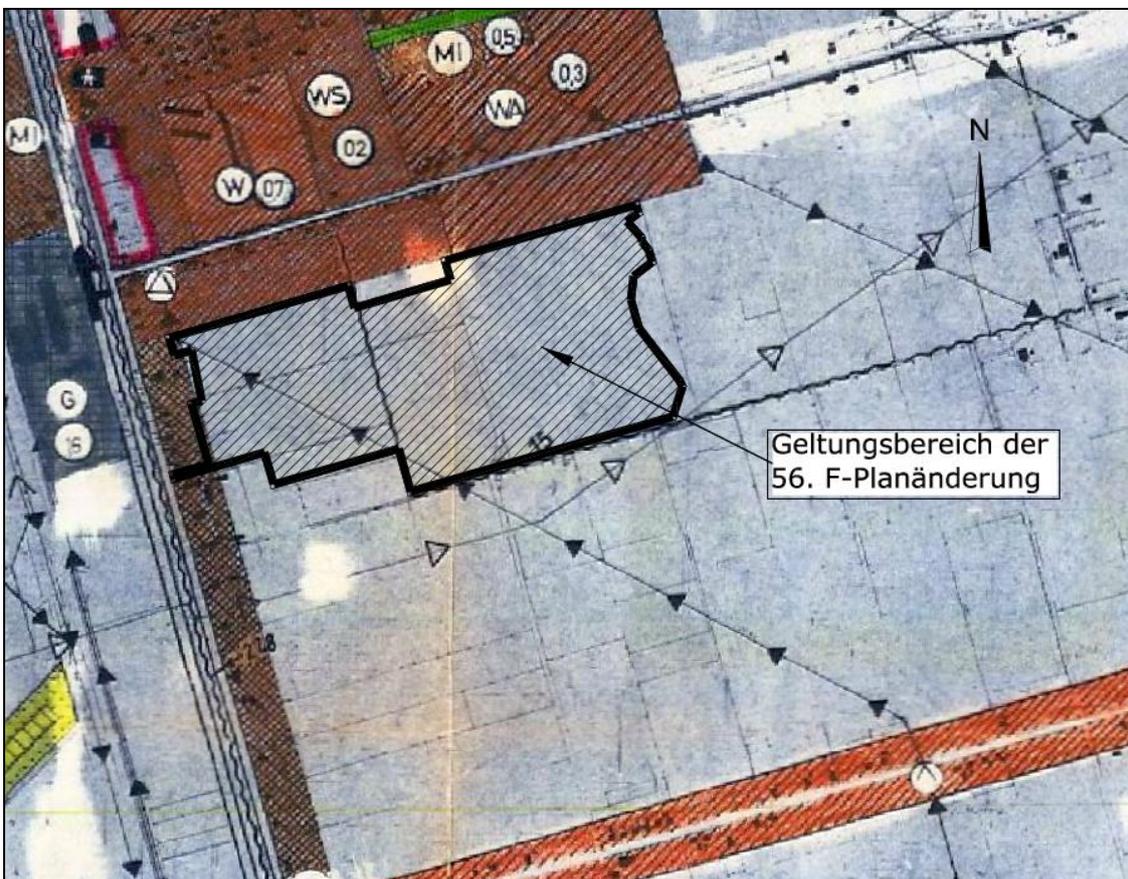


STADT WIESMOOR

56. Flächennutzungsplanänderung

Teil A: BEGRÜNDUNG

Teil B: Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 BauGB



Lageplan ohne Maßstab

Datum: 13.12.2021



Pommer & Schwarz
ErneuerbareEnergienGesellschaft mbH
Korbweidenstraße 7, 26605 Aurich
Tel. 04941 / 60 40 6-0 info@pseeg.de

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel der Planung	3
2	Lage und Abgrenzung des Bebauungsplanes	4
3	Planungsvorgaben	4
3.1	Landesraumordnungsprogramm	4
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm.....	5
4	Bestand und gegenwärtige Nutzung.....	5
4.1	Nutzung	5
4.2	Denkmalschutz	6
4.3	Altlasten.....	6
5	Inhalt und Auswirkungen der Planung.....	6
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	6
5.3	Öffentliche Grünfläche	7
5.4	Niederschlagsentwässerung.....	7
6	Abwägungsrelevante Belange	7
6.1	Natur und Landschaft.....	7
6.1.1	Waldflächen.....	9
6.2	Lärmimmissionen	9
6.3	Staubimmissionen	9
6.4	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	10
6.4.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden	10
6.4.2	Öffentlichen Auslegung	10
7	Flächenbilanz.....	10
8	Versorgungs- und Entsorgungsanlagen.....	11
9	Rechtliche Grundlagen.....	11

