

Stadt Wiesmoor

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. A 17 „Grenzweg /
Boßelweg“**

Abwägungsvorschläge

**Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
sowie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4
Abs. 2 BauGB**

Von folgenden Trägern öffentlicher Belange wurden Hinweise bzw. Anregungen vorgebracht:

- Avacon Netz GmbH, Stellungnahme vom 21.04.2021
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Stellungnahme vom 27.04.2021
- Landkreis Aurich, Stellungnahme vom 25.05.2021
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Stellungnahme vom 25.05.2021
- Landesverband Bürgerinitiativen Umweltschutz Niedersachsen e.V., Stellungnahme vom 09.05.2021
- Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Neuenburg, Stellungnahme vom 17.05.2021
- Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Stellungnahme vom 29.04.2021
- Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Stellungnahme vom 23.04.2021
- Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband, Georgstraße 4, 26919 Brake, Stellungnahme vom 05.05.2021
- Ostfriesische Landschaft, Stellungnahme vom 27.04.2021
- Sielacht Bockhorn-Friedeburg, Stellungnahme vom 26.05.2021
- Sielacht Stickhausen, Stellungnahme vom 27.04.2021
- Deutsche Telekom, Stellungnahme vom 27.05.2021
- Vodafone, Stellungnahme vom 21.05.2021

Von folgenden Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingereicht, jedoch keine Bedenken vorgebracht:

- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Stellungnahme vom 27.04.2021
- Entwässerungsverband Aurich, Stellungnahme vom 18.05.2021
- Entwässerungsverband Oldersum, Stellungnahme vom 11.05.2021
- Industrie- und Handelskammer, Stellungnahme vom 27.05.2021
- Landesamt für Geoinformation und Vermessung Niedersachsen, Stellungnahme vom 17.05.2021
- Tennet, Stellungnahme vom 27.04.2021

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.

Von folgenden Bürgern sind Hinweise bzw. Anregungen vorgebracht worden:

Es ist eine Stellungnahme einer Eigentümergemeinschaft über deren Rechtsanwalt sowie vier weiteren Grundstückseigentümers vorgebracht worden.

Träger öffentlicher Belange	Abwägungsempfehlung
Avacon Netz GmbH, Lindenstraße 45, 21335 Lüneburg	21.04.2021
Leerauskunft. Im Bereich Ihrer Leitungsauskunft wurden keine Einbauten unseres Unternehmens gefunden!	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Deutsche Telekom Technik GmbH, Hannoversche Straße 6-8, 49084 Osnabrück	27.05.2021
Die Telekom wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüfen. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten Wir bitten Sie, in den Hinweisen des Bebauungsplanes folgende Forderung entsprechend § 77k Abs. 4 Telekommunikationsgesetz aufzunehmen: Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.“ Wir bitten Sie, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen und bitten Sie, uns zu der Baubesprechung mit den Versorgungsbetrieben einzuladen. Wir sind dann gerne bereit einen Mitarbeiter zu der Besprechung zu entsenden.	Die Forderung entsprechend § 77k Abs. 4 Telekommunikationsgesetz ist gesetzlich festgeschrieben, so dass eine separate Aufnahme in den Bebauungsplan nicht erforderlich ist. Die Stellungnahme wird als Hinweis an den Investor, durch den auch die Bebauung erfolgt, weitergegeben.
Landkreis Aurich, Fischteichweg 7-13, 26603 Aurich	25.05.2021
<u>Wasser- und Deichrechtliche Bedenken:</u> Meiner Wasserbehörde ist ein Oberflächenentwässerungsentwurf inkl. Hydraulischer Berechnung zur Regenwasserrückhaltung und schadlosen Abfluss zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.	Die Planung zur Oberflächenentwässerung ist bereits beauftragt und in Bearbeitung. Der Hinweis wird beachtet.

Träger öffentlicher Belange	Abwägungsempfehlung
------------------------------------	----------------------------

Landkreis Aurich, Fischteichweg 7 - 13, 26603 Aurich	25.05.2021
<p><u>Wasserrechtliche Bedenken:</u> Im B-Plan ist darauf hinzuweisen, dass 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 ist.</p> <p><u>Naturschutzrechtliche Bedenken:</u> Angestrebt wird die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB, was die Erstellung eines Umweltberichtes sowie die Anwendung der Eingriffsregelung im Sinne der §§ 13-15 BNatSchG ausschließt. Nicht hinreichend berücksichtigt wurden die rechtlichen Vorgaben zum Artenschutz. Des Weiteren sind die Ausführungen zur Wahrung und Umsetzung von Klimaschutzvorgaben bei Umsetzung des Bauleitplanverfahrens verzerrt.</p> <p>1. Artenschutz</p> <p>Für die Fortführung des Verfahrens sind die vor Ort befindlichen Strukturen (Gebäude und Gehölzbestände) hinsichtlich ihrer artenschutzrechtlichen Funktionalität und Bedeutung gutachterlich zu erfassen und zu bewerten. Für die Beräumung und Erschließung der Flächen ist zudem eine Umweltbaubegleitung vorzusehen, die vor der Beseitigung von Gebäuden, Schuppen und Gehölzen diese auf Inanspruchnahme (streng) geschützter Arten untersucht und ggf. artenschutzrechtliche Freigabe erteilt.</p>	<p>Der Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Das Plangebiet liegt im Innenbereich, ist teilweise bebaut und vollständig und weitläufig von Siedlungsflächen umgeben. Es ist zudem nur sehr klein, so dass hier nur entsprechend tolerante Arten zu erwarten sind, die häufig ubiquitär sind. Im Rahmen der Beteiligungsverfahren sind keine Vorkommen geschützter Arten bekannt geworden. Vorkommen geschützter Arten im Sinne des besonderen Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG, die unter Berücksichtigung der gegebenen Vermeidungsmöglichkeiten dazu führen könnten, dass die Planung nicht durchführbar ist, sind demzufolge sehr unwahrscheinlich. Der Bebauungsplan ist somit mit hinreichender Wahrscheinlichkeit durchführbar. Hinsichtlich der potenziellen Restrisiken wurde bereits ein Hinweis auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG in den Bebauungsplan aufgenommen. Zusätzlich wird die Stadt Wiesmoor dem Erschließungsträger empfehlen, für die Beräumung und Erschließung der Flächen die betreffenden Gebäude, Schuppen und Gehölze auf Vorkommen besonders geschützter Arten im Sinne des § 44 BNatSchG durch ein Fachbüro untersuchen zu lassen.</p>

