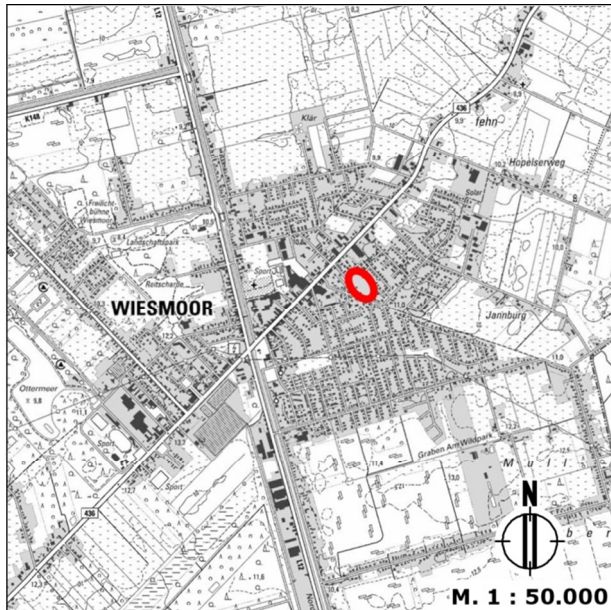
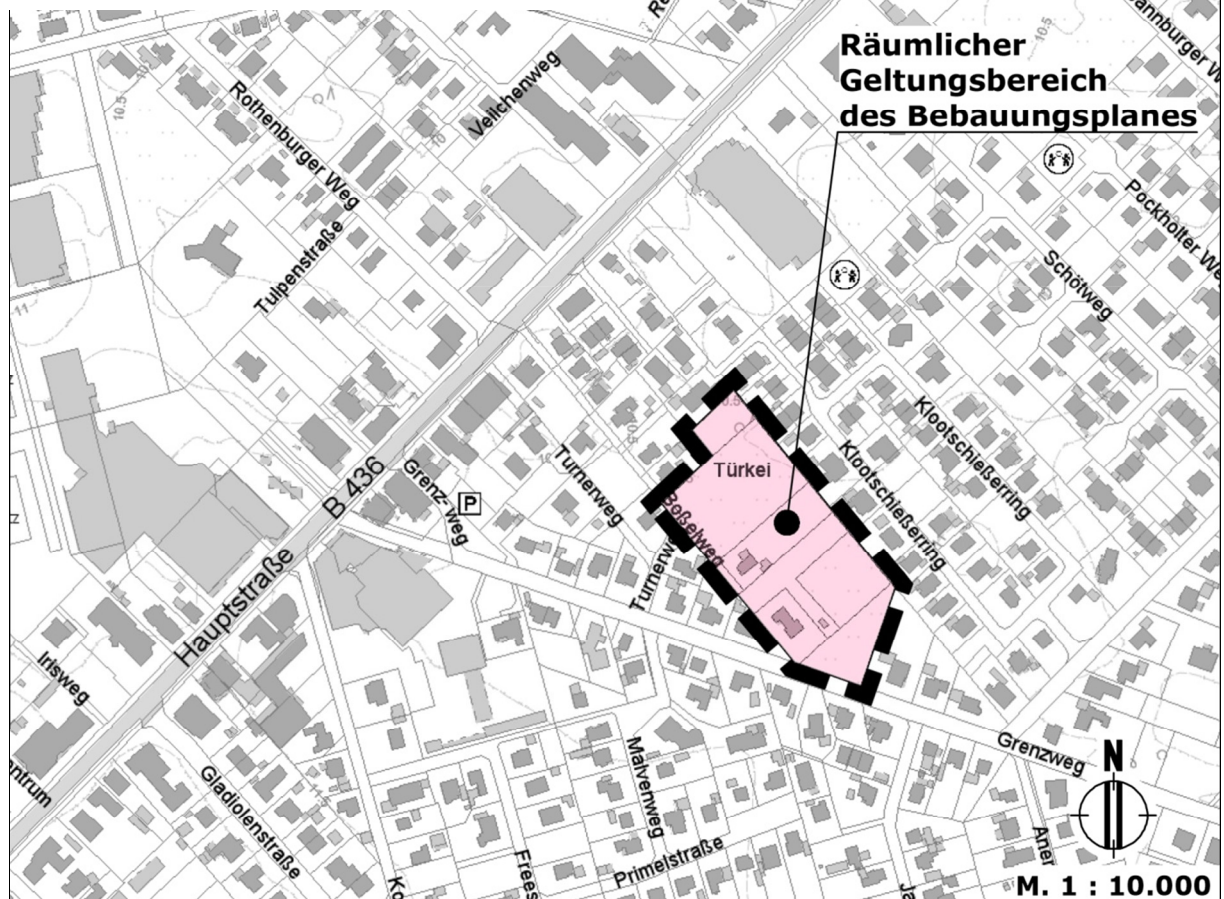


