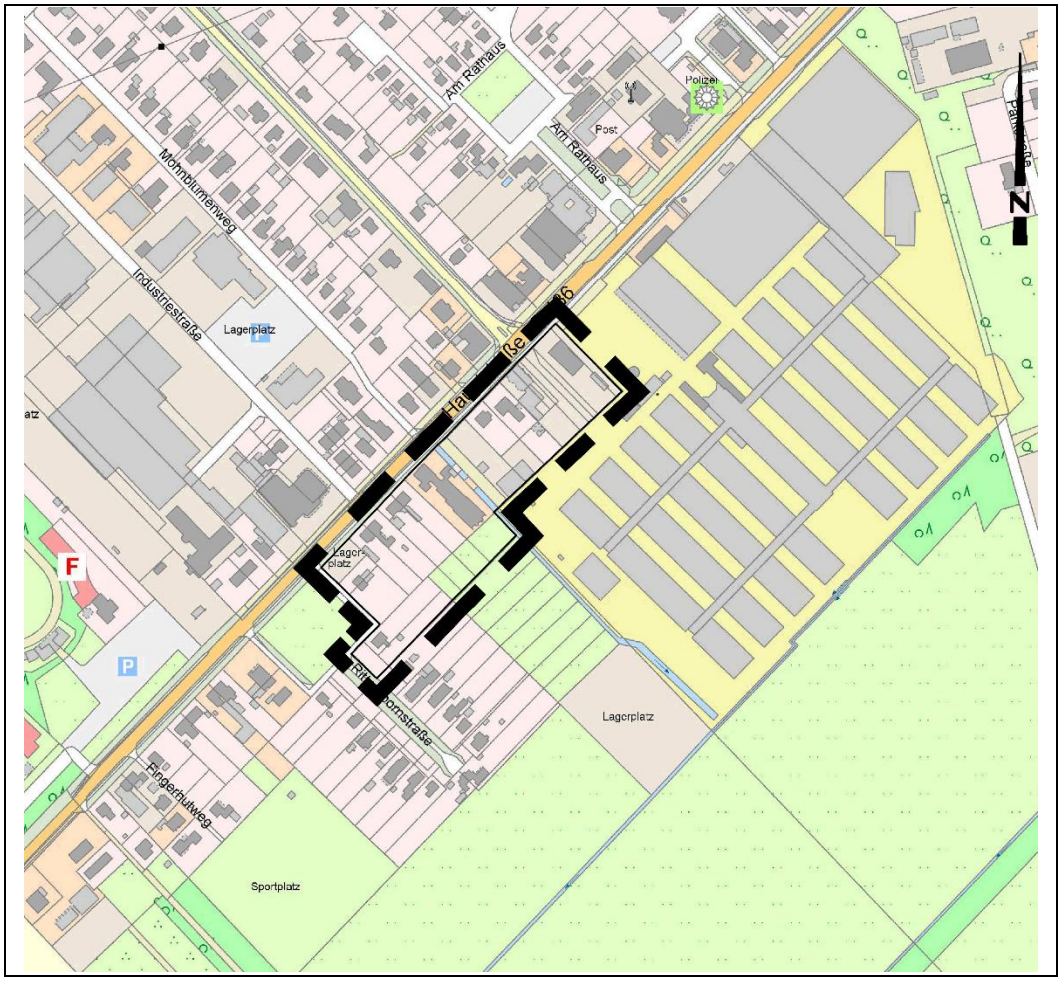
Stadt Wiesmoor

Bebauungsplan Nr. D 12

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
3.3 VERKEHRSLÄRM 7

4 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES 8

4.1 MISCHGEBIETE MI 8
4.1.1 Mischgebiete MI 1 und 2 8
4.1.2 Mischgebiete MI 3 8
4.1.3 Weitere Kennziffern 8
4.1.4 Einzelhandel 9
4.2 ALLGEMEINE WOHNGEBIETE WA 9
4.3 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG 9
4.3.1 Stichweg 9
4.3.2 Knotenpunkt Hauptstraße - Nordspange 10
4.4 VERKEHRSLÄRM 11
4.5 FLÄCHENBILANZ 12