Anhang

- Teil B der Begründung: Umweltbericht, Ing.-Büro Kalandia Mustafa GmbH, Aurich, vom 12.11.2020
- Schalltechnische Stellungnahme, Ing.-Büro IEL GmbH, Aurich, Nr. 4621-20-L1, vom 08.09.2020
- Schalltechnische Beratung, Ing.-Büro IEL GmbH, Aurich, vom 25.07.2017
- Gutachterliche Stellungnahme zu den Staubemissionen und -immissionen auf Grund des geplanten Torfabbaus in Wiesmoor, Ing.- Büro Barth & Bitter, Hannover, vom 27.07.2010
- Stellungnahme zur Staubbelastung durch den Torfabbaubetrieb der Fa. Heinrich Wilshusen in Wiesmoor-Hinrichsfehn auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes A 25 - Amselweg – Süd, Ing.-Büro Barth & Bitter, Hannover, vom 13.07.2017

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes A 27 „Wohngebiet Mullberger Straße Ost“ wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB die 56. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wiesmoor durchgeführt.

Der Geltungsbereich der 56. Flächennutzungsplanänderung liegt im südlichen Bereich der Stadt Wiesmoor innerhalb eines vom Landkreis Aurich am 07.06.2011 genehmigten 83 ha großen Torfabbaugesbietes. Als Folgenutzung für die Torfabbaufäche plant die Stadt Wiesmoor im nördlichen Teil des Gebietes auf einer Fläche von rd. 25 ha Wohnbauflächen, im südlichen Bereich landwirtschaftliche Nutzung. Die für Wohnnutzung vorgesehene Fläche wird zur Zeit industriell abgetorft bzw. ist auf einer ca. 9 ha großen nordöstlichen Fläche durch den Bebauungsplan A 25 bereits als Wohnbaufläche realisiert. Die übrige zukünftige Wohnbaufläche westlich des B-Plangebietes A 25 soll in zwei Abschnitten realisiert werden, wobei die Fläche des Bebauungsplanes A 27 mit einer Größe von ca. 7,2 ha den zweiten, westlichen Bauabschnitt darstellt. Für dieses Plangebiet ist die vorliegende Flächennutzungsplanänderung erforderlich. Da die Stadt Wiesmoor auch die östlich angrenzende, mittlere Fläche in naher Zukunft als Wohnbaufläche ausweisen möchte, wird mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung auch diese Fläche in den Geltungsbereich mit aufgenommen und als Wohnbaufläche dargestellt.

