# Stadt Wiesmoor

## 55. Änderung des Flächennutzungsplanes

## Begründung

# INHALTSVERZEICHNIS

**1 GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG ..... 4**

1.1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG ..... 4
1.2 PLANGEBIET ..... 4
1.3 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS ..... 4

**2 PLANERISCHE VORGABEN ..... 5**

2.1 REGIONALE RAUMORDNUNGSPROGRAMM (RROP) ..... 5
2.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN ..... 5

**3 BESTAND ..... 7**

3.1 STÄDTEBAULICHE SITUATION ..... 7
3.2 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG ..... 7

**4 DARSTELLUNGEN DER ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES ..... 7**

**5 UMWELTBERICHT ..... 8**

5.1 KURZDARSTELLUNG DER WICHTIGSTEN ZIELE UND INHALTE ..... 8
*5.1.1 Angaben zum Standort ..... 8*
*5.1.2 Art und Umfang der Planung ..... 8*
*5.1.3 Bedarf an Grund und Boden ..... 8*
5.2 ÜBERBLICK ÜBER DIE DER UMWELTPRÜFUNG ZUGRUNDE GELEGTEN FACHGESETZE UND FACHPLÄNE ..... 8
*5.2.1 Raumordnung und Schutzgebiete ..... 8*
5.3 ERHALTUNGSZIELE UND SCHUTZZWECK ..... 8
*5.3.1 Europäisches ökologisches Netz und Natura 2000 ..... 8*
*5.3.2 Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete ..... 9*
*5.3.3 Schutzgebiete ..... 9*
*5.3.4 Besonders geschützte Biotope ..... 9*
5.4 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN ..... 9
*5.4.1 Biotoptypen und Pflanzen ..... 9*
*5.4.2 Brutvogel-, Fledermaus- und Amphibienlebensraum ..... 10*
*5.4.3 Boden ..... 11*
*5.4.4 Fläche ..... 11*
*5.4.5 Wasser ..... 11*
*5.4.6 Luft/ Klima ..... 12*
*5.4.7 Landschaftsbild ..... 12*
*5.4.8 Biologische Vielfalt ..... 12*
*5.4.9 Wechselwirkungen ..... 13*
*5.4.10 Luftqualität ..... 13*
*5.4.11 Menschen (Gesundheit, Emissionen, Immissionen) ..... 13*
*5.4.12 Kultur- und Sachgüter ..... 13*
5.5 BEWERTUNG DER PLANUNG UND ENTWICKLUNGSPROGNOSE DES UMWELTZUSTANDES ..... 13
*5.5.1 Eingriffsregelung und Bilanzierung ..... 13*
*5.5.2 Flächen-Kompensation ..... 15*
5.6 MAßNAHMEN ..... 15
*5.6.1 Vermeidung, Verringerung, Ausgleich ..... 15*
*5.6.2 Die geplante Bebauung und davon ausgehende Wirkfaktoren ..... 16*
*5.6.3 Bauphase ..... 16*
*5.6.4 Entwicklung bei Nichtverwirklichung der Planung, anderweitige Planungsmöglichkeiten ..... 16*
*5.6.5 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen ..... 17*
5.7 WEITERE BELANGE DES UMWELTSCHUTZES ..... 17
*5.7.1 Abfälle ..... 17*
*5.7.2 Abwässer ..... 17*
*5.7.3 Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien ..... 17*
5.8 ZUSÄTZLICHE ANGABEN ..... 17
*5.8.1 Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten ..... 17*
*5.8.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen ..... 17*
5.9 EXTERNE KOMPENSATION UND ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG ..... 17

5.10 ARTENSCHUTZRECHTLICHE EINSCHÄTZUNG ..... 18

**6 VER- UND ENTSORGUNG ..... 19**

6.1 OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG ..... 19
6.2 SCHMUTZWASSERENTSORGUNG ..... 19
6.3 ABFALLENTSORGUNG ..... 19
6.4 TRINKWASSERVERSORGUNG ..... 19
6.5 GAS- UND STROMVERSORGUNG ..... 19
6.6 TELEKOMMUNIKATION ..... 19

**7 HINWEISE ..... 20**

7.1 RECHTLICHE GRUNDLAGEN ..... 20
7.2 BODENFUNDE ..... 20
7.3 ALTABLAGERUNGEN / ALTSTANDORTE ..... 20

# 1 Grundlagen der Planaufstellung

## 1.1 Anlass und Ziel der Planung

Südöstlich der Hauptstraße (B 436) plant die Stadt Wiesmoor eine Nachverdichtung der Bebauung. Ein Anlass der Planung ist es, mittelfristig die rückwärtig gelegenen großflächigen Gewächshausanlagen, die zwischenzeitlich aufgegeben wurden, einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen. Sowie die Absicht im südlichen Teilbereich ist eine kleinere Wohnanlage mit Mehrfamilien- und Einfamilienhäusern zu entwickeln. Zudem besteht Erweiterungsbedarf bei der Seniorenwohnanlage

Das Plangebiet liegt am Stadtkern von Wiesmoor, es ist wie das Umfeld bereits teilweise bebaut und wird direkt über die Hauptstraße (B 436) erschlossen. Das Planverfahren dient der Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung sowie und der Vorbereitung der verkehrlichen Erschließung der „Neuen Mitte“ (u.a. ehemalige Gewächshausflächen) über eine neue Straßenspange zur Oldenburger Straße.