Landkreis Aurich, Fischteichweg 7 - 13, 26603 Aurich	25.05.2021
<p>2. Klima:</p> <p>Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es zu einer Gehölzbesetzung von überschlägig 6.000 m² sowie zu großflächiger Neuversiegelung. Aus Klimaschutzsicht ist von einer klaren Verschlechterung bei Umsetzung des Bebauungsplanes auszugehen.</p>	<p>Die Angaben zu den Auswirkungen auf die Umweltbelange werden entsprechend ergänzt. Erhebliche Auswirkungen, die auszugleichen wären, ergeben sich bei dem nur sehr kleinen Plangebiet im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB jedoch nicht.</p>
<p><u>Abfallrechtliche- und Bodenschuttfachliche Belange:</u></p> <p>Im Plangebiet ist laut NIBIS-Kartenserver mit einer hohen Verdichtungsempfindlichkeit der anstehenden Böden (tiefes Erdhochmoor) zu rechnen. Eine Verdichtung zum Schutz und zur Minderung der Beeinträchtigungen des Bodens ist durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden. In verdichtungsempfindlichen Abschnitten ist nur bei geeigneten Bodenwasserverhältnissen zu arbeiten. Es wird empfohlen, im Vorfeld die Begrifflichkeit "keine Tragfähigkeit" zu definieren, im Überschreitungsfall entsprechende Maßnahmen vorzusehen und Weisungsbefugnisse auszusprechen. Baggermatten sollten vorgehalten werden.</p> <p>Für die fachgerechte und genehmigungsrelevante Umsetzung der Belange des Bodenschutzes sollte das Projekt durch eine entsprechend qualifizierte Fachperson begleitet werden. Mit Hilfe dieser bodenkundlichen Baubegleitung (BBB) können standortspezifisch bodenschonende Arbeitsverfahren fachgerecht umgesetzt und mögliche nachhaltige Bodenschädigungen und Beeinträchtigungen vermieden bzw. minimiert werden.</p> <p>Weiterhin bitte ich um Beachtung der im September 2019 veröffentlichten DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben". Diese DIN-Norm gibt eine Handlungshilfe zum baubegleitenden Bodenschutz und zielt damit auf die Minimierung der Verluste der gesetzlich geschützten natürlichen Bodenfunktionen im Rahmen der Baumaßnahmen ab. Sie konkretisiert somit die gesetzlichen Vorgaben zur Verhinderung schädlicher Bodenveränderungen bei Baumaßnahmen.</p>	<p>Die Bodenverhältnisse im Plangebiet sind ähnlich denen im bebauten Umfeld und dem Investor, der zugleich langjähriger Eigentümer des zu erschließenden und zu bebauenden Bereiches ist, bekannt. Die diesbezüglich geltenden Vorschriften sind entsprechend der sich hieraus ergebenden Erfordernisse auf der Ausführungsebene ohnehin einzuhalten. Die Hinweise werden insofern zur Kenntnis genommen.</p>

Träger öffentlicher Belange**Abwägungsempfehlung****Landkreis Aurich, Fischteichweg 7 - 13, 26603
Aurich****25.05.2021**Abfallrechtliche- und BodenschutzfachlicheBelange:

Folgendes sollte in den Bebauungsplan aufgenommen werden:

1.

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 16-7015 abzustimmen. Ggf. sind Beprobungen und Untersuchungen des Bodenmaterials erforderlich.

Der Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Träger öffentlicher Belange	Abwägungsempfehlung
-----------------------------	---------------------

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Postfach 51 01 53, 30631 Hannover	25.05.2021
In Bezug auf die durch das LBEG vertretenden Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
<p>Boden</p> <p>Entsprechend den Daten des LBEG sind die Böden empfindlich gegenüber Bodenverdichtung (siehe Auswertungskarte "Gefährdung der Bodenfunktion durch Bodenverdichtung" auf dem NIBIS Kartenserver). Verdichtungen sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden - zum Schutz und zur Minderung der Beeinträchtigungen des Bodens.</p> <p>Aus bodenschutzfachlicher Sicht ergänzen wir zu Kapitel 5.4 einige allgemeine Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen. Vorhandener Oberboden sollte aufgrund § 202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenbearbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenen Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollten ortsnahe, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden.</p> <p>Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden.</p> <p>Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden. Der Geobericht 28 "Bodenschutz beim Bauen" des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema.</p>	<p>Die diesbezüglich geltenden Vorschriften sind auf der Ausführungsebene im Rahmen der gegebenen Erfordernisse einzuhalten. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Träger öffentlicher Belange	Abwägungsempfehlung
Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Postfach 51 01 53, 30631 Hannover	25.05.2021
<p>Hinweise</p> <p>Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in der jeweils gültigen Fassungen erfolgen.</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als prazellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
Landesverband Bürgerinitiativen Umweltschutz Niedersachsen e.V., per Email	09.05.2021
<p>Gerne sende ich Ihnen meine Einwendung zur vorgelegten Planung. Übersicht: 1. Zuwegung 2. Ausführung des Mehrfamiliengebäudes 3. Waldstück 4. Entwässerung 5. Zusammenfassung</p>	

Träger öffentlicher Belange**Abwägungsempfehlung****Landesverband Bürgerinitiativen Umweltschutz
Niedersachsen e.V., per Email****09.05.2021****1. Zuwegung**

Die Zuwegung soll nach vorliegender Planung nur noch über den Grenzweg erfolgen. Das muss kritisch gesehen werden. Der aktuelle Stand ist, dass der Grenzweg mit einer Breite von 2 m in Betonbauweise ausgeführt werden soll. Er soll als Fahrrad- und Wanderweg weiterhin genutzt werden. Die Boßelweg weist hingegen eine Breite von 5 m auf. Es ist daher zu überdenken, ob die Boßelweg nicht doch die bessere Lösung für den Anschluss des neuen Wohngebietes ist. Dieses muss auch vor dem Hintergrund gesehen werden, dass die Nutzung per Fahrrad durch die neuen Wohngebiete A 25 und A27 zunehmen wird.

Das Flurstück des Boßelweges ist mit seiner Breite von rund 5 m nicht geeignet, eine Fahrbahn mit einer für die im Plangebiet zu erwartenden Verkehrsmengen geeigneten Breite und die zugehörige Oberflächenentwässerung aufzunehmen. Das Flurstück des Grenzweges hat dagegen eine Breite von rund 11 m. Es verbleibt daher bei der vorgesehenen Zuwegung.

2. Ausführung des Mehrfamiliengebäudes

In den Unterlagen ist ausgeführt, dass es sich um zwei Vollgeschosse mit Dachausbau handeln soll. Daher wird dieses Gebäude die umliegenden Anwesen überragen. Logischerweise wird dadurch die Privatsphäre der anliegenden Anwohner eingeschränkt. Ich erinnere an die Problematik beim Neubau des Josefinenhofes. Daher halte ich es für zwingend erforderlich, dass dieses Projekt seine Ausführung betreffend vorgestellt wird. Ein weiteres Blechdach in Wiesmoor muss verhindert werden.

Die Stadt Wiesmoor teilt diese Meinung nicht. Die Stellungnahme wird insofern als Hinweis zur Kenntnis genommen.

3. Waldstück

In den Unterlagen wurde mitgeteilt, dass im November 2020 eine Ortsbesichtigung vorgenommen wurde. Zunächst muss sich die Frage gestellt werden, warum ausgerechnet zu diesem Zeitpunkt eine Besichtigung angesetzt worden ist. Außerdem ist zu klären, wer die Besichtigung geleitet und durchgeführt hat.

Zusätzlich

wird ein Waldbestand aufgeführt. Dieser ist auf das Vorkommen von Fledermäusen zu prüfen. Gleiches gilt für die aufgegebenen Gebäude. Auch zum Baumbestand sind die Angaben mehr als mangelhaft. Daher sind sie aussagekräftiger nach zureichen. Allein die binsenreichen Flächen haben mindestens die Wertstufe IV. Auch die randlichen Entwässerungsmulden als Reproduktionsflächen für Amphibien wurden nicht sachgerecht untersucht.