5 UMWELTBERICHT 13

5.1 KURZDARSTELLUNG DER WICHTIGSTEN ZIELE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES 13
5.1.1 Angaben zum Standort 13
5.1.2 Art und Umfang der Planung 13
5.1.3 Bedarf an Grund und Boden 13
5.2 ÜBERBLICK ÜBER DIE DER UMWELTPRÜFUNG ZUGRUNDE GELEGTEN FACHGESETZE UND FACHPLÄNE 13
5.2.1 Raumordnung und Schutzgebiete 13
5.3 ERHALTUNGSZIELE UND SCHUTZZWECK 13
5.3.1 Europäisches ökologisches Netz und Natura 2000 13
5.3.2 Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete 14
5.3.3 Schutzgebiete 14
5.3.4 Besonders geschützte Biotope 14
5.4 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN 14
5.4.1 Biotoptypen und Pflanzen 14
5.4.2 Brutvogel-, Fledermaus- und Amphibienlebensraum 14
5.4.3 Boden 16
5.4.4 Fläche 16
5.4.5 Wasser 16
5.4.6 Luft/ Klima 17
5.4.7 Landschaftsbild 17
5.4.8 Biologische Vielfalt 17
5.4.9 Wechselwirkungen 17
5.4.10 Luftqualität 18
5.4.11 Menschen (Gesundheit, Emissionen, Immissionen) 18
5.4.12 Kultur- und Sachgüter 18
5.5 BEWERTUNG DER PLANUNG UND ENTWICKLUNGSPROGNOSE DES UMWELTZUSTANDES 18
5.5.1 Eingriffsregelung und Bilanzierung 18
5.5.2 Flächen-Kompensation 20
5.6 MAßNAHMEN 20
5.6.1 Vermeidung, Verringerung, Ausgleich 20

5.6.2 Die geplante Bebauung und davon ausgehende Wirkfaktoren ... 20
5.6.3 Bauphase ... 21
5.6.4 Entwicklung bei Nichtverwirklichung der Planung, anderweitige Planungsmöglichkeiten ... 21
5.6.5 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen ... 21
5.7 WEITERE BELANGE DES UMWELTSCHUTZES ... 21
5.7.1 Abfälle ... 21
5.7.2 Abwässer ... 21
5.7.3 Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien ... 21
5.8 ZUSÄTZLICHE ANGABEN ... 21
5.8.1 Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten ... 21
5.8.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen ... 22
5.9 EXTERNE KOMPENSATION UND ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG ... 22
5.10 ARTENSCHUTZRECHTLICHE EINSCHÄTZUNG ... 22

6 VER- UND ENTSORGUNG ... 23

6.1 OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG ... 23
6.2 SCHMUTZWASSERENTSORGUNG ... 23
6.3 ABFALLENTSORGUNG ... 23
6.4 TRINKWASSERVERSORGUNG ... 23
6.5 GAS- UND STROMVERSORGUNG ... 23
6.6 TELEKOMMUNIKATION ... 23

7 HINWEISE ... 24

7.1 RECHTLICHE GRUNDLAGEN ... 24
7.2 BODENFUNDE ... 24
7.3 ALTABLAGERUNGEN / ALTSTANDORTE ... 24
7.4 ABFÄLLE ... 24
7.5 BODENSCHUTZ ... 25
7.6 BRANDSCHUTZ ... 25
7.7 UMWELT- UND TIERFREUNDLICHE BELEUCHTUNG ... 25
7.8 SORTIMENTE DER WIESMOORER LISTE ... 27

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 Plangbiet 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. 2,4 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 Austellung des Bebauungsplanes Nr. D 12 beschlossen. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am .. .. 2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit dem Begründungsentwurf 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 .. .. 2020 den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