Es ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich. Der Flächennutzungsplan stellt Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen und Grünflächen dar, er ist ebenfalls zu ändern.

## 1.2 Plangebiet

Das Plangebiet liegt unmittelbar südlich der Hauptstraße (B 436), von der „Rittersporнstraße“ bis nach Norden auf die Höhe des „Neuer Weg“.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2 ha.

## 1.3 Aufstellungsbeschluss

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit dem Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Wiesmoor in seiner Sitzung am .. .. …. die 55. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am .. .. 2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes hat mit dem Begründungsentwurf und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .. .. 2021 bis .. .. 2021 öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Stadt Wiesmoor in seiner Sitzung am .. .. 2021 die 55. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß BauGB sowie die Begründung und Umweltbericht beschlossen.

# 2 Planerische Vorgaben

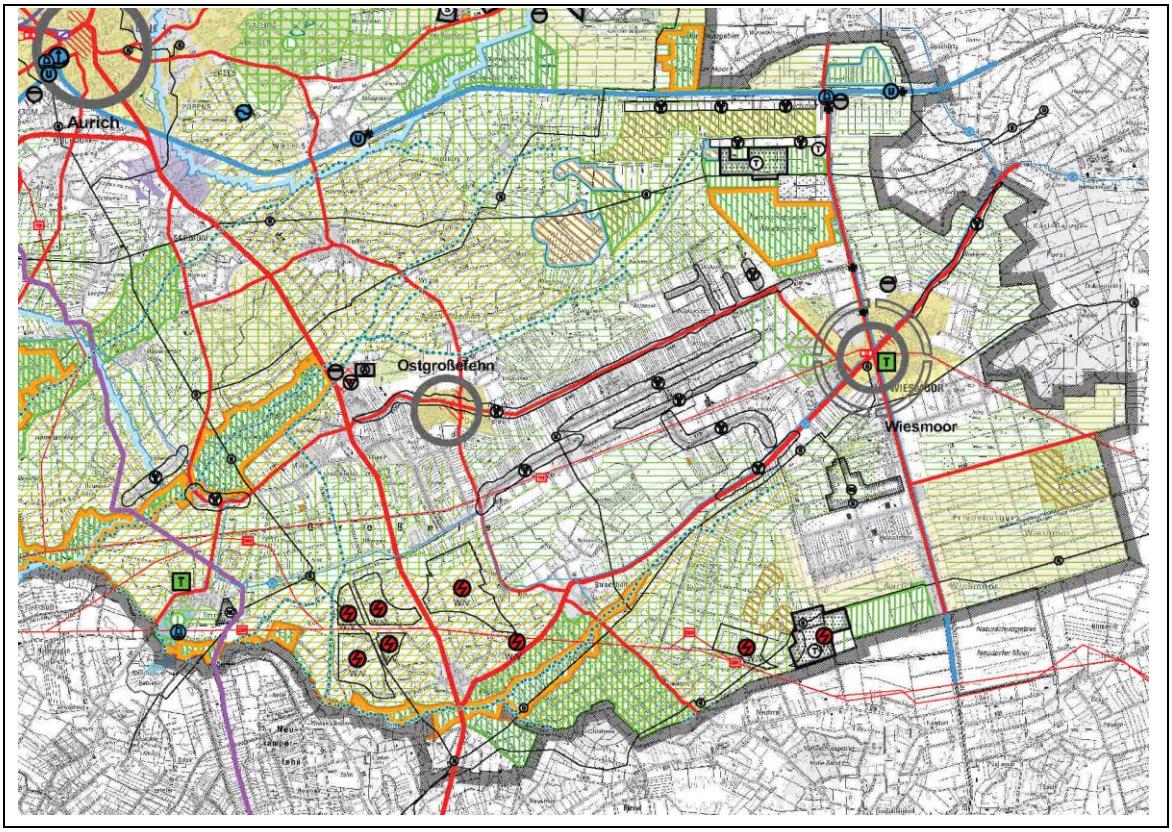
## 2.1 Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Aurich hat am 20.07.2006 seine Gültigkeit verloren. Das neue Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) trat am 25.10.2019 in Kraft.

Die Stadt Wiesmoor wird im Regionalen Raumordnungsprogramm als Grundzentrum mit mittelzentraler Teilfunktion festgelegt. Der Entwurf des regionalen Raumordnungsprogramms stellt das Plangebiet als Teil des zentralen Siedlungsbereichs von Wiesmoor dar.

Die B 436 ist als Hauptverkehrsstraße festgelegt.