# Stadt Wiesmoor



**Bebauungsplan A 17  
„Grenzweg / Boßelweg“  
mit örtlichen Bauvorschriften  
im Verfahren gem. § 13a BauGB**

**Begründung  
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**



## Satzungsbeschluss

Gefasst am:

.....

|  |           |
|--|-----------|
| <b>TEIL I – BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN .....</b>           | <b>4</b>  |
| <b>1. PLANUNGSGRUNDLAGEN .....</b>                           | <b>4</b>  |
| 1.1 Anlass und Erfordernis der Planung.....                  | 4         |
| 1.2 Ziele und Zwecke der Planung .....                       | 4         |
| 1.3 Verfahrensablauf .....                                   | 4         |
| 1.4 Rechtsgrundlagen .....                                   | 5         |
| 1.5 Räumlicher Geltungsbereich.....                          | 6         |
| 1.5.1 Lage, Abgrenzung und Größe.....                        | 6         |
| 1.5.2 Bestand im Plangebiet und seinem Umfeld.....           | 6         |
| 1.6 Rahmenbedingungen .....                                  | 7         |
| 1.6.1 Landesplanung .....                                    | 7         |
| 1.6.2 Regionalplanung.....                                   | 8         |
| 1.6.3 Flächennutzungsplanung.....                            | 9         |
| 1.6.4 Vorrang der Innenentwicklung.....                      | 9         |
| <b>2. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION .....</b>                    | <b>10</b> |
| <b>3. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....</b>              | <b>13</b> |
| 3.1 Art der baulichen Nutzung .....                          | 13        |
| 3.1.1 Nutzungsausschlüsse .....                              | 13        |
| 3.1.2 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....                | 13        |
| 3.2 Maß der baulichen Nutzung .....                          | 13        |
| 3.3 Bauweise .....   | 15        |
| 3.4 Überbaubare Grundstücksflächen .....                     | 15        |
| 3.5 Garagen und Gebäude als Nebenanlagen .....               | 16        |
| 3.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....                     | 16        |
| 3.7 Verkehrsflächen.....                                     | 16        |
| 3.8 Flächenbilanz .....                                      | 16        |
| <b>4. VERWIRKLICHUNG UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>  | <b>17</b> |
| 4.1 Auswirkungen städtebaulicher Art.....                    | 17        |
| 4.2 Auswirkungen auf die walddrechtlichen Belange.....       | 17        |
| 4.3 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes.....     | 18        |
| 4.4 Besonderer Artenschutz .....                             | 19        |
| 4.5 Klimaschutz.....   | 21        |
| 4.6 Nutzung erneuerbarer Energien .....                      | 21        |
| 4.7 Verkehrserschließung / Einbindung in das ÖPNV-Netz ..... | 22        |
| 4.8 Kinderspiel .....  | 22        |



|   |    |
|---|----|
| 4.9 Ver- und Entsorgung .....   | 22 |
| 4.10 Oberflächenentwässerung .....  | 22 |
| 4.11 Hochwasserschutz / Überschwemmungsgebiet .....   | 23 |
| 4.12 Immissionsschutz .....   | 23 |
| 4.13 Kosten zur Durchführung des Bebauungsplanes .....  | 24 |
| 4.14 Bodenordnung und soziale Maßnahmen .....   | 24 |
| 5. HINWEISE / SONSTIGES .....   | 24 |
| 5.1 Bodenfunde .....  | 24 |
| 5.2 Altablagerungen/Altstandorte .....  | 24 |
| 5.3 Abfälle .....   | 24 |
| 5.4 Bodenschutz .....   | 25 |
| 5.5 Lage der Versorgungsleitungen .....   | 25 |
| 5.6 Oberflächenwasser .....   | 25 |
| 5.7 Brandschutz .....   | 26 |
| 5.8 Sichtfelder .....   | 26 |
| 5.9 Gewässerverrohrungen .....  | 26 |
| 5.10 Artenschutz .....  | 26 |
| 5.11 Wasserrecht .....  | 26 |
| 6. FORTSCHREIBUNG .....   | 27 |
| 6.1 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB .....  | 27 |
| 6.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher<br>Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB .....          | 29 |
| 6.3 Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB .....   | 30 |
| 6.4 Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger<br>öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB ..... | 32 |
| TEIL II – ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....  | 34 |



# Teil I – Begründung zum Bebauungsplan

## 1. Planungsgrundlagen

### 1.1 Anlass und Erfordernis der Planung

Der Eigentümer einer innerorts gelegenen, größtenteils unbebauten Fläche möchte diese nun einer Bebauung zuführen. Die Fläche liegt südöstlich der Hauptstraße, wird derzeit über den Boßelweg und den Grenzweg erschlossen und grenzt im Süden an den Grenzweg. Sie ist rundum von Wohnbebauung umgeben und beinhaltet u. a. auch ein bebautes Flurstück mit einem abgängigen Gebäude.