Die Stellungnahme enthält abwägungsrelevante Anregungen in Bezug auf die Angaben zum Bestand im Plangebiet und den Artenschutz. Im vorliegenden Fall handelt es sich zum größten Teil, wie in Kap. 1.5.2 angegeben, um ein von Süßgräsern dominiertes Grünland mit randlichen Nährstoffzeigern und einem kleinen Teilbereich mit der feuchtezeigenden Binse *Juncus effusus*. Das Grünland ist insgesamt nur von allgemeiner Bedeutung (max. Wertstufe III). Hinsichtlich der Gehölzbestände handelt es sich, wie in Kap. 1.5.2 beschrieben, zum größten Teil um mehr oder weniger abgängige Bäume und Sträucher eines Privatgartens und auf einer sehr kleinen Teilfläche um einen Bestand aus heimischen Bäumen und Sträuchern. Hinsichtlich des Artenschutzes sind Vorkommen geschützter Arten weder bekannt noch im Rahmen der Beteiligungsverfahren bekannt geworden. Infolge der Ausprägung des Plangebietes und seines Umfeldes sind hier auch keine Vorkommen geschützter Arten im Sinne des besonderen Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG zu erwarten, die dazu führen könnten, dass die Planung unter Berücksichtigung der gegebenen Vermeidungsmöglichkeiten nicht durchführbar ist. Die weiteren sich aus dem allgemeinverbindlichen besonderen Artenschutz gem. § 44 BNatSchG ergebenden Maßnahmen können daher den Erfordernissen entsprechend auf der Ausführungsebene erfolgen. Die Planungsinhalte werden unverändert beibehalten.

Träger öffentlicher Belange	Abwägungsempfehlung
<p>Landesverband Bürgerinitiativen Umweltschutz Niedersachsen e.V., per Email</p> <p>4. Entwässerung Die Fläche wird in den Unterlagen als undurchlässig klassifiziert. Die Fläche soll über einen Oberflächenkanal am Grenzweg entwässert werden. Es finden sich keine Angaben dazu, ob der vorhandene Kanal zusätzliches Oberflächenwasser noch aufnehmen kann. Daher besteht die Möglichkeit, dass der Oberflächenkanal angepasst werden muss. Wer trägt dafür die Kosten ? Etwa die Anwohner ? Außerdem ist aufgeführt, dass das Oberflächenwasser in das Regenrückhaltebecken am Jannburger Weg abgeführt werden soll. Es fehlen die Angaben, ob und in welchem Maße dieses Becken noch erweitert werden kann. Sehr charmant ist dagegen der Tipp die Erdgeschosse der Häuser etwas höher zu setzen.</p> <p>5. Zusammenfassung Soweit so schlecht. Außerdem ist es bemerkenswert, in welcher Form und Menge man als Mitglied des Rates im Rahmen dieses Verfahrens „Geschenke“ erhalten kann.</p>	<p>09.05.2021</p> <p>Ein Oberflächenentwässerungskonzept bzw. ein Antrag auf Einleitungserlaubnis wird erstellt und wird dem zuständigen Landkreis Aurich rechtzeitig zur Genehmigung vorgelegt.</p> <p>Abwägungsrelevante Hinweise ergeben sich hieraus nicht.</p>
<p>Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Neuenburg, Zeteler Str. 18, 26340 Zetel</p> <p>Ich habe den Vorgang anhand der öffentlich ausgelegten Unterlagen, u.a. auch der Begründung, der Planzeichnung und eines Luftbildes vom 22.03.2020 geprüft und nehme zu o.g. Vorgang wie folgt Stellung: Die Auswertungen des Luftbildes zeigt, das auf den Flurstücken 6/114/3, 6/101/2, 6/101/3, 6/101/4 und 6/101/5 ein zusammenhängender Baumbestand mit einer Größe von ca. 3.500 qm in einer vieleckigen Form aufstockt. Das Luftbild lässt vermuten, dass es sich um Waldbäume und somit um Wald i.S. des § 2 (3) des niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) handelt. Sollte diese Ansicht <u>nicht</u> geteilt werden, müsste in einem gemeinsamen Ortstermin ein endgültiges Ergebnis festgestellt werden. Das Niedersächsische Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) beschreibt in § 1 die Ziele des Gesetzes. Danach ist Wald wegen seiner Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion zu erhalten (gleichrangige Funktionen des Waldes), erforderlichenfalls zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern.</p>	<p>17.05.2021</p> <p>Mit den niedersächsischen Landesforsten hat ein Ortstermin stattgefunden, in dem der Kompensationsbedarf gemeinsam abgestimmt wurde. Es wurde festgestellt, dass eine Waldfläche von insgesamt 2.300 Quadratmetern mit einem Faktor von 1,3, somit 3.000 Quadratmeter, durch eine Ersatzaufforstung zu kompensieren ist. Eine entsprechende Fläche zur Kompensation wird im Bauleitplan eingestellt.</p>

Träger öffentlicher Belange	Abwägungsempfehlung
-----------------------------	---------------------

<p>Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Neuenburg, Zeteler Str. 18, 26340 Zetel</p>	<p>17.05.2021</p>
<p>Die Waldeigenschaft kann durch die Umgestaltung der Waldfläche in eine andere Nutzungsart verloren gehen. Die Überführung einer Waldfläche in eine andere Nutzungsart stellt dann eine Waldumwandlung nach § 8 NWaldLG dar und wäre durch die Waldbehörde zu genehmigen. Gemäß § 8 (2) Nr. 1 NWaldLG bedarf es der Genehmigung nicht, soweit die Umwandlung u.a. durch einen Bebauungsplan oder einer städtebaulichen Satzung erforderlich und geregelt wird. Die dafür zuständige Behörde hat aber § 8, Absatz 3 bis 8 NWaldLG anzuwenden, abzuwägen und einernehmlich mit der Waldbehörde zu entscheiden.</p> <p>Der o.g. Bebauungsplan sieht vor, diesen Bereich vollständig zu überplanen und als allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Damit würde der Wald, auch wenn einige Bäume erhalten werden sollen, zu Gänze (ca. 3.500 qm) verloren gehen.</p> <p>Ist, wie in diesem Fall geplant, die Umwandlung des Waldbestandes in eine andere Nutzungsart unausweichlich, so ist die durch eine Ersatzaufforstung zu kompensieren (§ 8, (4) NWaldLG). <u>Vor</u> einer Rodung des jetzigen Bestandes hat im weiteren Verfahren eine Bewertung des Waldes nach den Vorgaben der Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG (Rd.Erl. d. ML v. 05.11.2016 - 406-64002-136) zu erfolgen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Siehe oben.</p>

<p>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Eschener Allee 31, 26603 Aurich</p>	<p>29.04.2021</p>
<p>Das Plangebiet befindet sich südöstlich der Bundesstraße 436 (B 436), deren Belange die NLStBV-GB Aurich vertritt.</p> <p>Gegen die o.a. Bauleitplanung bestehen seitens der NLStBV-GB Aurich im Grunde keine Bedenken. Mit Bezug auf Punkt 4.10 der Begründung wirken Verkehrslärmimmissionen der B 436 auf das Plangebiet ein, jedoch werden offensichtlich die Orientierungswerte eingehalten. Ich weise dennoch darauf hin, dass der Straßenbaulastträger der B 436 von jeglichen Forderungen (insbesondere Lärmschutz), die auf die o.a. Bauleitplanung zurückzuführen sind, freizustellen ist.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Forderung wird nachgekommen.</p>