**Auszug: Regionales Raumordnungsprogramm (RROP), Landkreis Aurich**

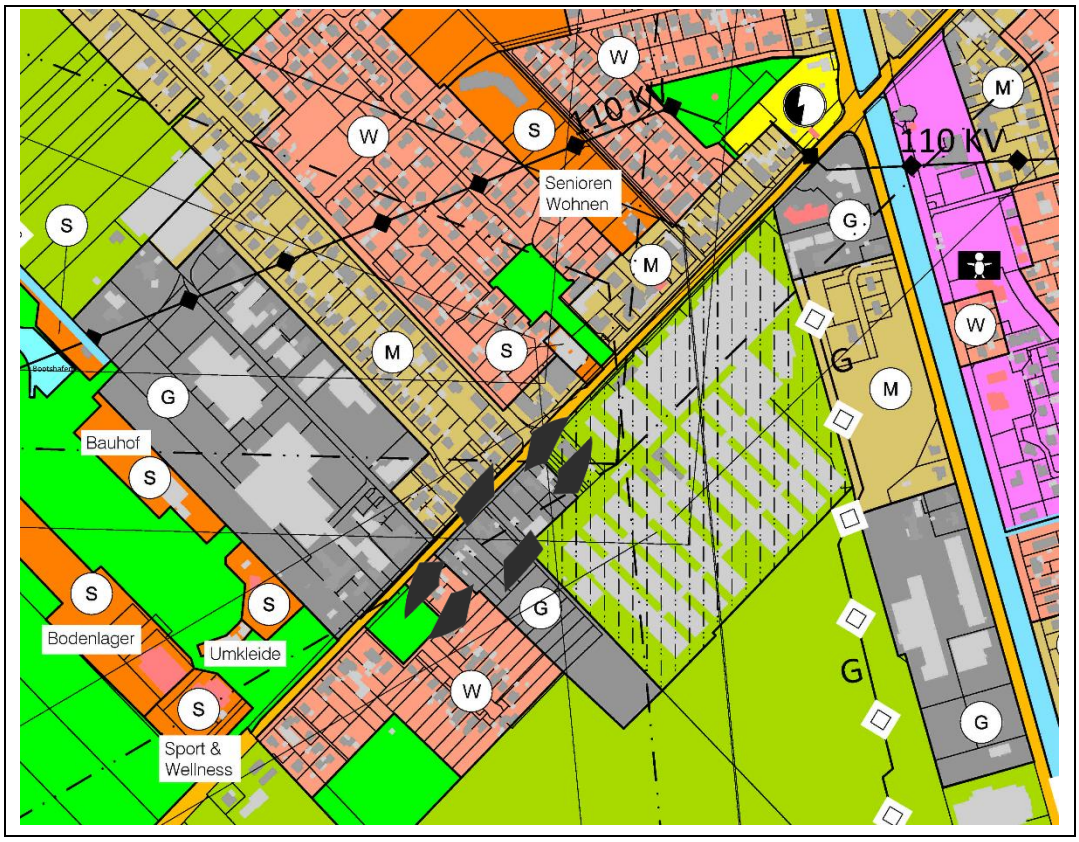



Der Planung stehen keine raumordnerischen Belange entgegen.

## 2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen W, gewerbliche Bauflächen G und Grünflächen dar.

**Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wiesmoor**




Die Entwicklung von Mischgebieten entlang der B 436 ist nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt, lediglich das kleine allgemeine Wohngebiet entspricht den Darstellungen.

Daher wird die 55. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zum Bebauungsplan durchgeführt.

# 3 Bestand

## 3.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist längs der Hauptstraße im Wesentlichen zumindest einreihig bebaut.

Mittig gelegenen befindet sich eine größere Seniorenwohnanlage. Im Norden, in Höhe der Gemeindestraße „Neuer Weg“ befindet sich eine Tankstelle.

Auf den Flächen südöstlich befinden sich großflächig nicht mehr genutzte Gewächshäuser, im Süden schließt sich entlang der Rittersporнstraße Wohnbebauung an.

## 3.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Hauptstraße (B 436) an das Hauptverkehrsstraßennetz angeschlossen.

# 4 Darstellungen der Änderung des Flächennutzungsplanes

Die vorherigen Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Wiesmoor, insbesondere die von gewerblichen Bauflächen, haben sich u.a. durch Aufgabe der angrenzenden großflächigen Gewächshausflächen städtebaulich überholt.

Gemäß den geänderten langfristigen Planungsabsichten in diesem Bereich werden im Änderungsbereich gemischte Bauflächen M dargestellt.

Die Straße Neuer Weg (K 105) soll über die Hauptstraße (B 436) nach Süden verlängert werden. Ziel ist die Entlastung des Kreuzungspunktes Hauptstraße (B 436) / Oldenburger Straße (L 12) und die Erschließung der Freiflächen „Neue Mitte“ (u.a. die südlich gelegenen ehemaligen Gewächshausflächen). Daher wird hier eine Hauptverkehrsstraße, gemäß Verkehrsuntersuchung (Stadt Wiesmoor - Verkehrsuntersuchung „Neue Mitte“, März 2021, Ingenieurbüro IST) dargestellt.

# 5 Umweltbericht

## 5.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte

Die folgenden Ausführungen und die Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft beziehen sich auf dass etwas größere Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. D 12, hier wird nämlich das geplante Wohngebiet in die Betrachtung miteinbezogen.

### 5.1.1 Angaben zum Standort

Das Plangebiet liegt direkt an der Hauptstraße (B 436) und ist straßenseitig bebaut. Der nordöstliche Teilbereich des Plangebietes ist zudem fast vollständig versiegelt (Gebäude, Parkplätze und eine Tankstelle).

### 5.1.2 Art und Umfang der Planung

Südlich der Hauptstraße (B 436) ist eine Nachverdichtung der Bebauung vorgesehen. Dies hängt auch mit der Aufgabe der rückwärtig gelegenen großflächigen Gewächshausanlagen zusammen. Im südlichen Teilbereich ist eine kleinere Wohnanlage mit Mehrfamilien- und Einfamilienhäusern vorgesehen. Zudem besteht Erweiterungsbedarf bei der Seniorenwohnanlage

Das Plangebiet liegt am Stadtkern von Wiesmoor, es ist wie das Umfeld bereits zumindest teilweise bebaut und es wird direkt über die Hauptstraße (B 436) erschlossen. Das Planverfahren dient der Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung.