Die Stadt Wiesmoor möchte diese Gelegenheit zur Fortführung der Innenentwicklung nutzen, da hier in sehr zentraler Lage ca. 14 Baugrundstücke entwickelt werden können. Aufgrund der Größe und Form der Fläche wird hier eine innere Erschließung erforderlich, so dass für dieses Vorhaben die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist.

### 1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist es insbesondere, eine im Flächennutzungsplan bereits seit mehr als 40 Jahren als Wohnbaufläche dargestellte Teilfläche nun als solche weiterzuentwickeln. Des Weiteren soll die Fläche infolge ihrer großen Nähe zur Hauptstraße und der dort auch in verdichteterem Maße möglichen Bebauung dem Bedarf entsprechend nicht nur für eine Einfamilien- und Doppelhausbebauung sondern auch für Mehrfamilienhäuser genutzt werden. Ziel ist es dabei, den zur Verfügung stehenden Raum den in diesem Ortsbereich gegebenen Möglichkeiten entsprechend möglichst umfassend zu nutzen.

In dieser sehr zentralen Lage soll insofern ein bedarfsgerechtes Wohnungsangebot für möglichst viele Familien entstehen. Zugleich soll sich die gesamte Neubebauung in ihrer Unterschiedlichkeit funktional wie strukturell angemessen in diesen Ortsbereich einfügen. Darüber hinaus dient die vorliegende Innenentwicklung gerade auch der heute gebotenen Reduzierung der Inanspruchnahme weiterer Freiräume im Umfeld des städtischen Siedlungsbereiches.

Die vorliegende Planung soll somit den Vorgaben des BauGB entsprechend eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung erreichen und gewährleisten.

### 1.3 Verfahrensablauf

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Innenentwicklung, so dass für die Aufstellung des Bebauungsplanes das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB möglich ist. Voraussetzung hierfür ist insbesondere eine entsprechend geringe zulässige Grundfläche. Bei der gegebenen Größe des Plangebietes von rund 1,43 ha bleibt diese weit unterhalb von 20.000 qm, so dass es sich hier um den Unterfall des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt.



Zugleich wird hier keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind, bestehen ebenfalls nicht. Die für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens bestehenden Voraussetzungen sind somit insgesamt erfüllt.

Die vorliegende Planung kann daher ohne Durchführung einer Umweltprüfung erfolgen. Auch eine Eingriffsbilanzierung ist hier nicht erforderlich.

Des Weiteren wurde in diesem Rahmen von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB abgesehen.

Mit dem Entwurf des Bebauungsplanes erfolgte in der Zeit vom 26.04.2021 bis 28.05.2021 die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB. Parallel hierzu wurde die auf die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange begrenzte Behördenbeteiligung durchgeführt.

Aus der hierzu vorgesehenen städtebaulichen Abwägung ergab sich kein zwingendes Erfordernis zur Änderung der Planungsinhalte (weiteres s. Kap. 6). Dennoch hat der Rat der Stadt Wiesmoor nach Vorbereitung des Satzungsbeschlusses durch den Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 19.07.2021 infolge der Stellungnahmen mehrerer Anwohner den Satzungsbeschluss nicht gefasst. Stattdessen wurde eine klärende Gesprächsrunde mit dem Eigentümer / Vorhabenträger, den Anwohnern und den Fraktionsspitzen durchgeführt. Im Ergebnis dieser Besprechung wurde der Bebauungsplan hinsichtlich der festgesetzten Gebäudehöhen geändert und dem Verwaltungsausschuss erneut zum Beschluss vorgelegt. Dieser fasste dann für die geänderte Fassung am 17.01.2022 den Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung.

Die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte in der Zeit vom 28.01.2022 bis 11.02.2022. Parallel hierzu wird auch die auf die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange begrenzte erneute Beteiligung der Behörden durchgeführt. Gemäß der städtebaulichen Abwägung über alle eingegangenen Stellungnahmen war keine erneute inhaltliche Änderung des Bebauungsplanes mehr erforderlich. Nach Fortschreibung der Planung fasste der Rat der Stadt Wiesmoor somit für die vorliegende Fassung am ..... den Satzungsbeschluss.