Träger öffentlicher Belange	Abwägungsempfehlung
-----------------------------	---------------------

<p>Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Oldersumer Straße 48, 26603 Aurich</p>	<p>23.04.2021</p>
<p>Gegen die oben genannte Planung bestehen keine Bedenken, da wesentliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt nicht erwartet werden, wenn folgende Punkte beachtet werden:</p> <p>In den weiteren Planungen ist ein Oberflächenentwässerungskonzept zu erstellen. Eine ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist zu gewährleisten. Faktoren wie Klimawandel und Starkregenereignisse sind bei der Konzeption zu berücksichtigen. Für eine ordnungsgemäße Abführung des Schmutzwassers ist zu prüfen, ob das öffentliche Schmutzwassersystem für weiteres Schmutzwasser ausgelegt ist.</p>	<p>Das Oberflächenentwässerungskonzept bzw. die Beantragung einer Einleitungserlaubnis wird dem Landkreis Aurich rechtzeitig vorgelegt.</p> <p>Das Klärwerk für die Stadt Wiesmoor hat noch Reserven, so dass eine ordnungsgemäße Abführung des Schmutzwassers gewährleistet wird. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband, Georgstraße 4, 26919 Brake</p>	<p>29.04.2021</p>
<p>Im Bereich des Bebauungsgebietes befindet sich eine Versorgungsleitung DN 50 PE-HD sowie Hausanschlussleitungen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden.</p> <p>Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsleitungen nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen</p> <p>Das ausgewiesene Planungsgebiet muss durch die bereits vorhandenen Versorgungsanlagen als teilweise erschlossen angesehen werden. Sofern eine Erweiterung notwendig werden sollte, kann diese nur auf der Grundlage der AVB Wasser V des OOWV durchgeführt werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Stadt und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

**Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband,
Georgstraße 4, 26919 Brake**

29.04.2021

Für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet, sollte ein durchgehender seitlicher Versorgungstreifen angeordnet werden. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden.

Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.

Im Hinblick auf den der Stadt obliegenden Brandschutz (Grundschutz) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen.

Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht. Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.

Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.

Die Einzeichnungen der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Henkel von unserer Betriebsstelle in Wiesedermeer, Tel.: 04948-9180111, in der Örtlichkeit an.

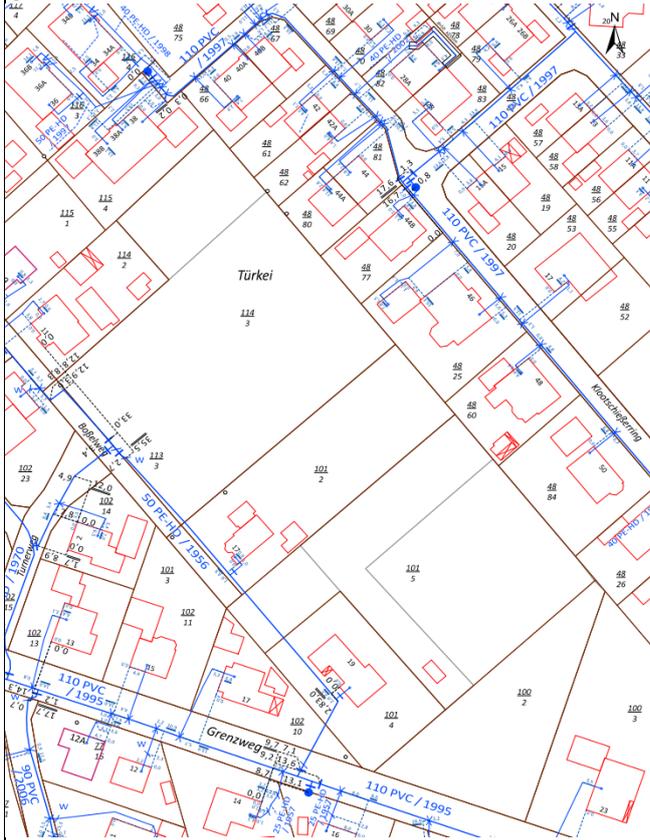
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband,
Georgstraße 4, 26919 Brake**

29.04.2021

Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um die Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes in digitaler Form gebeten.

Der Forderung wird nachgekommen.



Der Plan wird zur Kenntnis genommen.

**Ostfriesische Landschaft, Georgswall 1-5, 26603
Aurich**

27.04.2021

Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken.

Sollten bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten archäologische Kulturdenkmale (Boden- und Baudenkmale) festgestellt werden, sind die unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder uns zu melden.

Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), §§ 13 und 14, wonach eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde erforderlich ist, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis hierauf ist im Bebauungsplan bereits enthalten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Träger öffentlicher Belange	Abwägungsempfehlung
Sielacht Bockhorn-Friedeburg, Urwaldstraße 7, 26345 Bockhorn	26.05.2021
<p>Gemäß Pkt. 4.8 "Oberflächenentwässerung" der Begründung zum Bebauungsplan soll anfallendes Regenwasser in das vorhandene Regenrückhaltebecken am Jannburger Weg abgeführt werden. Die hydraulischen Berechnungen des Regenrückhaltebeckens sind ggf. zu ergänzen bzw. zu überarbeiten und die Nachweise für eine ordnungsgemäße Rückhaltung soweit notwendig zu erbringen. Die Sielacht bittet um frühzeitige Beteiligung bei den wasserwirtschaftlichen Planungen.</p>	<p>Entsprechende Nachweise werden erarbeitet und dem Landkreis zur Genehmigung vorgelegt. Die Sielacht Bockhorn-Friedeburg wird frühzeitig beteiligt.</p>
Sielacht Stickhausen, Reimersstraße 19, 26789 Leer	27.04.2021
<p>Das Plangebiet für den Bebauungsplan A 17 "Grenzweg/Boßelweg" liegt außerhalb des Verbandsgebietes der Sielacht Stickhausen. Sollten Kompensationsmaßnahmen im Gebiet der Sielacht Stickhausen liegen, wird auf die satzungsgemäße Abstandsregelung der Sielacht Stickhausen hingewiesen.</p> <p>Von einer weiteren Beteiligung zu diesem Vorhaben bitten wir abzusehen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Kompensationsmaßnahmen im Gebiet der Sielacht Stickhausen sind nicht vorgesehen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
Vodafone GmbH, Vahrenwalder Straße 236, 30179 Hannover	21.05.2021
<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDRC-N.Bremen@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen, Hinweise und Bedenken der Öffentlichkeit