### 5.1.3 Bedarf an Grund und Boden

Das Plangebiet wird komplett überplant. Im Kern handelt es sich um im Süden um lediglich straßenseitig bebaute Grundstücke mit Gärten und im Norden um weitgehend bebaute bzw. versiegelte Grundstücke.

Es werden etwa 1,5 ha an Freiflächen überplant und mit Wohnbebauung neu überformt.

## 5.2 Überblick über die der Umweltprüfung zugrunde gelegten Fachgesetze und Fachpläne

Die Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden, werden skizziert.

### 5.2.1 Raumordnung und Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt im Ortskern. Das Raumordnungsprogramm trifft keine Aussagen zum Plangebiet.

## 5.3 Erhaltungsziele und Schutzzweck

### 5.3.1 Europäisches ökologisches Netz und Natura 2000

Durch die vorliegende Planung werden weder innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches noch in angrenzenden Bereichen Erhaltungsziele oder Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete berührt. Folglich ist im Rahmen der Bauleitplanung keine Verträglichkeitsprüfung nach der FFH-Richtlinie bzw. der

Vogelschutzrichtlinie durchzuführen. Innerhalb des Planungsraumes sind keine besonders geschützten Biotoptypen oder gefährdete Arten vorhanden.

### 5.3.2 Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete

Es bestehen im Plangebiet keine ausgewiesenen Schutzgebiete internationalen Rechts oder naturschutzfachliche Programme.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Nationalpark gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, ebenso wenig innerhalb eines Biosphärenreservat gemäß § 25 des Bundesnaturschutzgesetzes.

### 5.3.3 Schutzgebiete

Der Geltungsbereich liegt nicht im Naturschutzgebiet gemäß § 23 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), nicht im Nationalpark oder in einem nationalen Naturmonument gemäß § 24 des BNatSchG und nicht im Biosphärenreservat gemäß § 25 BNatSchG.

### 5.3.4 Besonders geschützte Biotope

Im Plangebiet befinden sich keine besonders geschützten Biotope.

## 5.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bei der im Rahmen des Umweltberichts zu leistenden Umweltprüfung sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die nachfolgend beschriebenen Schutzgüter berücksichtigt.

Die Bewertung der Umweltauswirkungen der vorliegenden Planung erfolgt anhand einer Bestandsaufnahme bezogen auf die einzelnen Schutzgüter. Hier wird eine Darstellung des gegenwärtigen Umweltzustandes im unbeplanten bzw. gegenwärtigen sowie der zu erwartenden, umweltrelevanten Auswirkungen bei Planungsdurchführung vorgenommen. Im Weiteren erfolgt eine Ermittlung der Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter untereinander. Dieses Vorgehen soll im weiteren Planverfahren dazu dienen, die planerischen Inhalte ggf. im Hinblick auf Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen zu modifizieren. Ferner erfolgt eine Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung.

Ende Oktober 2020 erfolgte für die Erfassung der Biotoptypen eine Geländebegehung. Auf der Grundlage der vorhandenen Strukturen und Biotoptypen wurde zudem eine Einschätzung des Brutvogel-, Fledermaus- und Amphibienlebensraumes vorgenommen (vgl. Biologischer Fachbeitrag).

### 5.4.1 Biotoptypen und Pflanzen

Das Plangebiet lässt sich als weitgehend dicht bebauter Siedlungsbereich beschreiben. Der nordöstliche Teilbereich des Plangebietes ist fast vollständig versiegelt (Gebäude, Parkplätze und eine Tankstelle). Lediglich im Südosten befindet sich ein größerer brachliegender Hausgartenbereich.

Es wird zudem auf den Fachbeitrag mit der dortigen Biotopkartierung und Biotopkarte verwiesen, die ergänzend zu den obigen Ausführungen vorliegt.

### 5.4.2 Brutvogel-, Fledermaus- und Amphibienlebensraum

Aufgrund der siedlungsbezogenen Lage an der B 436, des bebauten Umfeldes mit starker Versiegelung in erster Baureihe (Misch- und Wohnnutzungen, Seniorenwohnanlage, Tankstelle, … ) nur mit solchen Arten zu rechnen, die keine speziellen Ansprüche an Ausprägung und Qualität ihrer Habitate stellen.

Durch eine verdichtete Bebauung des Plangebietes und den damit verbundenen Auswirkungen geht Lebensraum verloren. Da nicht mit dem Vorkommen gefährdeter bzw. an Sonderstandorte gebundene Tierarten zu rechnen ist, kann zugrunde gelegt werden, dass die vorkommenden Arten auf nahe gelegene Habitate mit vergleichbaren Standortbedingungen ausweichen werden.

Auf der Grundlage der vorhandenen Strukturen und Biotoptypen wurde zudem eine Einschätzung des Brutvogel-, Fledermaus- und Amphibienlebensraumes vorgenommen (Biologischer Fachbeitrag BP D12 Stadt Wiesmoor, Landkreis Aurich, Huntlosen Oktober 2020).