#### 1.4 Rechtsgrundlagen

|                 |   |
|-----------------|---|
| <b>BauGB</b>    | <b>Baugesetzbuch</b> (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)  |
| <b>BauNVO</b>   | Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - <b>Baunutzungsverordnung</b> (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)   |
| <b>PlanZV</b>   | Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts ( <b>Planzeichenverordnung</b> – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) |
| <b>BNatSchG</b> | Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - <b>Bundesnaturschutzgesetz</b> (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)                                  |
| <b>UVPG</b>     | <b>Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung</b> (UVPG), Neugefasst durch Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694)                                     |



**NAGBNatSchG** **Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (NAG BNatSchG) vom 19.02.2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 104), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.11.2020 (Nds. GVBl. S. 451)

**NBauO** **Niedersächsische Bauordnung** (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. S. 384)

**NKomVG** **Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz** (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244)

## 1.5 Räumlicher Geltungsbereich

### 1.5.1 Lage, Abgrenzung und Größe

Der hier für die Innenentwicklung vorgesehene Bereich liegt rund 130 m südöstlich der Hauptstraße, grenzt südwestlich an den Bebauungsplan A 22 an und reicht im Süden bis zum Grenzweg sowie im Südwesten bis zum Boßelweg.

Der Geltungsbereich umfasst hier insbesondere die noch unbebauten Flurstücke 114/3, 101/5 und 100/2, das mit einem abgängigen Gebäude bebaute Flurstück 101/2 und einen Teilabschnitt des Boßelweges (Flurstücke 113/3 und 101/3), der mit Fortfall des abgängigen Gebäudes nicht mehr als Erschließung benötigt wird. Des Weiteren ist das von diesen Flurstücken dreiseitig umgrenzte, mit einem Wohngebäude bebaute und genutzte Flurstück 101/4 in den Geltungsbereich einbezogen, um hier eine durchgängige Bebaubarkeit zu ermöglichen.

Die südöstlich zwischen dem Bebauungsplan A 22 und dem südlich an den Grenzweg angrenzenden Bebauungsplan A 1 gelegenen Grundstücke Grenzweg 23, 25 und 27 können hier nicht einbezogen werden, da der Eigentümer des Grundstückes Grenzweg 23 bereits eine Überplanung abgelehnt hat. Die Bebaubarkeit dieser Wohngrundstücke richtet sich daher auch künftig nach den generell für den unbeplanten Innenbereich geltenden Regelungen. Das gleiche gilt auch für den Wohnbestand im westlichen Anschluss an den hier vorgesehenen Geltungsbereich, deren Überplanung hier nicht erforderlich ist.

Der auf diese Weise abgegrenzte Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,43 ha. Seine genaue Abgrenzung ist im Bebauungsplan festgesetzt. Seine Lage im Stadtgebiet ist auf dem Deckblatt der vorliegenden Begründung dargelegt.

### 1.5.2 Bestand im Plangebiet und seinem Umfeld

Das rundum von Wohnbebauung umgebene Plangebiet beinhaltet im Wesentlichen ein genutztes Wohngrundstück, ein weiteres bereits seit mehreren Jahren nicht mehr genutztes Wohngrundstück und umgebende Wiesenflächen.

Das in Nutzung befindliche Wohngrundstück ist mit einem Wohnhaus bebaut und von Gartenflächen umgeben. Das nicht mehr genutzte Wohngrundstück umfasst ein abgängiges Wohngebäude mit ebenso abgängigen Nebengebäuden und einem langgestreckten rückwärtigen Hausgarten, dessen Gehölzbestand wiederum zum großen Teil abgängig ist und viel Totholz enthält (Ortsbesichtigung Ende Nov. 2020).

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs stellt sich als Wiesenfläche dar, die vermutlich bis vor einigen Jahren als Weideland genutzt wurde und heute je nach Bedarf gemäht wird. Sie besteht hauptsächlich aus einer Gräserflur (Süßgräser), weist in einem kleinen Teilbereich auch Binsenbestand (*Juncus effusus*) und entlang der an der Nordostseite vorhandenen Entwässerungsmulde durchgängig Brombeerbewuchs und zum Teil auch Brennesselbestände sowie an einem Teilabschnitt einen begleitenden linearen Bewuchs aus Birke und Zitterpappel auf.



Eine kleine Teilfläche im Norden des Plangebietes weist außerdem einen dichten Gehölzbestand aus heimischen Bäumen und Sträuchern auf. Erhaltenswerte Einzelbäume finden sich infolge des dichten Standes und entsprechenden, teils auch schrägen Wuchses hier nicht. Im Nordwesten wird diese Teilfläche wiederum durch eine flache Entwässerungsmulde vom benachbarten Wohngrundstück abgegrenzt.

Die bereits angegebenen randlichen Entwässerungsmulden liegen jeweils hälftig innerhalb und außerhalb des Plangebietes. Sie werden derzeit auch als solche für die Oberflächenentwässerung der beidseits angrenzenden Flächen genutzt, sind im benachbarten Bebauungsplan A 22 jedoch nicht speziell festgesetzt. Entlang des Grenzweges verläuft außerdem ein tieferer Graben, der vermutlich vollständig innerhalb des Straßenflurstückes liegt.

Der im Plangebiet enthaltene Abschnitt des Boßelweges dient als Zufahrt zu der Wiesenfläche und dem abgängigen Wohngebäude und ist hauptsächlich mit Schotter befestigt.