Abwägungsempfehlung

Stellungnahme einer Eigentümergemeinschaft über deren Rechtsanwalt

25.05.2021

Hiermit zeigen wir an, dass uns die Eigentümergemeinschaft Boßelweg 11, 26639 Wiesmoor, mit der Vertretung ihrer rechtlichen Interessen anlässlich der Bekanntmachung der Aufstellung des Bebauungsplans A17 - "Grenzweg/Boßelweg" beauftragt hat. Eine auf uns lautende Vollmacht ist in der Anlage beigefügt. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wiesmoor hat bekanntlich in seiner Sitzung am 21.09.2020 die Aufstellung des o.g. Bebauungsplans beschlossen. Mit diesem Bebauungsplan soll eine innerorts gelegene, größtenteils unbebaute Fläche der Bebauung zugeführt werden. Es sollen ca. 14 Baugrundstücke entwickelt werden, die zum Teil mit mehrfamilienhäusern, zum Teil mit Doppel- oder Einfamilienhäusern bebaut werden sollen. Unsere Mandantin ist Eigentümerin des unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Grundstück Boßelweg 11 (Flurstück 114/2) und durch die Aufstellung des Bebauungsplanes unmittelbar betroffen. Unsere Mandantin will sich einer Bebauung dieser Fläche nicht grundsätzlich verschließen, da sie die städtebaulichen Interessen an einer Verdichtung im Innenstadtbereich durchaus nachvollziehen kann. Gleichwohl hat unsere Mandantin Zweifel daran, dass sich die konkret vorgesehene Bebauung, insbesondere die nordwestlich vorgesehenen Mehrfamilienhäuser, in den -bisher unbeplanten- angrenzenden Bereich einfügt bzw. insoweit ausreichend das Gebot der Rücksichtnahme eingehalten wurde. Die umliegenden Grundstücke, etwa die Flurstücke 116/2, 115/1, 102/22, 102/14, 102/13, 102/11 und nicht zuletzt das Flurstück 114/2, das Grundstück unserer Mandantin, sind mit Einfamilienhäusern bebaut, die lediglich ein Vollgeschoss aufweisen. Ihre Ausführungen auf Seite 11 ff. der Begründung zum Bebauungsplan (Stand 15.04.21) dürften also unzutreffend sein, da es auf eine -zweifelhafte- Möglichkeit der Nachverdichtung im unbeplanten Bereich angesichts der derzeitigen Bebauung mit einem Vollgeschoss der Flächen nicht ankommen dürfte. Diese Bedenken wird unsere Mandantin indes - zunächst- zurückstellen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Anregungen, Hinweise und Bedenken der Öffentlichkeit

Abwägungsempfehlung

Stellungnahme einer Eigentümergemeinschaft über deren Rechtsanwalt

25.05.2021

Unsere Mandantin stört sich vielmehr insbesondere an den nachfolgenden zwei Punkten, die im Übrigen auch auf eine ermessensfehlerhafte Ausübung des Ihnen grundsätzlich zustehenden städtebaulichen Ermessens schließen lassen:

1. Unterschreitung der gebotenen Abstandsgrenzen

In dem Bebauungsplan ist für nahezu sämtliche Baubereiche, in denen eine Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus möglich sein soll, ein Abstand dieser Bebauung zur Grundstücksgrenze von 5,00 m vorgesehen, im Übrigen auch zu den Straßenflächen, um eine "ortstypische Vorgartenzone" erreichen zu können (S. 15 der Begründung). Dieser gegenüber dem mindestens einzuhaltenden Abstand von 3,00 m wird damit begründet (S. 15), dass *"[d]ieser Abstand [...] zum Schutz der zumeist niedrigeren Altbebauung erforderlich [ist], um auch langfristig den allgemeinen Wohnfrieden zu wahren"*

Diesem Gedanken, der von unserer Mandantin ausdrücklich geteilt wird, liegt die notwendige Abwägung zwischen den Planungsinteressen und dem Gebot der Rücksichtnahme zugrunde. Unverständlich ist allerdings, dass zu dem im Nordwesten angrenzenden Gebäude Boßelweg 11, dem Grundstück unserer Mandantin, die Baugrenze lediglich auf einen Abstand von 3,00 m festgesetzt ist. Die "langfristige Wahrung des allgemeinen Wohnfriedens" durch eine Baugrenze von 5,00 m Abstand ist auch insoweit geboten und zur Vermeidung eines Ermessensfehlgebrauchs rechtlich zwingend erforderlich. Denn auf den unmittelbar an das Grundstück unserer Mandantin angrenzenden beiden Grundstücken ist eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen vorgesehen. Hinzu treten die erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen. Die Firsthöhe ist auf den Wert von 21,00 m über NHN festgesetzt, was einer tatsächlichen Höhe von 10,50 m entspricht. Das auf dem Grundstück unserer Mandantin errichtete Einfamilienhaus hat lediglich eine von Höhe von schätzungsweise 8,00 m; die voraussichtlich entstehenden 4-Familienhäuser werden das Einfamilienhaus unserer Mandantin deshalb um etwa 2,50 m überragen.

Mit Rücksicht auf das Nachbargebäude wurde die Firsthöhe von 24 m über NHN auf 21 m reduziert. Die geringere Gebäudehöhe erlaubt zugleich nach dem Bauordnungsrecht einen geringeren Grenzabstand. Der Abstand der Baugrenze von der nachbarlichen Flurstücksgrenze wurde daher auf den Mindest-Grenzabstand von 3 m festgesetzt., Unabhängig hiervon ist mit dem künftigen Wohngebäude je nach seiner Höhe der hieraus nach der NBauO zu ermittelnde Grenzabstand einzuhalten. Der nachbarrechtlich erforderliche Abstand ist somit gegeben.

Anregungen, Hinweise und Bedenken der Öffentlichkeit

Abwägungsempfehlung

Stellungnahme einer Eigentümergemeinschaft über deren Rechtsanwalt

25.05.2021

Eine niedrigere Altbebauung, die einen größeren Abstand der Neubebauung zur Grundstücksgrenze erforderlich macht, gibt es also auch in diesem Bereich, und zwar ungeachtet der Tatsache, dass die übrigen Mehrfamilienhäuser ggf. eine noch höhere Firsthöhe erreichen werden. Auf Grund seiner Lage ist das Grundstück unserer Mandantin von dem zu erwartenden Schattenwurf der angrenzenden Mehrfamilienhausbebauung zudem am stärksten und weit mehr betroffen als etwa die westlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke.

Soweit in der Begründung auf S. 15 darauf hingewiesen wird, dass die Bebauung in diesem Bereich "ähnlich wie das angrenzende Gebäude auf maximal zwei für Wohnungen nutzbare Geschosse reduziert" sei, ist dies unzutreffend. Das Einfamilienhaus unserer Mandantin verfügt lediglich über ein Vollgeschoss - die zu errichtenden 4-Familienhäuser hingegen über zwei Vollgeschosse. Es fehlt deshalb in diesem Bereich an einer vergleichbaren Bebauung, die etwa im nordöstlichen Bereich zur Begründung eines "geringeren Abstand" von 3 m herangezogen wird.

Ebensowenig ist - zu Lasten - unserer Mandantin zu berücksichtigen, dass "auf dem nur sehr schmalen Baugrundstück in der Folge eine bessere Anordnung der Baulichkeiten möglich ist". Die Größe des Baugrundstücks ist weder vorgegeben noch verpflichtend. Das die Gemeinde einzelne Baugrundstücke besonders "schmal plant", kann nicht zum Nachteil unserer Mandantin gereichen. Bereits vor bzw. bei Anordnung der Baugrundstücke muss auf die berechtigten Belange der anliegenden Grundstückseigentümer Rücksicht genommen werden - es dürfen nicht nach Anordnung und Festlegung der Baugrundstücke unter Missachtung dieses Rücksichtnahmegebots berechnete Belange der angrenzenden Grundstückseigentümer zurücktreten.