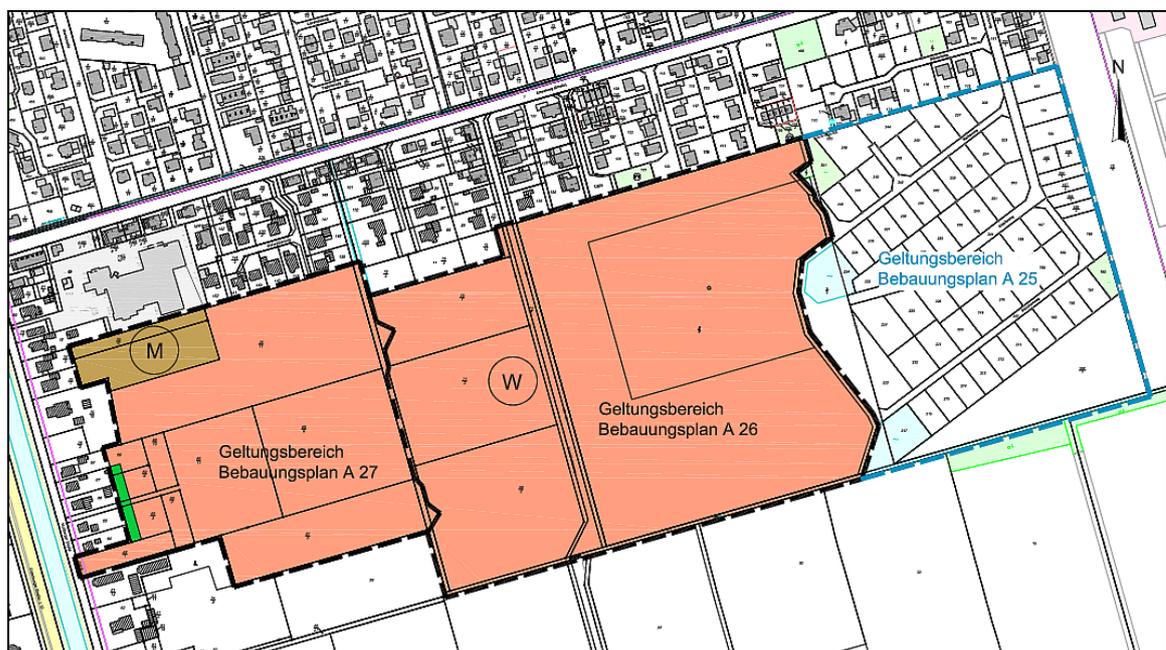


Abb. 1: Geltungsbereich der 56. Flächennutzungsplanänderung mit den Geltungsbereichen der Bebauungspläne A 27 und A 26

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2018 für den Landkreis Aurich (RROP 2018) ist von der oberen Landesplanungsbehörde, dem Amt für regionale Landentwicklung Weser-Ems, mit der Verfügung vom 28.08.2019 unter Maßgabe und Auflagen genehmigt worden und ist mit der Bekanntmachung durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 44 vom 25.10.2019 für den Landkreis Aurich und die Stadt Emden in Kraft getreten.

In dem RROP wird die Stadt Wiesmoor als Grundzentrum mit mittelzentraler Teilfunktion „aperiodischer Einzelhandel“ ausgewiesen. Neben Hauptverkehrsstraßen und Straßen von regionaler Bedeutung, einem Umspannwerk und einer Gas-Fernleitung wird das zentrale Siedlungsgebiet der Stadt Wiesmoor als „Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus“ dargestellt.

Die vorliegende 56. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit den Aussagen des RROP raumverträglich.