2 Planerische Vorgaben

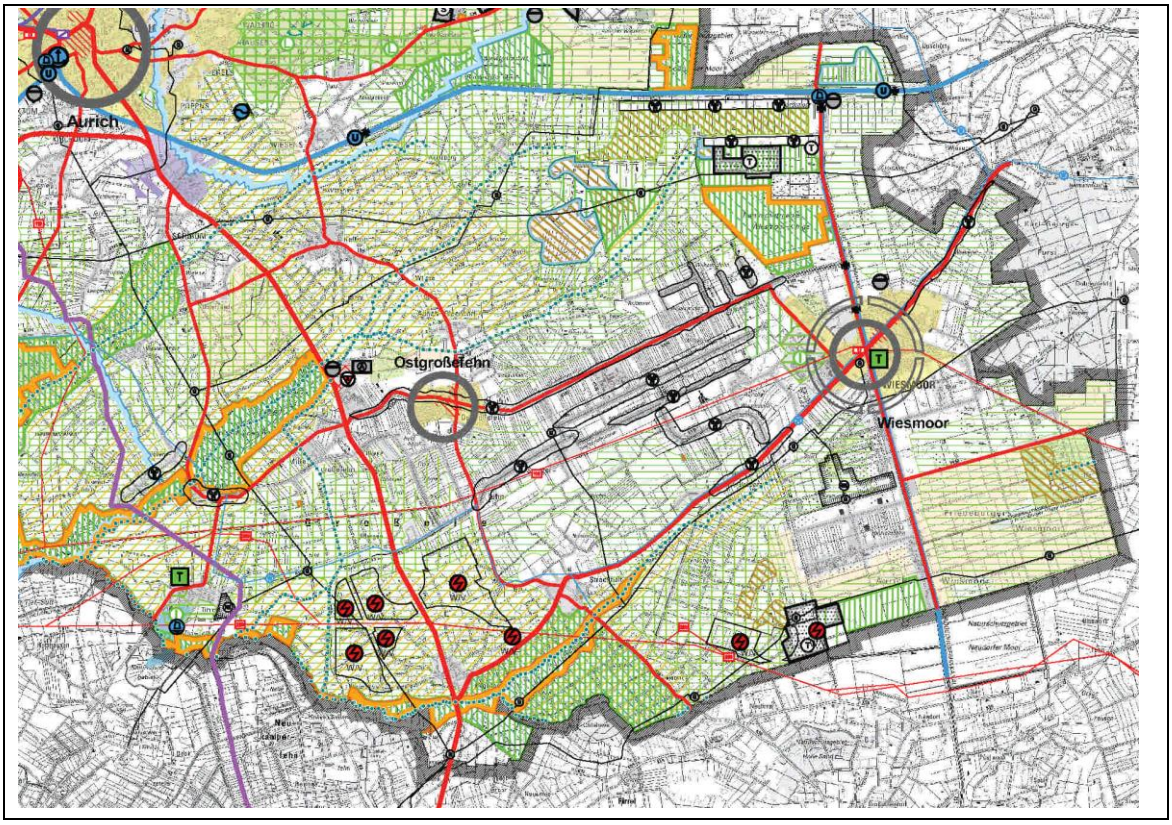
2.1 Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)