<u>Brutvogelerfassung</u>

*Die Beurteilung des Brutvogellebensraumes beruht auf den Ergebnissen der Geländebegehung. In den noch relativ jungen Siedlungsgehölzen konnten keine natürlichen Baumhöhlen nachgewiesen werden - Höhlenbrüter können daher weitestgehend ausgeschlossen werden. Im Fachbeitrag sind die potentiell im Untersuchungsgebiet vorkommenden Brutvogelarten aufgeführt.*

*Die potentielle Brutvogelfauna des Untersuchungsgebietes kann als wahrscheinlich durchschnittlich arten- und individuenreich beschrieben werden, Arten der Roten Liste der gefährdeten Brutvogelarten in Niedersachsen sind nicht zu erwarten. Daher kann das Untersuchungsgebiet als* ***Brutvogellebensraum von allgemeiner Bedeutung*** *eingestuft werden.*

*Zur Vermeidung von Verstößen gegen § 44 BNatSchG sind alle erforderlichen Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldfreiräumung in den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zu legen. Da es im Gebiet keine natürlichen Baumhöhlen gibt, besteht nicht die Gefahr, dass dauerhaft genutzte Nistorte (wie z.B. Spechthöhlen) beeinträchtigt werden (vgl. Biologischer Fachbeitrag).*

<u>Fledermausquartiere</u>

*Eine Bestandserfassung der Fledermausfauna wurde nicht durchgeführt. Aufgrund der vorhandenen Strukturen sowie der Beschaffenheit des Landschaftsraumes kann dennoch eine relativ verlässliche Beurteilung der lokalen Fledermausfauna erfolgen …. .*

*Fledermausquartiere, und hier vor allem Sommerquartiere oder Wochenstuben können sich innerhalb des Plangebietes allenfalls im Bereich der Gebäude (Wohn- und Stallgebäude) befinden.*

*Da keine natürlichen Baumhöhlen vorhanden sind, besteht bei einer möglichen Baumfällung keine Gefahr eines Verstoßes gegen § 44 BNatSchG. Der Abriss der Gebäude sollte zwingend im Winterhalbjahr (bis spätestens Ende März) erfolgen. Dann ist auch hier kein Verstoß gegen § 44 BNatSchG zu erwarten.*

*Bei der Ausgestaltung der Straßenbeleuchtung sollten „insektenfreundliche“ Lichtquellen verwendet werden.“* (vgl. Biologischer Fachbeitrag).

Amphibienkartierung

*Innerhalb des Untersuchungsgebietes gibt es aller Wahrscheinlichkeit nach keine Amphibien. Der südöstliche Grenzgraben führt nur temporär Wasser und ist zudem stark beschattet. Er eignet sich daher nicht als Reproduktionsgewässer. Stillgewässer gibt es im Plangebiet nicht. Die verwilderten Hausgärten könnten möglicherweise der Erdkröte als Lebensraum dienen.*

*Das Untersuchungsgebiet besitzt keine Bedeutung als Amphibienlebensraum. Verstöße gegen § 44 BNatSchG sind nicht zu erwarten* (vgl. Biologischer Fachbeitrag).

### 5.4.3 Boden

Das gesamte Stadtgebiet von Wiesmoor liegt im mittleren Teil des Ostfriesischen Zentralhochmoores. Dieses Moor liegt auf einem Höhenrücken, dem Oldenburgisch-Ostfriesischen Geestrücken, der von Nordwest nach Südost verläuft.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Bereich mit Böden aus mineralischen Anteilen und Torfen.

Beeinträchtigung

Die Planung führt v.a. im südlichen Teilbereich zu einer wesentlichen Veränderung und teilweisen Versiegelung des noch offenen Bodens. Die ermöglichte Bodenversiegelung führt auf diesen Flächen zu einem nahezu vollständigen Verlust fast aller Bodenfunktionen.

Durch Bautätigkeiten kann es im Umfeld zumindest zeitweise zu Verdichtungen und damit Veränderungen des Bodenluft-und -wasserhaushaltes mit Auswirkungen auf die Bodenfunktionen kommen. Trotz der vorhandenen anthropogenen Überformung des Bodens durch Gärten ist die Überbauung dieses Bodens als eine Beeinträchtigung zu bewerten.

### 5.4.4 Fläche

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden und Bodenversiegelungen auf das notwendigste Maß begrenzt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 2,4 ha. Es werden etwa 1,5 ha an offenen Boden überplant und weitgehend mit Wohnhäusern mit Gärten, sowie Verkehrsflächen neu überformt. Im Plangebiet wird im Süden ein allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, ansonsten Mischgebiete mit 0,6.

### 5.4.5 Wasser

Das Schutzgut Wasser stellt einen wichtigen Bestandteil des Naturhaushaltes dar und bildet die Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen. Auf Basis des Wasserhaushaltsgesetzes gilt es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.

Als Oberflächengewässer verlaufen randlich 2 Gräben, ein Graben quert verrohrt in Höhe der Seniorenwohnanlage das Plangebiet. Die Situation der Oberflächengewässer innerhalb des Plangebietes kann mit einer geringen Bedeutung eingestuft werden.

Grundwasser hat eine wesentliche Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Die Grundwasserneubildung wird „mittel“ eingestuft. Die Lage der Grundwasseroberfläche bewegt sich etwa um 1,0 m unter Oberkante Boden.

Beeinträchtigung

Durch eine GRZ mit 0,4 und 0.6 werden die Auswirkungen geringgehalten, da die bereits vorhandene Bebauung und Versiegelung berücksichtigt werden muss.

Im Bereich des Wohngebietes wird Abfluss des Oberflächenwassers durch die Anlage von Stauraumkanälen in der Verkehrsfläche begrenzt.