## 1.6 Rahmenbedingungen

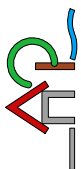
### 1.6.1 Landesplanung

Die zeichnerischen Darstellungen des Landesraumordnungsprogramms (LROP 2017) enthalten im näheren Umfeld des Plangebietes keine für die vorliegende Planung relevanten Darstellungen. Die als Hauptverkehrsstraße dargestellte B 437 liegt in rund 130 m Entfernung.



Von den im Textteil des LROP formulierten Zielen und Grundsätzen ist für die vorliegende Planung insbesondere von Belang, dass die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert und durch Vernetzung verbessert und die Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden sollen. Darüber hinaus soll die Entwicklung der ländlichen Regionen gefördert werden, um die Auswirkungen des demografischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten.

In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnahe Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse



weiterentwickelt werden. Gebiete für Wohn- und Arbeitsstätten sollen flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden. Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden. Des Weiteren sollen Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben.

Die vorliegende Planung zur Innenentwicklung trägt diesen Zielen und Grundsätzen Rechnung.

### 1.6.2 Regionalplanung

Im regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Aurich (RROP) ist die Stadt Wiesmoor als Grundzentrum mit mittelzentraler Teilfunktion ausgewiesen. Das Plangebiet liegt dabei innerhalb des zeichnerisch dargestellten zentralen Siedlungsgebietes direkt am dargestellten Versorgungskern.



In der beschreibenden Darstellung ist für Grundzentren als Ziel angegeben, dass die zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote des täglichen Bedarfs sowie die Bereitstellung von Wohn- und Gewerbebauland, welche über den Eigenbedarf hinausgehen, zu sichern und zu entwickeln sind.

Des Weiteren sollen hinsichtlich der Siedlungsstruktur Bauflächen unter dem Gesichtspunkt einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und eines schonenden Umgangs mit Natur und Landschaft innerhalb der Gemeinden räumlich kompakt strukturiert werden. Insgesamt soll in den Zentralen Orten eine höhere Wohnsiedlungsdichte als bisher erreicht werden, um den Verbrauch an neuer Wohnsiedlungsfläche spürbar zu reduzieren. Die Schließung von Baulücken hat im Hinblick auf den Bodenverbrauch bei Wahrung der charakteristischen örtlichen Siedlungsstruktur Vorrang gegenüber der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich.

Zugleich soll die Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf das System der Zentralen Orte zum Schutz des Klimas und zur Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes mit Nachdruck erfolgen. Neben dem grundsätzlichen Schutz von Freiräumen gehört hierzu eine auf die Erfordernisse des Klimawandels und der Klimaanpassung ausgerichtete kommunale Bauleitplanung. Dies bedeutet u. a. eine konsequente Innen-





entwicklung vor der Inanspruchnahme neuer Flächen im Außenbereich sowie die Förderung von Möglichkeiten zur Nutzung erneuerbarer Energien im Wohnungsbau und deren Umsetzung in den Festsetzungen der Bauleitplanung.

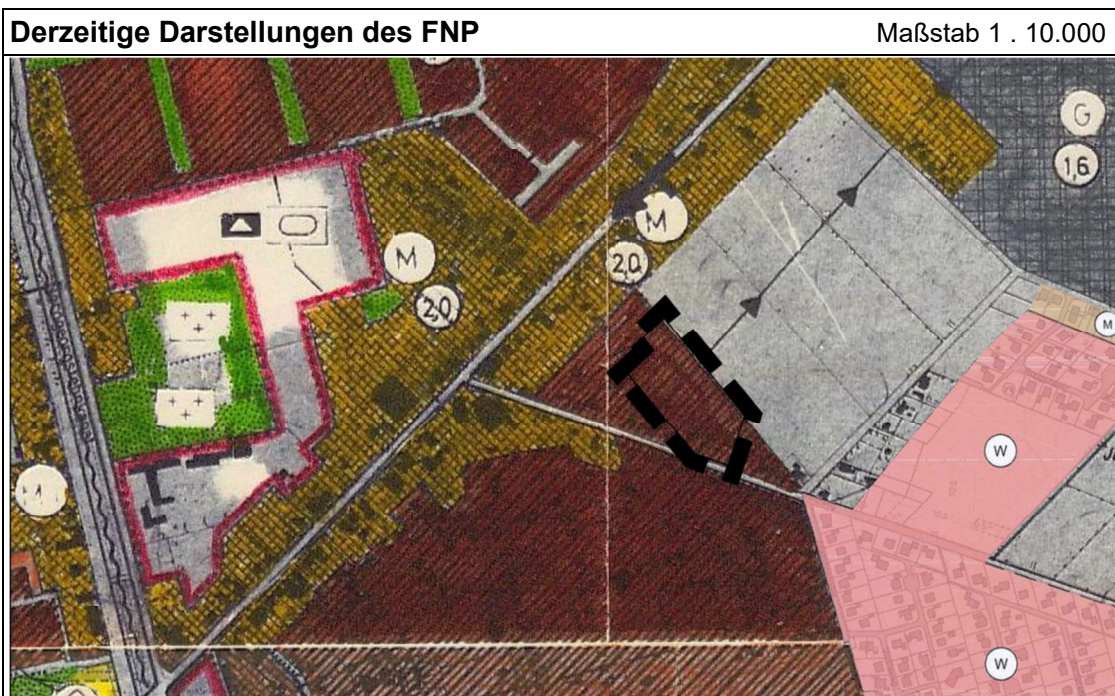
Hinsichtlich der Energie sollen die energetischen und erschließungstechnischen Vorteile der siedlungsstrukturellen Verdichtung, der Nutzungskonzentration aber auch der dezentralen Energieerzeugung sowie die Nutzung von Kraft-Wärme-Kopplung ausgenutzt werden. Durch eine geeignete städtebauliche Entwicklung sollen die Voraussetzungen hierfür geschaffen werden. Neue Erzeugungskapazitäten sollen vorrangig auf der Basis erneuerbarer Energien und dort, wo technisch möglich, dezentral in Kraft-Wärme-Kopplung geschaffen werden.