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

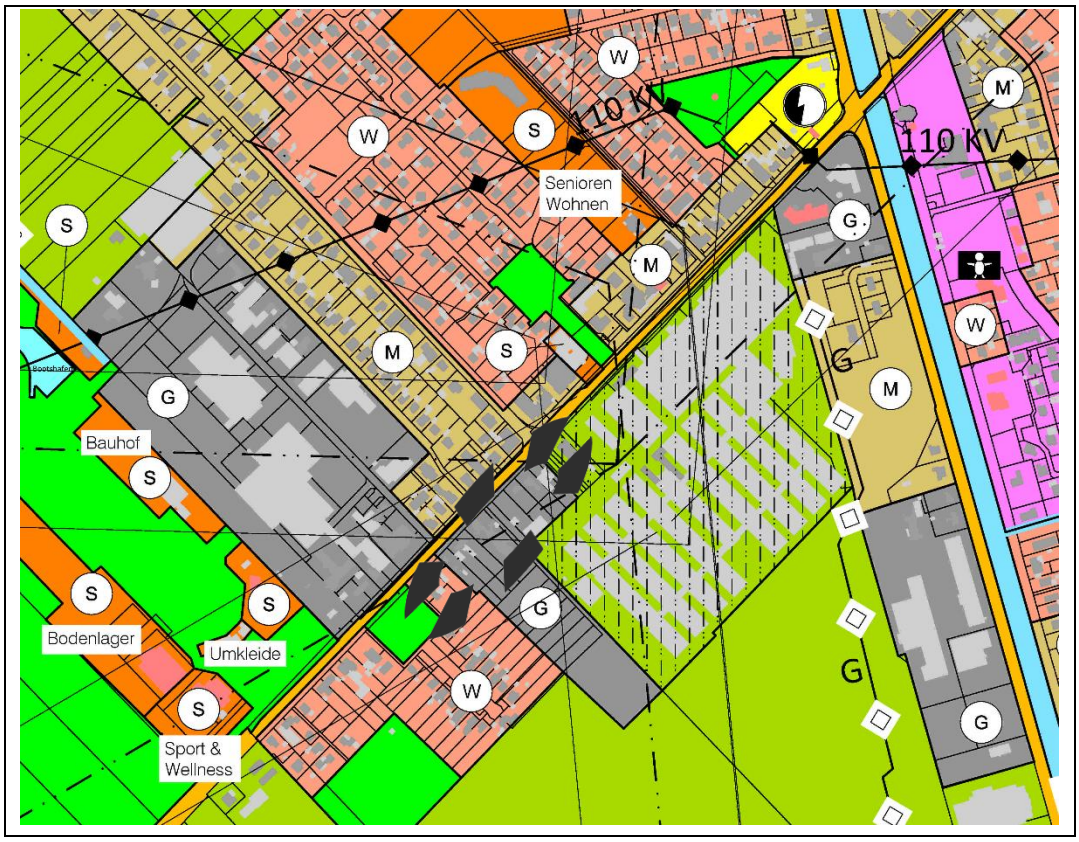


Der Planung stehen keine raumordnerischen Belange entgegen.

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 der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zum Bebauungsplan geändert.

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 Rittersporstraße Wohnbebauung an.

3.2 Verkehrliche Erschließung

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

3.3 Verkehrslärm

Das Plangebiet ist von dem Verkehrslärm der Hauptstraße (B 436) betroffen, es gehen Verkehrslärmimmissionen auf das Plangebiet nieder.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden im straßenseitigen Bereich (etwa 1 Grundstückstiefe) überschritten. Die Orientierungswerte Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts werden im unmittelbar straßenseitigen Bereich überschritten. Die

Daher sind im Bebauungsplan Maßnahmen zum passiven Schallschutz gemäß Schallgutachten umzusetzen. (vgl. Kap. 4.5 und Immissionsprogose im Anhang).

4 Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Mischgebiete MI

4.1.1 Mischgebiete MI 1 und 2

In den südlichen Teilbereichen liegt ein Teil-Schwerpunkt mehr auf Wohnnutzung, einschließlich dem Seniorenwohnen.

In den Mischgebieten MI 1 bis 2 sind die unter § 6 (2) Nr. 4 und Nr. 6 - 8 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig. Von der Zulässigkeit ausgeschlossen sind somit auch Spielhallen und ähnliche Unternehmungen, die ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeit dienen oder sonstige Vergnügungsstätten (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO).

Im südlichen Teil MI 1 gilt die abweichende Bauweise a2 mit Gebäudelängen bis 25 m. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Anlagen nach § 12 BauNVO bleiben dabei unberücksichtigt. Ansonsten gelten die Grenzregelungen der offenen Bauweise.