### 5.4.6 Luft/ Klima

Planungsrelevante Auswirkungen auf das Schutzgut Luft/Klima sind aufgrund der Lage und der vorgesehenen Nutzung nicht zu erwarten.

Das Plangebiet liegt im Klimabezirk des niedersächsischen Flachlandes mit vorwiegend maritimen Einflüssen bei hohem Niederschlagsüberschuss über die Verdunstung. Die gegenwärtige Leistungsfähigkeit des Plangebietes für das örtliche Klima und das Umweltmediums Luft ist demnach in die Kategorie sehr gering bis gering einzustufen.

Die Planung wird nicht zu planungsrelevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima führen.

### 5.4.7 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird durch die B 436 und die vorhandene straßenseitige Bebauung bestimmt.

Die vorgesehene Planung führt nur zu einer geringfügigen Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes gegenüber der heutigen Situation.

### 5.4.8 Biologische Vielfalt

Es ist davon auszugehen, dass die biologische Vielfalt im Südteil des Plangebietes beeinträchtigt wird. So stellen die dortigen Hausgartengebiete Lebensraum und Nahrungsgrundlage für verschiedene Faunengruppen wie z.B. Vögel etc. dar, so dass in diesem Bereich bei einer Versiegelung nicht nur der Boden mit seinen umfangreichen Funktionen verloren geht, sondern auch Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu erwarten sind.

Negative, sich verstärkende Wechselwirkungen, die über das Maß der bisher durch das Vorhaben ermittelten Auswirkungen hinausgehen, sind jedoch nicht zu prognostizieren.

Da die Gartenflächen bereits heute genutzt werden, sind die Auswirkungen als „gering“ einzustufen. Auf angrenzende Strukturen (landwirtschaftliche Flächen) sind geringe Auswirkungen zu erwarten.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes kommt es zu einem Verlust von Lebensraum für Pflanzen sowie von Boden durch Flächenversiegelungen, was in Teilbereichen als Umweltauswirkung für die Schutzgüter Boden und Pflanzen zu beurteilen ist.

### 5.4.9 Wechselwirkungen

Im Plangebiet werden Nahrungshabitate von Tieren beseitigt werden. Es sind Auswirkungen auf das mittelbare Umfeld durch Störeinflüsse infolge der Besiedlung insbesondere auf die westlich angrenzenden Grünlandflächen zu erwarten. Es kann aber allgemein zugrunde gelegt werden, dass die im Plangebiet vorkommenden Tierarten durch das Bauvorhaben von der Eingriffsfläche zwar verdrängt werden, aber in der unmittelbaren Umgebung vergleichbare Voraussetzungen antreffen.

Planungsrelevanten Wechselwirkungen sind hinsichtlich des Flächeneingriffs (Überplanung von Grünlandflächen) auf verschiedene Tierarten zu sehen.

### 5.4.10 Luftqualität

Das Ziel der Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, ist hier nicht relevant.

### 5.4.11 Menschen (Gesundheit, Emissionen, Immissionen)

Das Ziel der Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, findet hier keine Anwendung.

Von dem Wohngebiet werden keine schädlichen Umweltauswirkungen auf die Nachbarschaft ausgehen. Durch die Planung ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit.

### 5.4.12 Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

## 5.5 Bewertung der Planung und Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

Durch die geplanten Eingriffe in dem ca. 2,4 ha großen Geltungsbereich werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet, die einen Ausgleich dieser Beeinträchtigungen erforderlich machen. Die Beeinträchtigungen können als ausgeglichen angesehen werden, wenn die Funktionen und Werte des Naturhaushaltes wiederhergestellt sind.

Es werden v.a. brachliegende Hausgartenflächen durch Versiegelung und Überbauung beeinträchtigt.

### 5.5.1 Eingriffsregelung und Bilanzierung

**Biotoptypen**

Die im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen zeichnen sich durch weitgehende hohe Nutzungsintensität aus und sind arten- und strukturarm geprägt.

**Bilanzierende Gegenüberstellung von Bestand und Eingriff**

Die bevorstehenden Eingriffe bestehen in der Überbauung und Versiegelung bislang offener Bodenflächen und damit dem Verlust an Lebensraum für Flora und Fauna.

Die folgende Bewertung und Bilanzierung erfolgt nach dem Modell des niedersächsischen Städtetages (2013). Die einzelnen Biotoptypen werden mit Wertfaktoren wie folgt bewertet:

- Gras-/Staudenflur UHM Wertstufe 3
- Graben FGR Wertstufe 3
- Graben FGZ Wertstufe 2
- Hausgarten PHH brachliegend Wertstufe 2
- Einzelhausgebiet OEL / OEL-PHZ Reihenhausgebiet OED Wertstufe 1
- Parkplatz OVP, Straße OVS, Tankstelle OAV Wertstufe 0

Wertstufe 5– sehr hohe Bedeutung, Wertstufe 4 – allgemeine - besondere Bedeutung, Wertstufe 3 – allgemeine Bedeutung, Wertstufe 2 – geringe-allgemeine Bedeutung, Wertstufe 1 – geringe Bedeutung, Wertstufe 0 – weitgehend ohne Bedeutung

In Zukunft sollen folgende Strukturen zulässig sein:

- Misch-/Wohngebiete Wertstufe 0 /1
- Verkehrsflächen Wertstufe 0

In der folgenden Tabelle werden Bestand und Planung gegenübergestellt.