Deshalb ist auch im nordwestlichen Bereich, d.h. insbesondere zum Grundstück unsere Mandantin, eine Baugrenze mit einem Abstand von 5m festzusetzen.

Die missverstandene Formulierung wird fallengelassen. Statt dessen wird in Kapitel 3.4 der Begründung angegeben, dass größere Gebäude gemäß der NBauO ohnehin eines größeren Grenzabstandes bedürfen.

siehe Abwägungsvorschlag auf der Seite zuvor.

Anregungen, Hinweise und Bedenken der Öffentlichkeit

Abwägungsempfehlung

Stellungnahme einer Eigentümergemeinschaft über deren Rechtsanwalt

25.05.2021

Eine Herausnahme des Grundstücks Boßelweg 11 aus dem Schutz der "Wahrung des allgemeinen Wohnfriedens" erscheint nicht nur willkürlich, sondern würde den Bauleitplan wegen des Verstoßes gegen das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB als materiell rechtswidrig erscheinen lassen.

2. Anschluss des rückwärtigen Grundstücksteils an die zu errichtende Planstraße

Der Bebauungsplan ist offensichtlich von dem Gedanken getragen, die Fläche einer Bebauung und letztlich einer Verdichtung zuzuführen. Diesem Ziel will sich unsere Mandantin - wie eingangs ausgeführt - nicht verschließen, sondern in Zukunft ggf. sogar aktiv bei dessen Erreichen mitwirken. Das Grundstück unserer Mandantin ist etwa 1.000 qm groß und im rückwärtigen Teil unbebaut - eine Verdichtung durch eine zusätzliche Bebauung in diesem Bereich demnach möglich. Die zu errichtende Planstraße grenzt - mit Ausnahme eines 3 m breiten Randstreifens" an diesen rückwärtigen Grundstücksteil an. Eine Erschließung dieses Bereiches durch die vorgesehene Planstraße ist daher naheliegend und auch im städtebaulichen Interesse, zumal auch die bisher durch einen Graben durchgeführte Oberflächenentwässerung in diesem Zuge zweckmäßig ausgestaltet werden könnte. Um dem Interesse an einer städtebaulichen Verdichtung konsequent Rechnung zu tragen, regen wir im Namen unserer Mandantin deshalb ausdrücklich an, die Planstraße im nördlichen Bereich des Plangebietes so zu vergrößern bzw. abzuändern, dass auch der rückwärtige Grundstücksteil des Grundstücks unserer Mandantin erschlossen wird. Die bisherige Planung würde durch die marginale Vergrößerung der Planstraße nicht beeinträchtigt, da lediglich ein kleiner Randstreifen des Plangebietes, der ohnehin nicht bebaut werden kann, für die Planstraße genutzt werden würde.

Wir bitten im Namen unserer Mandantin darum, uns über die Berücksichtigung dieser Eingabe und den Eingang in die weitere Planung zu unterrichten.

Der Anregung wird in der Form gefolgt werden, dass der Stadt Wiesmoor seitens des Investors das erforderliche Teilgrundstück übertragen wird und somit als Erschließungsfläche genutzt werden kann. Die Planzeichnung braucht hierzu nicht geändert werden.

Anregungen, Hinweise und Bedenken der Öffentlichkeit	Abwägungsempfehlung
--	---------------------

Anlieger 1, Grenzweg 23	12.05.2021
<p>Ein Anlieger hat in einem persönlichen Termin folgende Anregungen / Bedenken vorgebracht:</p> <p>Es ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser, welches im Bereich des Plangebietes anfällt, auf das Grundstück Grenzweg 23 gelangt.</p> <p>Es wird um Herstellung eines Regenwasser- sowie Schmutzwasserübergabeschachtes im Rahmen der Erschließung der Flächen für das Grundstück Grenzweg 23 gebeten.</p>	<p>Für das Plangebiet wird ein Oberflächenentwässerungskonzept bzw. eine Einleitungserlaubnis beim Landkreis Aurich eingereicht/beantragt, in dem die Ableitung des Oberflächenwasser geregelt wird.</p> <p>Im Rahmen der Ersterschließung soll diese Anregung möglichst Berücksichtigung finden.</p>

Anlieger 2, Turner Weg 4	16.06.2021
<p>Als Eigentümer und Anwohner meines angrenzenden Grundstücks an den Boßelweg bzw. an das o.g. Baugebiet, lege ich hiermit Widerspruch gegen das Bauvorhaben A 17 "Grenzweg / Boßelweg" ein.</p> <p>Da ich im April und Mai überwiegend auswärts gearbeitet habe und mich von einer Viruserkrankung jetzt noch erhole, ist mir die Bekanntmachung des Bauvorhabens leider erst kürzlich zu Ohren gekommen.</p> <p>Mit erschrecken lese ich, dass die Mehrfamilienhäuser an meinem Grundstück angrenzend mehrgeschossig werden sollen. Mein Grundstück wird somit absolut einsichtig und die hohe Bauweise nimmt und das Sonnenlicht. Die Privatsphäre und Wohnqualität in der altbesiedelten ruhigen Sackgassenlage wrd damit hinfällig. In Folge dessen verliert mein Grundstück massiv an Attraktivität und Wert.</p> <p>Die Mehrfamilienhäuser mit 2 Vollgeschossen und einem zusätzlich zurück gesetzten weiteren Geschoss, übersteigen bei Weitem die Bauhöhe unseres angrenzenden Bungalows.</p> <p>Die angegebenen Abstände zu den Nachbargrundstücken auf Seite 15 sind im Verhältnis generell zu den Bauhöhen, vor allem zu unserem Grundstück mit nur 3,0 m, keinesfalls hinnehmbar. Hier erwarte ich die Rechtswuellen bzgl. Der Abstände der Gebäude von den Grundstücksgrenzen, im Bezug auf die Bauhöhe und der Lage zu meinem Grundstück, welche dieses Bauvorhaben stützen.</p>	<p>Die Stellungnahme richtet sich gegen die Höhe der vorgesehenen Bebauung, die Zahl der Geschosse und den Abstand der Bebauung zu den Nachbargrenzen. Sie beruht zum Teil auf Missverständnissen. Direkt angrenzend an das Grundstück des Stellungnehmenden ist eine Firsthöhe von 21 m über NHN vorgesehen. Dies entspricht in etwa einer Gebäudehöhe von 10,50 m, die infolge der heutigen energie-tischen Erfordernisse durchaus auch für Einfamilienhäuser mit ausgebautem Dachgeschoss erforderlich ist. Innerhalb dieser Höhe sind 2 Vollgeschosse zulässig. Ein drittes Geschoss ist angrenzend an das Grundstück des Stellungnehmenden nicht vorgesehen. Die höheren Gebäude mit 2 Vollgeschossen und zurückgesetztem weiteren Geschoss schließen sich erst südöstlich hieran an und haben somit einen entsprechenden Abstand zum Grundstück des Stellungnehmenden. Die Baugrenze ist entlang des Grundstücks des Stellungnehmenden auf einen Abstand von 5 m festgesetzt. Zugleich ist der für die künftigen Gebäude erforderliche Nachbarrechtsabstand nach den Vorgaben der NBauO aus der Höhe der Gebäude zu ermitteln. Der Abstand der Gebäude zu den Nachbargrenzen beträgt somit mindestens 5 m und je nach Höhe der Gebäude ggf. auch mehr. Der erforderliche Nachbarrechtsabstand bleibt also gewahrt.</p>