Für die Seniorenwohnanlage MI 2 gilt die abweichende Bauweise a3, hier können Gebäude ohne Längenbeschränkung errichtet werden, ansonsten gelten die Grenzregelungen der offenen Bauweise. Der seitliche Grenzabstand bestimmt sich nach den Baugrenzen bzw. nach Landesrecht (NBauO).

4.1.2 Mischgebiete MI 3

Bei den sich nördlich anschließenden Mischgebieten MI 3 sind die unter § 6 (2) Nr. 4, Nr. 6 und Nr. 8 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig. Von der Zulässigkeit ausgeschlossen sind somit auch Spielhallen und ähnliche Unternehmungen, die ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeit dienen oder sonstige Vergnügungsstätten (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO).

In den Mischgebieten MI 3 gilt die offene Bauweise.

4.1.3 Weitere Kennziffern

In allen Mischgebieten MI 1 - 3 sind im Erdgeschoss Wohnungen gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO zulässig.

Die Höhen der Oberkante der fertigen Erdgeschossfußböden dürfen das Maß von 0,50 m nicht überschreiten. Es gilt das Maß zwischen der Fahrbahnoberkante der angrenzenden Verkehrsfläche (unterer Bezugspunkt) und der Oberkante (oberer Bezugspunkt). Für die Gebäudehöhe von 12 m für die Mischgebiete gilt ebenfalls das Maß zwischen der Fahrbahnoberkante der angrenzenden Verkehrsfläche (unterer Bezugspunkt) und der Schnittlinie der Dachflächen (oberer Bezugspunkt).

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,6 bei 2 zulässigen Vollgeschossen festgesetzt.

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie zur Hauptstraße (B 436) und der straßenseitigen Baugrenze (Vorgärten) nicht zulässig. um hier den Vorgartencharakter zu sichern.

4.1.4 Einzelhandel

Das Einzelhandelskonzept ist vom Rat der Stadt beschlossen und somit im Rahmen dieser Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Um die Planung konform mit dem Einzelhandelskonzept zu gestalten, wird Einzelhandel in den Mischgebieten ausgeschlossen: *In den Mischgebieten sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Ausgenommen davon ist der Tankstellenshop mit einer Verkaufsfläche von höchstens 200 m^2.* (textliche Festsetzung Nr. 1.4). Die Sortimente gemäß der „Wiesmoorer Liste“ sind im Hinweis Nr. 8 aufgeführt.

4.2 Allgemeine Wohngebiete WA

In den allgemeinen Wohngebieten WA sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 bis 5 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

In der abweichenden Bauweise a1 sind Gebäudelängen bis 22 m zulässig. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Anlagen nach § 12 BauNVO bleiben dabei unberücksichtigt. Ansonsten gelten die Grenzregelungen der offenen Bauweise.

Die überbaubaren Bereiche werden im Plangebiet großzügig ausgelegt, um eine optimale Grundstücksnutzung zu ermöglichen.

Es wird eine GRZ von 0,4 bei offener Bauweise festgesetzt. Es ist ein Vollgeschoss zulässig, die Höhenentwicklung wird an die vorhandene Bebauung angepasst.

Es wird eine Gebäudehöhe von 10,0 m festgesetzt. Die Höhen der Oberkante der fertigen Erdgeschossfußböden dürfen das Maß von 0,50 m nicht überschreiten. Es gilt das Maß zwischen dem Höhen-Referenzpunkt (unterer Bezugspunkt) und der Oberkante (oberer Bezugspunkt).

Auf der Hauptstraße in Höhe des Rittersporn weges wurde ein Höhen-Referenzpunkt mit 12.70 m NHN (Normal-Höhe-über Null) festgesetzt.

4.3 Verkehrliche Erschließung

4.3.1 Stichweg

Im Süden ist eine Wohnanlage mit Mehrfamilien- und Einfamilienhäusern geplant, sie wird über eine private Verkehrsfläche (Stichweg) erschlossen. Der Stichweg wird mit 5,5 m (auf 20 m Länge von der Hauptstraße) und anschließend mit 4,5 m Breite festgesetzt.