| **Bestand** | | | **Planung** | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Biotope | m² / Wert-faktor | Flächen-wert (Wert-einheit) | Strukturen | m² / Wert-faktor | Flächenwert (Werteinheit) |
| Hausgarten PHH | 8.000 /2 | 16.000 | WA unversiegelt (40 %) | 2.040 / 1 | 2.040 |
| Gras-/Staudenflur UHM | 200 / 3 | 600 | WA versiegelt (60 %) | 3.060 / 0 | 0 |
| Einzelhausgebiet OEL / OEL-PHZ<br>Reihenhausgebiet OED | 10.800 /1 | 10.800 | MI unversiegelt (20 %) | 3.600 / 1 | 3.600 |
| Parkplatz OVP<br>Straße OVS<br>Tankstelle OAV | 4.800 / 0 | 0 | MI versiegelt (80 %) | 14.400 / 0 | 0 |
| Graben FGZ | 100 / 2 | 200 | | | |
| Graben FGR | 400 / 3 | 1.200 | Straßenflächen | 1.200 / 0 | |
| **Summe** | **24.300 m²** | **28.800** | **Summe** | **24.300 m²** | **5.640 WE** |
| **Kompensationsdefizit:** | | | | | **23.860 WE** |

Es sind somit 23.860 WE extern zu kompensieren.

### 5.5.2 Flächen-Kompensation

Es ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 23.860 WE nach dem Städtetagmodell, die extern auszugleichen sind.

Da es sich um teilweise bereits bebaute Grundstücke handelt, kann die Kompensation nur grundstücksbezogen geregelt werden: „Die Kompensationsmaßnahmen sind im Zuge des jeweiligen (Bau-)Genehmigungsverfahren, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, nachzuweisen.“ (textliche Festsetzung Nr. 7)

## 5.6 Maßnahmen

### 5.6.1 Vermeidung, Verringerung, Ausgleich

Um die Beeinträchtigung des Ortsbildes zu minimieren werden die Gebäudehöhen im Plangebiet auf 9 m begrenzt.

Aus Gründen des Umwelt- und Tierschutzes wird die Beleuchtung im Plangebiet folgende Kriterien berücksichtigen (vgl. Hinweis Nr. 9):

- Zu empfehlen ist die Verwendung von LED-Leuchten mit einem begrenzten, ausschließlich zum Boden gerichteten Lichtkegel. Geeignet sind LED-Leuchten mit warm-weißem Lichtcharakter (2.700 bis 3.000 Kelvin).

- Es sollten nur Leuchten mit geschlossenen, staubdichten Gehäusen eingesetzt werden.

- Freistrahlende Leuchten können durch das Anbringen von Abblendeinrichtungen umwelt- und tierfreundlicher gestaltet werden.

- Die Oberflächentemperatur der Leuchtengehäuse sollte unter 60°C liegen.

- Die Leuchtenhöhe sollte möglichst geringgehalten werden. Es sollten eher mehrere, schwächere, niedrig angebrachte, als wenige, starke Lichtquellen auf z. B. hohen Masten, installiert werden.
  Die Beleuchtung sollte auf das notwendige Mindestmaß beschränkt werden (z. B. Abschaltung von Leuchten (Verringerung der Beleuchtungsintensität) und Minimierung der Beleuchtungsdauer in den Nachtstunden). Wo möglich, sollten Bewegungsmelder anstelle von Dauerbeleuchtung Verwendung finden. Dabei ist die für die Sicherheit des Menschen notwendige Ausleuchtung zu gewährleisten.

- Bepflanzungen sollten sinnvoll in das Konzept zur Verminderung der Lichtabstrahlung in die Umgebung mit einbezogen werden (Nutzung der Abschirmwirkung).

### 5.6.2 Die geplante Bebauung und davon ausgehende Wirkfaktoren

Die geplante Wohnbebauung wird die randliche Straßenbebauung an einer Hauptverkehrsstraße z.T. verdichten und ergänzen.

Durch die Überbauung des brachliegenden Hausgartenbereiches im südlichen Bereich des Plangebiets werden Flächen versiegelt und Lebensräume von Tieren verdrängt.

### 5.6.3 Bauphase

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich südöstlich eine Wohnsiedlung und randlich zur Hauptstraße einige Wohnhäuser und ein Seniorenwohnheim. Während der Bauphase sind gewisse Lärmeinwirkungen auf die Wohnbebauung zu erwarten.

Der Baustellenverkehr wird direkt über die Hauptstraße abgewickelt werden, daher wird das Umfeld von ihm relativ wenig belastet werden.

### 5.6.4 Entwicklung bei Nichtverwirklichung der Planung, anderweitige Planungsmöglichkeiten

Sofern die bisherige Nutzung des Gebietes im Falle der planerischen „Nullvariante" beibehalten bleibt, ist weiterhin mit einer landwirtschaftlichen Nutzung zu rechnen.

Als Auswirkung der Planung ist die Versiegelung eines brachliegenden Hausgartenbereiches anzusehen.

### 5.6.5 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Im Rahmen des Monitorings ist zu überprüfen, ob die Versiegelung im allgemeinen Wohngebiet eingehalten wird.

## 5.7 Weitere Belange des Umweltschutzes

### 5.7.1 Abfälle

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern wird hier vorausgesetzt, da der angrenzende Siedlungsbereich in diesem Sinne bereits voll erschlossen ist. Die Abfallentsorgung ist gesichert.