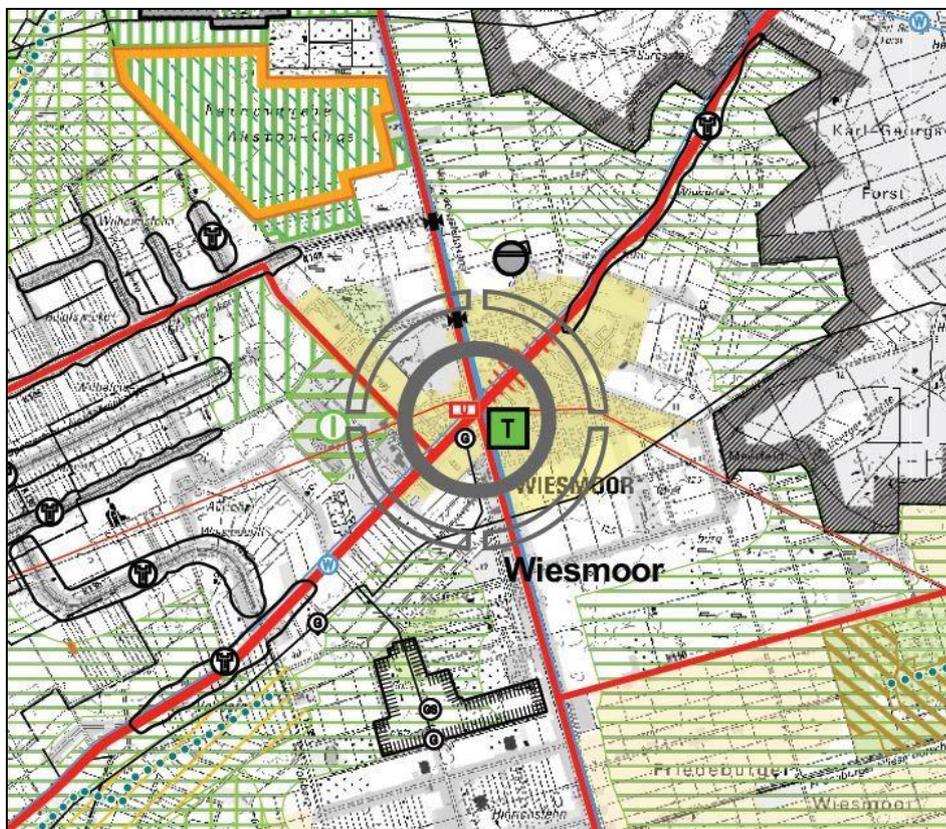


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Aurich 2018

4 BESTAND UND GEGENWÄRTIGE NUTZUNG

4.1 Nutzung

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich der Stadt Wiesmoor innerhalb eines vom Landkreis Aurich am 07.06.2011 genehmigten 83 ha großen Torfabbaugesbietes, das zur Zeit industriell abgetorft wird. Die Stadt Wiesmoor plant als Folgenutzung im nördlichen Teil des Gebietes

auf einer Fläche von rd. 25 ha Wohnbauflächen, im südlichen Bereich ist eine landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen.

Die Flächen des Plangebietes werden zur Zeit noch industriell abgetorft, die östlich angrenzende Fläche ist bereits mit der 57. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Wiesmoor als Wohnbaufläche dargestellt.

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich ein Gehölzstreifen, der in der 56. Flächennutzungsplanänderung als Grünfläche aufgenommen wird.

4.2 Denkmalschutz

Entsprechend der Denkmalliste des Landkreises Aurich befinden sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 56. Flächennutzungsplanänderung keine Baudenkmäler.

4.3 Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Wiesmoor keine Altlasten oder Altablagerungen bekannt.

5 INHALT UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Mit der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes werden Flächen ohne Nutzungsdarstellung und Flächen, die bisher als Dorfgebiet dargestellt sind, neu als Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und Grünfläche dargestellt. Die Wohnbauflächen sollen in der verbindlichen Planung als Erweiterung der nördlich und westlich angrenzenden Wohngebiete entwickelt werden, die gemischte Baufläche als Erweiterung des nördlich angrenzenden Mischgebietes.

Der Bebauungsplan A 27 „Wohngebiet Mullberger Straße Ost“ setzt im westlichen Teil des Geltungsbereichs Art und Maß der baulichen Nutzung wie folgt fest:

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

Wohngebäude; die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 wird gem. § 19 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Zulässig sind gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO maximal 1 Vollgeschoss.

In dem Mischgebiet MI sind gem. § 6 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

Wohngebäude; Geschäfts- und Bürogebäude; Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes; sonstige Gewerbebetriebe; Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Innerhalb des Mischgebietes MI werden gem. § 19 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 festgesetzt. Gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO ist max. 1 Vollgeschoss zulässig.

5.2 Verkehr

Das Plangebiet ist über die Mullberger Straße und die Bundesstraße B 436 an die überörtliche Erschließung angebunden. Von der Mullberger Straße aus erfolgt die innere Erschließung über mehrere Planstraßen, die an das nördlich angrenzende Wohngebiet sowie an die östlich angrenzenden Wohnbauflächen anschließen.

5.3 Öffentliche Grünfläche

Die am westlichen Rand dargestellte Grünfläche weist einen Gehölzbestand auf, der über eine Erhaltungsfestsetzung im Bebauungsplanes A 27 planungsrechtlich abgesichert wird. Die Fläche wird in der 56. Flächennutzungsplanänderung als Grünfläche dargestellt.

5.4 Niederschlagsentwässerung

Die Niederschlagsentwässerung wird über Regenrückhaltegräben und Regenrückhaltebecken gewährleistet. Die genaue Lage der Gewässerflächen sowie die konkrete Planung der Entwässerung werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geregelt.

6 ABWÄGUNGSRELEVANTE BELANGE

6.1 Natur und Landschaft

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen der Aufstellung oder Änderung eines Flächennutzungsplanes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Umweltprüfung für die 56. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde von dem Büro Kalandia Mustafa GmbH, Aurich, durchgeführt und in einem Umweltbericht dokumentiert. Darin werden die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter ermittelt und beschrieben.

Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch können möglicherweise durch den östlich an das Plangebiet angrenzenden Torfabbau entstehen. Diese Beeinträchtigungen beschränken sich auf die Zeit des laufenden Torfabbaus und werden durch ein aufschiebend bedingtes Baurecht auf Zeit auf ein vertretbares Maß reduziert (siehe Kap. 6.2.1).