Da hier keine Müllfahrzeuge wenden können, wird im Eingangsbereich des Stichweges ein Standort für Abfallbehälter vorgesehen. Der festgesetzte Stellplatz für Müllbehälter wird so angelegt, dass es zu keinen Sichtbehinderungen kommt.

Die Anwohner am Stichweg müssen zur Abholung ihre Mülltonnen dorthin transportieren. Hierfür ist ein Stellplatz für Abfallbehälter vorgesehen. Bei der Bemessung der Anzahl der Stellflächen für Abfallbehälter ist zu berücksichtigen, dass an einem Abfuhrtag zwei Abfallarten mit bis zu zwei Behältern je Haushalt zur Abfuhr bereitgestellt werden können.

4.3.2 Knotenpunkt Hauptstraße - Nordspange

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 Straßenverkehrsfläche mit einer Breite von 11 m und zudem eine Aufweitung im Einmündungsbereich zur Hauptstraße, gemäß Verkehrsuntersuchung, festgesetzt.

In der Verkehrsuntersuchung für diesen innerstädtischen Bereich wird u.a. ausgeführt: *„Die Stadt Wiesmoor beabsichtigt auf den ehemaligen Gärtnereiflächen südwestlich der sich kreuzenden B 436 und L 12 eine Nutzungsänderung. In diesem Zuge soll weiterhin eine Südverbindung zwischen der Hauptstraße (B 436) und der Oldenburger Straße (L 12) entstehen, die zu einer Entlastung des Knotenpunktes B 436 / L 12 führen soll.*

Aufgabenstellung

Die verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens sollen untersucht und bewertet werden. Dies betrifft insbesondere die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes für den motorisierten (Kfz) und nicht motorisierten Verkehr (Radfahrer und Fußgänger). Es wird für das geplante Baugebiet "Neue Mitte“ eine Verkehrserzeugung gerechnet und auf das Verkehrsnetz umgelegt. Weiterhin soll eine mögliche Straßenverbindung als Spange zwischen der Hauptstraße (B 436) und der Oldenburger Straße (L 12) durch das neu geplante Bauvorhaben geprüft und Empfehlungen hinsichtlich des neuen Straßenquerschnittes gegeben werden. ……..

5 Fazit und Empfehlung

Hinsichtlich der Leistungsfähigkeit sind die Straßen und die Knotenpunkte im Untersuchungsgebiet grundsätzlich geeignet, die verkehrlichen Entwicklungen im Zuge der Entwicklungsfläche „Neue Mitte“ abzuwickeln. Um eine Verbesserung des Verkehrsablaufs mit geringeren mittleren Wartezeiten zu erreichen, ist der Bau der “Nordspange“ und eine Anpassung der Freigabezeiten der LSA am Knotenpunkt Hauptstraße (B 436) / Oldenburger Straße (L 12) / Wittmunder Straße (L 12) notwendig.

Für die geplante „Nordspange“ wird der Straßentyp Sammelstraße, mit einer Fahrbahnbreite von 6,50 m und einer Breite für die Nebenanlagen von mindestens 2,50 m, gemäß RASt 06, empfohlen. Eine Fahrbahnbreite von 6,50 m ermöglicht den Begegnungsfall Bus - Bus bzw. Lkw - Lkw. Eine geringere Fahrbahnbreite ist aufgrund des zu erwartenden Lieferverkehrs nicht zu empfehlen. Weiterhin sollten Überquerungshilfen für Fußgänger in Betracht gezogen werden, da diese auch der Geschwindigkeitsreduzierung dienen. Die zu erwartende Verkehrsbelastung im Prognosefall ist eher einer Verbindungsstraße zuzuordnen, wird aber wahrscheinlich noch ansteigen und ist somit als Sammelstraße zu empfehlen.