### 5.7.2 Abwässer

Der sachgerechte Umgang mit Abwässern wird vorausgesetzt, da der angrenzende Siedlungsbereich in diesem Sinne bereits voll erschlossen ist. Das Abwasser wird über die Schmutzwasserkanalisation zur Kläranlage abgeleitet.

### 5.7.3 Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist grundsätzlich sinnvoll. Für die Nutzung erneuerbarer Energien sollen im Rahmen der Bauleitplanung keine zusätzlichen Festsetzungen über sonstige Vorschriften hinaus erfolgen.

## 5.8 Zusätzliche Angaben

### 5.8.1 Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

Die Umweltprüfung wurde aufgrund vorhandenen Datenmaterials durchgeführt, das durch eigene Bestandserhebungen ergänzt worden ist. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse sind nicht in planungsrelevantem Maße aufgetreten.

### 5.8.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Im Rahmen des Monitorings ist zu überprüfen, dass die Ersatzfläche entsprechend angelegt wird.

## 5.9 Externe Kompensation und allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Wiesmoor möchte mit der Aufstellung der Bauleitplanung insbesondere neuen Wohnraum schaffen. Dafür werden auch brachliegende Hausgartenbereiche genutzt.

Die Umweltprüfung kommt zu der Erkenntnis, dass die durch die Planung verursachten Eingriffe im Plangebiet nicht ausgeglichen werden können. Da es sich um teilweise bereits bebaute Grundstücke handelt, kann die Kompensation nur grundstücksbezogen geregelt werden:

Die in diesem Rahmen bewerteten Umweltbelange stehen der beabsichtigten Planung nicht entgegen. Die Berücksichtigung erfolgt in sachgerechter Weise.

## 5.10 Artenschutzrechtliche Einschätzung

Im Zuge der Planung wurde ein biologischer Fachbeitrag erarbeitet. Auf Grundlage der vorhandenen Strukturen und Biotoptypen wurde zudem eine Einschätzung der Brutvogel-, Fledermaus- und Amphibienlebensraumes vorgenommen und bewertet (vgl. Biologischer Fachbeitrag im Anhang der Begründung).

Brutvögel

Das Plangebiet wird für Brutvögel als von allgemeiner Bedeutung bewertet. Zum Schutz von Lebensstätten sind Gehölzbeseitigungen gem. § 39 BNatSchG nur vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar eines jeden Jahres durchzuführen.

Fledermäuse

Das Plangebiet wird bewertet, für Fledermäuse als durchschnittlich bewertet.

Da keine natürlichen Baumhöhlen vorhanden sind, besteht bei einer möglichen Baumfällung keine Gefahr eines Verstoßes gegen § 44 BNatSchG. Der Abriss der Gebäude sollte zwingend im Winterhalbjahr (bis spätestens Ende März) erfolgen. Dann ist auch hier kein Verstoß gegen § 44 BNatSchG zu erwarten.

Bei der Ausgestaltung der Straßenbeleuchtung sollten „insektenfreundliche“ Lichtquellen verwendet werden.“

Amphibien

Das Untersuchungsgebiet besitzt keine Bedeutung als Amphibienlebensraum. Verstöße gegen § 44 BNatSchG sind nicht zu erwarten.

# 6 Ver- und Entsorgung

## 6.1 Oberflächenentwässerung

Durch Planung ergibt sich in Teilbereichen eine gewisse Neuversiegelung. Bei entsprechenden Bauvorhaben ist ein jeweils ein Oberflächenentwässerungskonzept vorzulegen. Für die Erschließung des allgemeinen Wohngebietes sind Stauraumkanäle innerhalb der privaten Verkehrsfläche vorgesehen.

## 6.2 Schmutzwasserentsorgung

Das Baugebiet ist an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen.

## 6.3 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über den Landkreis Aurich.

## 6.4 Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des OOWV.

## 6.5 Gas- und Stromversorgung

Das Plangebiet ist an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG angeschlossen.

## 6.6 Telekommunikation

Der Anschluss an das zentrale Telekommunikationsnetz erfolgt u. a. durch die Deutsche Telekom AG.

Die weitere Forderung der Telekom Deutschland, eine zusätzliche textliche Festsetzung bzgl. der Sicherung der Telekommunikationsversorgung mit aufzunehmen, wird nicht gesehen, da es bereits heute eine gesetzliche Vorgabe gibt (§ 77 K Abs. 4 Telekommunikationsgesetz).

# 7 Hinweise

## 7.1 Rechtliche Grundlagen

Als gesetzliche Grundlagen in den zurzeit rechtswirksamen Fassungen gelten:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017,
- Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21.11.2017,
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990,
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009,
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz vom 19.02.2010.

## 7.2 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG; vom 30.05.1978) meldepflichtig und müssen dem Landkreis Aurich - Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet. Dieser Hinweis ist in die Baugenehmigung unter Angabe der Meldestelle aufzunehmen.

## 7.3 Altablagerungen / Altstandorte

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich der Landkreis Aurich - Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten, die bauausführende Firma und/oder der Bauherr.

Wiesmoor, den .. .. ….

.....
Bürgermeister

**Entwurfs- und Verfahrensbetreuung**

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Wiesmoor

Im Technologiepark Nr. 4
26129 Oldenburg
T 0441 / 998 493 - 10
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de

Oldenburg, den 29.06.2021

Dipl.-Ing. M. Lux