Anregungen, Hinweise und Bedenken der Öffentlichkeit

Abwägungsempfehlung

Anlieger 2, Turner Weg 4	16.06.2021
<p>Meine Frau und ich sind grundsätzlich nicht gegen die Bebauung und Belebung von Wiesmoor, sehen allerdings in unserem Siedlungsbild keine mehrgeschossigen Mehrparteien-Häuser. Für uns ist fraglich, warum die Mehrfamilienhäuser hier in den umher liegenden Einfamilienhaussiedlungen geplant werden, obwohl genug Baugebiete in Wiesmoor für diese Bauweise zur Verfügung stehen, ohne alten Siedlungen die Wohnqualität und Attraktivität der Grundstücke zu nehmen.</p> <p>Wir sind von der Hauptstraße in eine ruhige "alteingesessene" Sackgassenlage gezogen, um die Ruhe, Privatsphäre und das Sonnenlicht auch im Garten genießen zu können. Es hieß jahrelang, ein Verkauf des Grundstücks von den Hagedorns würde nie passieren... Eine derartige Bebauung, ohne direkte Mitteilung bzw. Bekanntgabe von der zuständigen Stelle an die anliegenden Grundstücksbesitzer, habe ich nicht erwartet. Aus diesen genannten Gründen lege ich Widerspruch gegen das Bauvorhaben ein. Mangelnder Abstand zu den Grundstücksgrenzen, die zu hohe Bauweise und die dadurch dann auch resultierenden Werte- und Wohnqualitätsverluste meines Grundstückes!</p> <p>Des weiteren möchten wir die Stadtratsversammlung, welcher diese Bekanntmachung beschließen bzw. abstimmen möchte, beisitzen. Wir bitten daher um Information Ihrerseits, wann diese Versammlung stattfindet.</p>	<p>Hinsichtlich des Sonnenlichtes liegt das benachbarte Baugrundstück nordöstlich des Grundstücks des Stellungnehmenden. Eine Beschattung ist somit allenfalls früh morgens möglich. Die Gebäudehöhe ist zugleich mit der eines Einfamilienhauses vergleichbar. Zusammen mit dem erforderlichen Abstand ergeben sich diesbezüglich insofern keine als erheblich zu beachtenden Auswirkungen. Die Ruhe auf dem Grundstück des Stellungnehmenden in der Sackgassenlage ist hier ebenfalls nicht erheblich betroffen, zumal die Erschließung nicht über die Sackgasse sondern über eine neue Straße auf der gegenüberliegenden Seite des künftigen Gebäudes erfolgt. Gleichwohl kann insbesondere die künftige Gartennutzung zu Beeinträchtigungen führen. Diese sind jedoch auch bei einer Einfamilienhausbebauung mit entsprechenden Gartenflächen möglich und nicht als erheblich einzustufen. Eine Änderung der Planung wird daher nicht für erforderlich erachtet.</p>

Anregungen, Hinweise und Bedenken der Öffentlichkeit

Abwägungsempfehlung

Anlieger 3, Grenzweg 15	21.06.2021
<p>Mit diesem Einschreiben erhebe ich Widerspruch gegen die Planungsabsichten zum Bebauungsplan A 17 "Grenzweg / Boßelweg" vom 15.04.2021.</p> <p>Ich bin Eigentümer des Hauses Grenzweg 15. Mein Haus wurde - wie die meisten anderen Häuser im Grenzweg - in den 50er und 60er Jahren erbaut. Es handelt sich hierbei allesamt um Einfamilienhäuser.</p> <p>Dass uns Anliegern nun ein Baugebiet, angrenzend an unsere Grundstücke, vor die Nase gesetzt wird hat mich/uns naturgemäß nicht erfreut. Ein erster Blick auf das geplante Vorhaben hat mich jedoch entsetzt! Man will 5 Wohnblöcke a 5 Wohneinheiten auf engstem Raum, lediglich mit dem Mindestabstand von 5 m zur Grundstücksgrenze erbauen. Das sind 2 1/2 geschossige Gebäude mit einer Höhe von 18 m! Das ist schlichtweg nicht hinnehmbar für mich! Auch wurden bereits Bäume, welche einen gewissen Sichtschutz geboten hätten, rigoros abgeholzt.</p> <p>Ich fühle mich durch diese erdrückende Nähe von 18 m hohn Mehrfamilienhäusern zu meinem Grundstück, die allesamt ihre Balkone und Terrassen mit Blick auf meinen Garten sowie in meine Wohnräume ausgerichtet haben, massiv in meiner Gesundheit, Lebensqualität und Privatsphäre gestört!</p> <p>Nach 40 Jahren im Schichtdienst habe ich mich auf meinen Ruhestand gefreut und möchte unbeschwert und unbeobachtet mit meinen Enkelkindern im Garten spielen.</p> <p>Hinzu kommt, dass meine Immobilie erheblich durch dieses Bauvorhaben an Wert verliert. Ich bin nicht bereit, das hinzunehmen.</p> <p>Die viel zu hohe Anzahl an Wohnungen widerspricht außerdem dem Gebietscharakter. Gehe ich weiterhin davon aus, dass pro Wohnung 2 Erwachsene mit höchstwahrscheinlich 2 PKW wohnen, komme ich allein pro 'Block' auf 10 PKW, die am Haus geparkt werden müssen.</p> <p>Und dabei sind noch keine Besucher eingerechnet, die weitere Parkflächen benötigen werden.</p>	<p>Die Stellungnahme richtet sich gegen die mehrgeschossige Bebauung, ihre Höhe und ihren Abstand zur Altbebauung. Sie beruht zum Teil auf Missverständnissen. Darüber hinaus wird auf die zu erwartenden PKW-Stellplätze mit den hiermit verbundenen Beeinträchtigungen und im Hinblick auf den Bau- und Lieferverkehr auf die Tonnage-Begrenzung der Straße „Grenzweg“ hingewiesen. Im Rahmen der festgesetzten Firsthöhe von 24 m über NHN können nicht wie angegeben Gebäude mit einer Höhe von 18 m, sondern nur deutlich niedrigere Gebäude mit einer Höhe von rund 13,50 m errichtet werden. Die Baugrenze ist entlang des Grundstücks des Stellungnehmenden auf einen Abstand von 5 m festgesetzt. Unabhängig hiervon ist der mit den Gebäuden einzuhaltende Grenzabstand gemäß der NBauO anhand deren Höhe zu ermitteln. Der erforderliche Abstand der Gebäude von der Nachbargrenze beträgt somit mindestens 5 m, je nach Höhe aber vermutlich mehr. Der zum Schutz der Nachbarn erforderliche Grenzabstand bleibt somit gewahrt. Die für die künftigen Wohnungen erforderlichen Einstellplätze für PKW sind auf den privaten Grundstücken unterzubringen. Ihre Zahl und Anordnung ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu klären. Hierbei sind die in der hier maßgeblichen BauNVO von 2017 vorgegebenen und entsprechend festgesetzten Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§17 BauNVO) und die hierüber hinaus gehenden Vorgaben der BauNVO zur zulässigen Grundfläche (insbesondere § 19 Abs. 4 BauNVO) einzuhalten. Im vorliegenden Fall wird somit das rechtlich Zulässige voraussichtlich weitestgehend ausgeschöpft jedoch nicht überschritten. Eine Änderung der Planungsinhalte erscheint daher nicht erforderlich. Die Tonnage-Begrenzung des Grenzweges ist nicht Gegenstand der vorliegenden Planung und insofern hier nicht abwägungsrelevant. Voraussichtlich sind diesbezüglich seitens des Investors entsprechende Ausnahmegenehmigungen beim Landkreis Aurich zu beantragen.</p>