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen durch die Planung werden als nicht erheblich eingestuft. Die derzeit vorhandenen Gehölze am westlichen und nördlichen Rand des Plangebietes werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

Durch die vorliegende Planung wird Torfboden überplant, der derzeit der Abtorfung unterliegt. Wichtige ökologische Bodenfunktionen werden mit der Umsetzung der Maßnahmen nicht erheblich beeinträchtigt. Der großflächig betriebene Torfabbau hat bereits zu einer erheblichen Einschränkung dieser Funktionen geführt. Die dafür erforderlichen Kompensationsmaßnahmen hinsichtlich des Schutzgutes Boden sollen in dem Schutzgebiet „Wiesmoor-Klinge“ umgesetzt werden.

Am östlichen Rand des Plangebietes verläuft der Graben „Am Wildpark“ (Gewässer II. Ordnung Nr. 3886112, Sielacht Stickhausen). Dieser Graben soll streckenweise in seiner Lage versetzt und mittels Durchlässen verrohrt werden. Weitere offene Gewässer wie Gräben, Teiche oder sonstige Gewässer sind von der Planung nicht betroffen. Zur Regelung einer geordneten Niederschlagsentwässerung werden innerhalb des Plangebietes mehrere Regenrückhaltegräben festgesetzt, die das überschüssige Oberflächenwasser sammeln und in den westlich verlaufenden Norgeorgsfehnkanal leiten. In einer weiteren Ausbaustufe (Bebauungsplan A 26) ist ein übergreifendes Regenrückhaltebecken geplant, das jetzt noch nicht zur Ausführung kommt.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima/Luft ist mit Umsetzung der Planung nicht anzunehmen, da mit der Ausdehnung der zusätzlich versiegelten Flächen eine großzügige Durchgrünung der Planfläche verbunden werden soll. Die aus dem angrenzenden Torfabbau zu erwartenden Staubimmissionen stellen rechnerisch keine erhebliche Beeinträchtigung dar. Entsprechend der gutachterlichen Empfehlung wird aber zum Schutz von Mensch und Umwelt ein aufschiebend bedingtes Baurecht auf Zeit festgesetzt und östlich an das Plangebiet angrenzend eine temporäre Verwallung aufgeschüttet werden (siehe Kap. 6.2.1).

Durch die Überbauung der freien Landschaft wird das Siedlungs- und Landschaftsbild verändert und in seiner Bedeutung um eine Wertstufe abgewertet. Mit Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgt jedoch auch die Abrundung der Wohnbebauung gemäß Wohnbauentwicklungskonzept auf den Torfabbauf Flächen südlich des Amselweges und östlich der Mullberger Straße. Mit der Neugestaltung der bisherigen Abtorfungsflächen und dem Übergang zu Siedlungsflächen wird der Landschaftsraum neu gestaltet.

Kultur- und Sachgüter werden durch die Planung offensichtlich nicht beeinträchtigt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese der zuständigen Behörde unverzüglich zu melden.

Die gem. § 15 BNatSchG erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden bereits im Rahmen des Torfabbaus ermittelt und sollen auf den Wiedervernässungsflächen im Gebiet „Wiesmoor-Klinge“ umgesetzt werden. Für die Umwandlung von Wald werden externe Kompensationsmaßnahmen festgesetzt (siehe Kap. 6.1.1).

Der Umweltbericht ist gem. § 2a Nr. 2. BauGB Teil der vorliegenden Begründung und liegt ihr als Anlage bei.

6.1.1 Waldflächen

Am westlichen Rand des Plangebietes werden rd. 4.500 m² (ehemalige) Waldflächen überplant. Bei einem Ortstermin am 07.10.2021 mit den Niedersächsischen Landesforsten und der Stadt Wiesmoor wurde vereinbart, dass diese Waldumwandlung mit Kompensationsfaktor 1,3 auf einer Fläche von 5.850 m² kompensiert wird. Die Aufforstungen erfolgen auf den Flurstücken 78/6 und 79/1 Flur 9, Gemarkung Wiesmoor. Es sind standortgerechte Bäume anzupflanzen, gegen Wildverbiss zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

6.2 Lärmimmissionen

Da die Umgebung des Plangebietes durch angrenzende Gewerbe- und Verkehrsflächen gewerblich vorbelastet ist, wurde von dem Ing. Büro IEL, Aurich, mit Datum vom 08.09.2020 eine Schalltechnische Stellungnahme erstellt, in der die zu erwartenden Schallimmissionen im Plangebiet ermittelt wurden.