Die Anbindung der "Nordspange“ an die Hauptstraße (B 436) sollte sich gegenüber der Straße Neuer Weg (K 105) befinden. Der Knotenpunkt Hauptstraße (B 436) / Neuer Weg (K105) ist bereits im Bestand signalisiert und würde sich im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit und der Verkehrssicherheit daher auch für die Anbindung der neuen Straße anbieten.

Die überschlägige Berechnung der Leistungsfähigkeit an diesem Knotenpunkt hat gezeigt, dass durch die Anbindung der „Nordspange" und einem separaten Linksabbieger, ähnlich der anderen Äste des Knotenpunktes, dieser in seiner Leistungsfähigkeit nicht eingeschränkt wird und der Knotenpunkt die Mehrverkehre leistungsfähig abwickeln kann. Es wird im Zuge des Ausbaus des Knotenpunktes Hauptstraße (B 436) / Neuer Weg (K 105) empfohlen diesen zur Vollkreuzung auszubilden. Für die neue Anbindung („Nordspange") sollten die Linkseinbieger von den Geradeausfahrern und Rechtseinbiegern getrennt geführt werden. Weiterhin wird aus Gründen der Verkehrssicherheit und um eine möglichst umwegfreie geradlinige Führung des Rad- und Fußgängerverkehres zu gewährleisten eine vierte Furt am östlichen Knotenpunktarm empfohlen. Im Bestand sind lediglich Furten über den Neuen Weg (K 105) und der östlichen Hauptstraße (B 436) vorhanden. Eine zusätzliche westliche Furt würde eine Verlegung der Haltelinien in westliche Richtung nach sich ziehen." (Stadt Wiesmoor - Verkehrsuntersuchung „Neue Mitte", März 2021, Ingenieurbüro IST)

Planfeststellung

Nach gegenwärtigem Planungsstand ist die Verkehrsfläche im Bebauungsplan ausreichend. Der Belang wird mit der Landesbehörde für Straßenbau im Weiteren abgestimmt. Im Zuge des Planfeststellungsverfahrens werden dann die Details festgelegt.

4.4 Verkehrslärm

Wie bereits unter Kap. 3.3 ausgeführt, werden die Orientierungswerte im straßenseitigen Bereich überschritten. Die Orientierungswerte für Misch- und allgemeine Wohngebiete werden an den straßenseitigen Fassaden deutlich überschritten, sodass Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden (vgl. Immissionsprognose im Anhang).

In der Planzeichnung sind die Lärmpegelbereiche gekennzeichnet.

Es sind Maßnahmen zu treffen, die den ungestörten Schlaf bei teilgeöffneten Fenstern gewährleisten. Es ist ein Innenpegel von 30 dB(A) bei einem geöffneten Fenster sicherzustellen.

Es werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

1. Für die gekennzeichneten Bauflächen wird passiver Schallschutz festgesetzt. In den jeweiligen Bereichen sind Vorkehrungen zum Schallschutz bei Neubauten, wesentlichen baulichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, auszuführen. Die straßenzugewandten Seiten und die senkrecht zur Straßenachse stehenden Bauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Aufenthaltsräumen in Wohnräumen, Übernachtungsräumen von Beherbergungsbetrieben sowie von Büroräumen sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches bzw. der maßgeblichen Außenlärmpegel der DIN 4109 genügen.

2. Innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis IV ist zur Nachtzeit als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 Baugesetzbuch (BauGB) besonders für schutzbedürftige Wohnräume (Kinderzimmer/ Schlafräume) ein Schalldruckpegel von kleiner/gleich 30 dB(A) im Rauminneren bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten. Hierzu sind die Fenster der schutzbedürftigen Wohnräume auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Alternativ sind schutzbedürftige Wohnräume zur Einhaltung des erforderlichen Schalldruckpegels bei ausreichender Belüftung mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten.

3. Auf den lärmabgewandten Seiten kann ein geringerer Lärmpegelbereich in Ansatz gebracht werden. Der Nachweis zur Einhaltung der konkreten Dämmwerte der Einzelbauteile (Wände, Dächer, Fenster, Türen und sonstige Bauteile) ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Bei Abweichungen ist der ausreichende Lärmschutz im Einzelfall gem. DIN 4109 nachzuweisen. Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile ist gemäß DIN 4109 der Tabelle 8 zu entnehmen.

4. Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen und zu detaillieren.

4.5 Flächenbilanz

Plangebiet	2,43 ha
Mischgebiete	1,80 ha
Allgemeine Wohngebiete	0,51 ha
Straßenverkehrsfläche	0,09 ha
Private Verkehrsfläche	0,03 ha

5 Umweltbericht

5.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

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).

Brutvogelerfassung

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).

Fledermausquartiere

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 / Wertfaktor	Flächenwert (Werteinheit)	Strukturen	m² / Wertfaktor	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 Reihenhausgebiet OED	10.800 /1	10.800	MI unversiegelt (20 %)	3.600 / 1	3.600
Parkplatz OVP Straße OVS 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.

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

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 für diesen Bebauungsplan:

- 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

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.

7.4 Abfälle

Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z. B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Aurich in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Hierunter fällt auch der bei der Baumaßnahme anfallende Bodenaushub, welcher nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird.

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, Holtmeedeweg 6, 26629 Großefehn, Tel.: 04941 / 16-

7014 oder Tel.: 04941 / 16-7015 abzustimmen. Ggf. sind Beprobungen und Untersuchungen des Bodenmaterials erforderlich.

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.

7.5 Bodenschutz

Die im Zuge von Baumaßnahmen verdichteten Bodenflächen, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, sind durch Bodenauflockerung (z.B. pflügen, eggen) wieder in den Zustand der natürlichen Bodenfunktion zu versetzen.

Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter als Bauersatzstoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA-Mitteilung 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ (1997, 2003) zu erfüllen. Ein Einbau von Recyclingschotter mit einem Zuordnungswert von bis zu Z 2 der LAGA-Mitteilung 20 ist nur auf Antrag mit Genehmigung nach einer einzelfallbezogenen Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zulässig. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass die Z 0 - Werte der LAGA - Mitteilung 20 eingehalten werden. Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren.

7.6 Brandschutz

Als Grundschutzmaßnahme ist eine Löschwassermenge entsprechend der DVGW W 405 von min. 800 l/Min. bzw. 48 m³/h für einen Zeitraum von mind. 2 Stunden durch die Stadt Wiesmoor vorzuhalten. Die Versorgungsleitung ist als Ringsystem zu verlegen. Die Hydranten sind derart zu verorten, dass sie zu den Gebäuden einen Höchstabstand von max. 200 m nicht überschreiten.

7.7 Umwelt- und tierfreundliche Beleuchtung

Aus Gründen des Umwelt- und Tierschutzes hat die Beleuchtung im Plangebiet folgende Kriterien berücksichtigen:

- 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).

7.8 Sortimente der Wiesmoorer Liste

Es gelten die Sortimente der Wiesmoorer Liste:

Zentrenrelevanz von Sortimenten - „Wiesmoorer Liste“		
nahversorgungsrelevant	**zentrenrelevant**	**nicht-zentrenrelevant**
Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungs- und Genussmittel	Möbel
Gesundheits- und Körperpflegeartikel	Gesundheits- und Körperpflege-artikel	Heimtextilien
Schreibwaren und Zeitschriften	Schreibwaren und Zeitschriften	Tapeten und Teppiche
Blumen (Schnittblumen und kleine Gebinde)	Blumen (Schnittblumen und kleine Gebinde)	Baumarktspezifische Sortimente
	Bekleidung und Sportbekleidung	Fahrräder
	Schuhe	Leuchten als Teil des Baumarktsortiments
	Uhren, Schmuck und Lederwaren	Blumen und Gartenzubehör
	Hausrat, Glas und Porzellan	Zoobedarf
	Bücher	Elektrogroßgeräte (sog. Weiße Ware)
	PC, Software und PC-Zubehör	Sportgroßgeräte
	Unterhaltungselektronik	Kfz-Handel und Autozubehör

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