Anregungen, Hinweise und Bedenken der Öffentlichkeit

Abwägungsempfehlung

Anlieger 3, Grenzweg 15	21.06.2021
<p>5 Wohnblöcke a 10 Pkw machen 50 Parkplätze - mindestens! Wo sollen diese hin? Es werden erhebliche Beeinträchtigungen durch Immissionen und Lärm durch Autos zur Liste der Beeinträchtigungen hinzukommen.</p> <p>Wie sollen Baufahrzeuge und Liefer-Lkw dieses Baugebiet erreichen? Der Grenzweg ist für derart große Fahrzeuge bei weitem nicht ausgelegt (Beschränkung auf 6 t). Schon jetzt wird das zulässige Gewicht der Fahrzeuge viel zu häufig überschritten.</p> <p>Der Charakter der nördlichen Seite des Grenzweges wird übermäßig verändert. Nach vorn zur Straße seit Jahren durch immer mehr werdende Fahrzeuge aus neu entstandenen Wohngebieten, die immer häufiger viel zu schnell durch die 30er-Zone fahren (Anmerkung: Auch hier habe ich im vergangenen Jahr schon darum gebeten, tätig zu werden - leider vergeblich!) und nach hinten nun durch eine Freilegung unserer Privatsphäre.</p> <p>Sollte mein Anliegen nicht gehört werden, so werde ich den Rechtsweg beschreiten.</p> <p>Ich bitte um Kenntnisnahme und Rückmeldung!</p>	<p>siehe Abwägungsvorschlag auf der Seite zuvor.</p>

Anlieger 4, Turner Weg 2	25.06.2021
<p>Mit diesem Schreiben lege ich Widerspruch gegen das oben genannte Bauvorhaben ein.</p> <p>Ich habe das Haus am Turnerweg 2, 2019 erworben. Ein wichtiger Grund das ich mich für dieses Objekt entschieden habe, war auch die Zusicherung des Immobilienmaklers Herr Kleen dass wenn es zu einer Bebauung des oben genannten Bereiches kommen sollte, hier nicht mit Wohnblöcken zu rechnen sein muss.</p> <p>Ein Einblick auf das Bauvorhaben hat jedoch was völlig anderes ergeben! Es sind mehrere Wohnblöcke mit 5 bis 6 Wohneinheiten, auf, sagen wir mal so, geringem Platz mit geringem Abstand zueinander und nur an einer Seite der zu bebauenden Fläche, geplant! Ich entnehme dem Plan, das Einfamilienhäuser vorgesehen sind. Aber auch diese sind nur gebündelt zu finden. Eine Durchmischung an Gebäudehöhen ist nicht zu erkennen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen, Hinweise und Bedenken der Öffentlichkeit

Abwägungsempfehlung

Anlieger 4, Turner Weg 2	25.06.2021
<p>Die geplanten Wohnblöcke würden eine Gebäudehöhe von ca. 14 m aufweisen. Die Höhe dieser Gebäude ist nur 5 Meter von meiner Grundstücksgrenze entfernt. Meinen Garten konnte ich bisher gut nutzen um mich zu erholen und zurückzuziehen, dies würde nach der Fertigstellung nicht mehr möglich sein. Bäume die als Sichtschutz gedient hätten um diesen Zustand noch halbwegs erträglich zu machen, sind schon rigoros abgeholzt worden. Was mich schon wundert, dass die Blumenstadt Wiesmoor eher zu Wohnblöcken tendiert, als familienorientierten Wohnraum zu unterstützen.</p> <p>Meine Erwerbstätigkeit führe ich im Schichtdienst aus. Erholungsphasen sind für meine Gesundheit und meine Lebensqualität elementar. Sollte es zu einer Umsetzung von diesem beschriebenen Bauvorhaben kommen, kann ich eine Erholung in meinem eigenen Garten nicht erlangen. Durch die Höhe der geplanten Bauobjekte, mit der Ausrichtung von Balkon und Terrasse zu meinem Garten ist meine Privatsphäre nicht mehr gesichert. Des Weiteren ist zu erwähnen, dass meine Immobilie einen massiven Wertverlust durch das oben gesamte Bauvorhaben erlangt. Ich bin nicht gewillt dieses hinzunehmen.</p> <p>Die Maßnahme der Politik, um die Corona Pandemie zu beherrschen, haben den gesellschaftlichen Informationsaustausch fundamental verändert (z.B. persönliche Informationen konnten bei öffentlichen Institutionen nur mit vorherigem Termin erworben werden). Ebenfalls hat die Pandemie meine Freizeit, durch Anhäufung von Arbeitseinsätzen, sehr eingeschränkt. Somit ist mir als Eigentümerin, das Bauvorhaben zum Bebauungsplan A 17 erst sehr spät -in die Hände gefallen-.</p> <p>Ich möchte sie darum bitten, mir eine Einladung für die Stadtratsversammlung, die das von mir beschriebene Bauvorhaben als Thema hat, auszusprechen, um daran beiwohnen zu können. Ich wünsch ihnen allen eine gute Zeit und bedanke mich vorab für einen guten Austausch.</p>	<p>Die besondere Situation des Stellungnehmenden wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird, obgleich sie verspätet abgegeben wurde, in die städtebauliche Abwägung aufgenommen. Die Stellungnahme richtet sich gegen die mehrgeschossige Bebauung, ihre Höhe und ihren Abstand zum Grundstück des Stellungnehmenden. Innerhalb der festgesetzten Firsthöhe von 24 m über NHN sind Gebäude mit einer Höhe von maximal ca. 13,50 m möglich. Der Abstand der Gebäude zur Nachbargrenze wird im Bebauungsplan durch Baugrenzen im Sinne eines Mindestabstandes vorgegeben. Zusätzlich ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren der gemäß der NBauO einzuhalten Grenzabstand nach der Höhe des geplanten Wohngebäudes zu ermitteln und mindestens einzuhalten. Je nach der tatsächlich geplanten Höhe der Gebäude ist somit in der Kombination mindestens ein Abstand von 5 m zur Nachbargrenze und bei höheren Gebäuden entsprechend mehr einzuhalten. Der zum Nachbarschutz erforderliche Grenzabstand wird somit gewahrt. Als erheblich einzustufende Auswirkungen ergeben sich insofern nicht. Die hinsichtlich der Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung erforderlich gewordenen besonderen Maßnahmen sind pandemiebedingt. Das im Bauplanungsrecht vorgegebene Verfahren wurde dennoch korrekt durchgeführt. Jedermann wurde eine Einsichtnahme in die Bauleitplanunterlagen gewährt. Zugleich waren die Unterlagen über das Internet verfügbar. Ebenso konnten Stellungnahmen persönlich, schriftlich oder auf elektronischem Wege abgegeben werden.</p>