Mit der vorliegenden Planung wird eine innerörtliche Freifläche einer künftigen Wohnbebauung zugeführt. Neben dem allgemeinen Boden- und Freiraumschutz trägt sie somit den Zielen und Grundsätzen zur Entwicklung der Siedlungsstruktur und zugleich den Grundsätzen zum Klimaschutz Rechnung. Bzgl. der Nutzung erneuerbarer Energien im Wohnungsbau ist für Neubauten im Baugenehmigungsverfahren außerdem auch das GEG zu beachten.

Die vorliegende Planung setzt somit die Vorgaben des RROP im Rahmen des Möglichen weiter um.

### 1.6.3 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wiesmoor stellt das Plangebiet bereits seit seiner Aufstellung Ende der 1970er Jahre als Wohnbaufläche dar. Die vorliegende Planung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



### 1.6.4 Vorrang der Innenentwicklung

Die vorliegende Planung dient gerade der Innenentwicklung.



## 2. Städtebauliche Konzeption

Der Wunsch des Eigentümers einer von Wohnbebauung umgebenen, bisher jedoch nur marginal bebauten Fläche, diese nun möglichst umfassend wohnbaulich zu nutzen, fügt sich in die Konzeption der Stadt Wiesmoor ein, für ihre weitere städtebauliche Entwicklung noch vorhandene innerörtliche Freiflächen zu nutzen, sobald dies möglich ist. Das hier jetzt zur Bebauung vorgesehene Plangebiet ist zudem bereits seit mehr als 40 Jahren im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt und liegt mit rund 130 m Abstand zur Hauptstraße (B 436) in großer räumlicher Nähe zum zentralen Versorgungskern der Stadt Wiesmoor.

Der Eigentümer möchte die für die Wohnnutzung vorgesehene Fläche selbst erschließen, bebauen und anschließend veräußern. Sein Interesse besteht vor allem darin, die Fläche möglichst umfassend zu bebauen. Hierzu soll ein leerstehendes, bereits abgängiges Gebäude abgebrochen werden, um dort eine größere zusammenhängende Fläche für eine Mehrfamilienhausbebauung zu erreichen (Weiteres s. u.).

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche ist derzeit hauptsächlich über den Boßelweg und nur in ihrem Süden über den Grenzweg erschlossen. Der Boßelweg erschließt von der Hauptstraße bis zur vorgesehenen Fläche bereits 6 Wohngrundstücke außerhalb des Plangebietes und eines innerhalb. Er kann zugleich bei einer Flurstücksbreite von rund 5 m nicht verbreitert werden und ist daher nicht für die Erschließung einer zusätzlichen größeren Anzahl an Wohngebäuden bzw. Wohnungen mit entsprechendem Verkehrsaufkommen geeignet.

Die äußere Erschließung des vorgesehenen Plangebietes kann demzufolge nur über den Grenzweg erfolgen, der mit seiner Flurstücksbreite von rund 11 m für das zusätzlich zu erwartende Verkehrsaufkommen deutlich besser geeignet ist als der Boßelweg. Zur inneren Erschließung wird bei der gegebenen Größe und Form des Plangebietes insofern eine vom Grenzweg abzweigende Stichstraße erforderlich.

Hinsichtlich der Ausnutzung der Fläche hat der Eigentümer ein besonderes Interesse daran, sie möglichst umfassend nutzen zu können. Die Stadt Wiesmoor hat zugleich ein besonderes Interesse daran, in dieser sehr zentralen Lage im Rahmen der Innenentwicklung eine möglichst große Zahl an Familien unterbringen zu können. Zugleich soll sich die Bebauung in die örtlich gegebenen bzw. bereits vorkonzipierten Nutzungen und Strukturen einfügen.