Das Schallgutachten beschäftigt sich ausschließlich mit dem Verkehrslärm der Landesstraße, der angrenzenden Gewerbeflächen (B-Pläne D 1 und D 11) und dem bestehenden Betrieb der WfbM. Die zukünftige Nutzung der potentiellen Erweiterungsfläche innerhalb des Plangebietes A 27 (Mischgebiet (MI)) und die konkrete Erfassung des Bestands ist Sache des hierfür ggf. notwendigen Baugenehmigungsverfahrens.

Die Schallimmissionsberechnungen für den Verkehrslärm führten zu dem Ergebnis, dass an den geplanten Baugrenzen die zulässigen Orientierungswerte gemäß der DIN18005-1 für die Tages- und Nachtzeit um ca. 1 dB durch den Verkehrslärm überschritten werden. Die Überschreitungen sind als geringfügig einzustufen.

Die Schallimmissionsberechnungen für den Gewerbelärm führten zu dem Ergebnis, dass an den geplanten Baugrenzen die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für die Tages- und Nachtzeit eingehalten bzw. durch die Emissionskontingente der westlichen Bebauungspläne marginal und vernachlässigbar überschritten werden. Auf die Ausweisung von Schallschutzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes kann daher verzichtet werden.

Die genauen Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung können dem Gutachten von IEL, Bericht Nr. 4621-20-L1 vom 08.09.2020 entnommen werden (Anlage).

Weitere Schallimmissionen im Plangebiet sind durch den derzeit noch laufenden Torfabbau zu erwarten. Der Schutz der Wohnnutzung durch diese temporären Immissionen wird durch geeignete Festsetzungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gewährleistet.

6.3 Staubimmissionen

Durch den o.g. Torfabbau, der derzeit noch durchgeführt wird und zeitlich begrenzt ist, können im Plangebiet auch Staubimmissionen auftreten. Der Schutz der menschlichen Gesundheit, der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie der Schutz vor

erheblichen Belästigungen oder erheblichen Nachteilen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes A 27 wird ebenfalls durch geeignete Festsetzungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sichergestellt.

6.4 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Gemäß § 1 (7) BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander gerecht abzuwägen. In den folgenden Abschnitten werden die vorliegenden Informationen über die relevanten Belange erläutert und miteinander abgestimmt.

6.4.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 22.01.2021 in der Zeit vom 25.01.2021 bis einschl. 26.02.2021 gem. § 4 (1) BauGB durchgeführt. Es wurden Äußerungen auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgefordert.

Die Zusammenstellung der Stellungnahmen der berührten Behörden und der Öffentlichkeit sowie die Abwägungsvorschläge der Stadt Wiesmoor sind den ausgelegten Unterlagen beigefügt und können eingesehen werden.

6.4.2 Öffentlichen Auslegung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde der Bebauungsplan A 27 mit Begründung und Umweltbericht den Behörden und der Öffentlichkeit in der Zeit vom 06.08.2021 bis einschl. 06.09.2021 vorgestellt.

Die Zusammenstellung der Stellungnahmen der berührten Behörden und der Öffentlichkeit sowie die Abwägungsvorschläge der Stadt Wiesmoor sind den ausgelegten Unterlagen beigefügt und können eingesehen werden.

7 FLÄCHENBILANZ

Plangebiet insgesamt:	211.236 m²
Wohnbauflächen:	203.750 m ²
Gemischte Bauflächen:	6.717 m ²
Grünfläche:	769 m ²

8 VERSORGUNGS- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes Brake.

Strom- und Gasversorgung

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

Telekommunikation

Der Anschluss an das öffentliche Fernsprechnetzwird durch die ortsansässigen Telekommunikationsanbieter realisiert.

Schmutzwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung wird durch Anschluss an das öffentliche Schmutzkanalsystem der Stadt Wiesmoor gewährleistet.

Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über offene Parzellengräben außerhalb des Plangebietes bzw. über vorhandene Rohrsysteme und ist bereits sichergestellt.

Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Aurich gewährleistet.

9 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Als gesetzliche Grundlagen in der zur Zeit geltenden Fassung gelten für die 56. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Wiesmoor:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017,
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017,
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017,
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009, zuletzt geändert am 15.09.2017,
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz vom 19.02.2010.

Wiesmoor, den

.....
Stadt Wiesmoor
Der Bürgermeister