Gehölzstrukturen im Stadtgebiet auf Grundstücksflächen der Stadt Wiesmoor ausgeglichen werden.

Als Ausgleich erfolgt eine Anpflanzung einer Ligusterhecke auf einer Länge von insgesamt 110m sowie die Anpflanzung von 15 Obstbäumen (Stammdurchmesser 16 – 18 cm (alter Sorten). Die Maßnahme erfolgt auf dem Flurstück 17/025, Flur 16 der Gemarkung Wiesmoor. Die Maßnahme wird über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

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 darauf bestehenden Gebäude werden von Fachunternehmen abgetragen, um die Grundstücke einer neuen Nutzung zugänglich machen zu können. Die Wiedernutzbarmachung von Flächen entspricht damit dem Zweck des § 13 a BauGB. Durch die Wiedernutzbarmachung 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. Weiterhin wird im Bereich der Stellplatzflächen ein Oberflächenmaterial mit hoher Versickerungsfähigkeit genutzt, sodass ein Eindringen von Oberflächenwasser auf andere Grundstücksbereiche ausgeschlossen werden kann.

Die Festsetzungen bezüglich der GRZ und GFZ orientieren sich dabei an den übrigen gewerblichen Nutzungen in diesem Teil Wiesmoors und stellen das Mindestmaß dar.

Durch die Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen (Wiedernutzbarmachung, versickerungsfähiges Oberflächenmaterial) 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.

Durch die hier vorliegende Einzelhandelsagglomeration und die damit verbundenen Verkehrsaufkommen muss davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt bezüglich der Schutzgüter Luft und Klima stark vorbelastet ist. Gleichzeitig aber kann festgehalten werden, dass durch die zentrale Lage in der Stadt Wiesmoor längere PKW-Fahrten für viele Menschen nicht notwendig sein werden und dass auf den öffentlichen Nahverkehr zurückgegriffen werden kann.

Daher ist von einer weiteren erheblichen Zusatzbelastung nicht auszugehen.

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- bzw. 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 Einzelhandelsagglomeration um einen weiteren Einzelhandelsbetrieb 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. Insbesondere durch das durch die Einzelhandelsbetriebe erzeugte Verkehrsaufkommen in diesem Bereich wird das Plangebiet stark vorbelastet.

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

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 Anhanges 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.

9 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.

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 16.10.2020 bis 20.11.2020 vorgestellt.

10 FLÄCHENBILANZ

| | |
|--------------------------------------|-----------------------------|
| Gesamtfläche des Plangebietes | 12.671 m² |
| Sondergebiet SO | 8.975 m ² |
| Mischgebiete | 601 m ² |
| Private Verkehrsfläche | 3.095 m ² |

11 VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

Wasserversorgung

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

Strom- und Gasversorgung

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

Telekommunikation

Der Anschluss an das öffentliche Fernsprechnet wird durch die ortsansässigen Telekommunikationsanbieter realisiert.

Schmutzwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung wird durch Anschluss an das öffentliche Schmutzkanalsystem der Stadt Wiesmoor gewährleistet. Die kommunale Kläranlage ist 2014 auf 19.000 Einwohnergleichwerte erweitert worden.

Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung ist bereits sichergestellt. Die Oberflächenentwässerung erfolgt über das kommunale Kanalsystem.

Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Aurich gewährleistet.

Brandschutz

Als Grundschutzmaßnahme ist eine Löschwassermenge entsprechend der DVGW W 405 von mind. 1600l/min bzw. 96 m³ /Stunde für einen Zeitraum von mind. 2 Stunden durch die Stadt Wiesmoor vorzuhalten. 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 sind rechtzeitig mit meinem Brandschutzprüfer, Herr Wilts, und dem

zuständigen Stadt- oder Ortsbrandmeister abzustimmen. Kann die Löschwassermenge nicht durch die öffentliche Wasserleitung abgedeckt werden, kann das Löschwasser durch

- a) einen Löschwasserbrunnen nach DIN 14220 mit einer entsprechenden Entnahmeleistung
- b) einen Löschwasserteich nach DIN 14210
- c) eine Entnahmestelle aus einem öffentlichen wasserführenden Gewässer im Sinne der Din 14210, oder
- d) einen unterirdischen Löschwasserbehälter nach DIN 14230 vorgehalten werden.

Die Größe und Ausbildung der Löschwasserversorgung ist mit meinem Brandschutzprüfer abzustimmen.

12 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 / 167015 unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Die Arbeiten sind unverzüglich einzustellen.

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

Bodenschutz

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.

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.

Bodenaushub

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

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 § 11 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.

Gewässerschutz

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.

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.

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.

Schallschutz

Die Schallemissionen auf der Teilfläche D wird maßgeblich durch die Nutzung der Kundenparkplätze bestimmt. Die berücksichtigten flächenbezogenen Schalleistungspegel wurden dementsprechend hergeleitet.

Auf der Teilfläche F befinden sich der vorhandene und der zukünftige Gebäudebestand. Hier kann gegenüber der Teilfläche D ein niedrigerer flächenbezogener Schalleistungspegel berücksichtigt werden.

Die Schalleistungspegel der Teilflächen A-C sowie E werden im Bebauungsplan Nr. B 14 festgesetzt, welcher in engem zeitlichem und räumlichem Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan aufgestellt wird.

Wiesmoor, den

.....

Der Bürgermeister