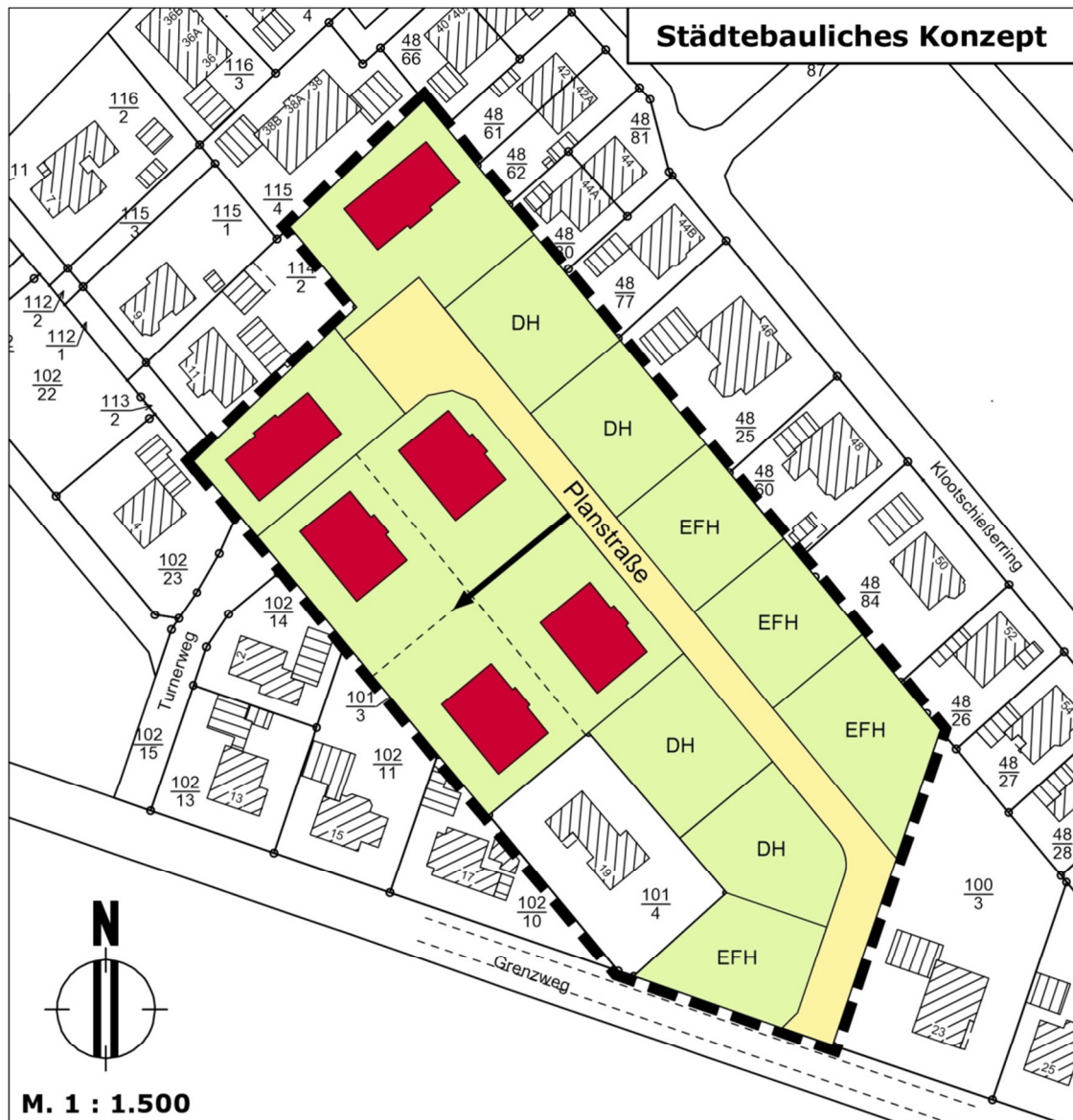
Diesbezüglich ist im Flächennutzungsplan entlang der Hauptstraße ein rund 75 m breiter Streifen als Gemischte Baufläche und daran südöstlich anschließend Wohnbaufläche dargestellt. Auf Bebauungsplanebene sind in den hieraus entwickelten Misch- bzw. Wohngebieten entlang der Hauptstraße zum Teil 3 Vollgeschosse und im Weiteren abgestuft über 2 Vollgeschosse in den Misch- und Wohngebieten bis hin zu maximal 1 Vollgeschoss in den von der Hauptstraße entfernteren Wohngebieten zulässig.

Die Grenze der Abstufung von zwei auf ein Vollgeschoss liegt in Auswertung der umliegenden Bebauungspläne A 1, A 10 und A 22 in den näheren Wohngebieten je nach Straßenführung auf einem Abstand von rund 200 bis 230 m zur Hauptstraße. Die Stadt Wiesmoor möchte an dieser Konzeption zugunsten einer möglichst umfassenden Innenentwicklung auch weiterhin und somit auch für das vorliegende Plangebiet festhalten. Wenngleich innerhalb dieses Abstandes nicht alle Wohngebäude auch tatsächlich 2 Vollgeschosse aufweisen und insbesondere im bisher unbeplanten direkten Umfeld des Plangebietes Gebäude mit 1 Vollgeschoss plus ausgebautem Dachgeschoss vorherrschen, so bleibt dann im Sinne der heutigen



Vorgaben des BauGB für künftige Entwicklungen auch dort eine entsprechende Nachverdichtung weiterhin möglich.

Für das städtebauliche Konzept ergibt sich hieraus, dass die nordwestliche Hälfte des Plangebietes mit 2 Vollgeschossen bebaut werden kann und die südöstliche Hälfte einer Bebauung mit maximal 1 Vollgeschoss vorbehalten bleibt. Der Eigentümer hat in diesem Rahmen in Abstimmung mit der Stadt Wiesmoor ein städtebauliches Konzept entwickelt, das im Wesentlichen nachfolgender Abbildung zu entnehmen ist.



In diesem Konzept werden über eine auch für das Müllfahrzeug befahrbare, mit einer Wendeanlage endende Stichstraße vier Einfamilienhausgrundstücke (EFH), vier Grundstücke für eine Doppelhausbebauung (DH) und im Übrigen sechs Grundstücke für eine Mehrfamilienhausbebauung erschlossen.

Die Planstraße ist in ihrem rechtwinklig vom Grenzweg abzweigenden Abschnitt mit 9 m etwas breiter ausgelegt, damit das Müllfahrzeug im vorderen Bereich auch dann einfahren kann, wenn dort bereits ein Fahrzeug zum Einbiegen auf den Grenzweg wartet, und im weiteren Verlauf bis zur Kurve auch eine Begegnung von ausfahrendem Müllfahrzeug und PKW möglich ist. Im übrigen Teil der Planstraße reicht nach derzeitiger Einschätzung eine Straßenbreite von 7 m aus. Der weitere Verlauf der Planstraße verläuft parallel zur nordöstlichen Plangebietsgrenze.



Auf diese Weise können die Baugrundstücke nördlich der Planstraße jeweils rechtwinklig abgegrenzt werden. Die Grenze zwischen der dort vorgesehenen Ein- und Zweifamilienhausbebauung führt dort in etwa die Abgrenzung zwischen den im benachbarten Bebauungsplan A 22 festgesetzten Wohngebieten mit 1 bzw. maximal 2 zulässigen Vollgeschossen fort. Diese wird zugunsten des Einfügens auch in den hieraus zu entwickelnden Bebauungsplan übernommen.

Auf der Südwestseite der Planstraße ist im südöstlichen Bereich im Rahmen des dortigen, oben begründeten 1 Vollgeschosses je nach Grundstücksgröße bzw. -form eine Einfamilien- bzw. Doppelhausbebauung vorgesehen.

Im Bereich der Mehrfamilienhäuser sind die beiden am Nordwestrand des Plangebietes gelegenen Grundstücke im Rahmen der dort vorgesehenen 2 Vollgeschosse infolge ihrer Größe maximal mit 4 Familienhäusern plus erforderlicher Stellplätze und Nebenanlagen bebaubar.

In dem übrigen Teilbereich sind die Grundstücke etwas größer, so dass dort im Rahmen von maximal 2 Vollgeschossen ggf. bis zu 6 Familienhäuser möglich, derzeit jedoch 5 Familienhäuser inklusive zugehöriger Carports bzw. Stellplätze und Nebenanlagen vorgesehen sind. Die Erschließung der Carports und eines Großteils der zugehörigen Stellplätze soll dabei, wie oben mittels Pfeil dargelegt, zentral über eine private Zufahrt erfolgen, für die auf den jeweiligen Grundstücken im Grundbuch jeweils entsprechende Dienstbarkeiten sowie für die sonstige technische Infrastruktur entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger eingetragen werden sollen.

Die Mehrfamilienhausbebauung südwestlich der Planstraße und der Wendeanlage werden ermöglicht, indem der hier nicht mehr zur Erschließung erforderliche Boßelweg entsprechend verkürzt und seine Flurstücke in die Baugrundstücke einbezogen werden.

Bei den 5-Familienhäusern ist derzeit im Rahmen der maximal 2 Vollgeschosse ein weiteres zurückgesetztes Staffelgeschoss im Dach (Nicht-Vollgeschoss) angedacht. Mit drei ausgebauten Geschossen werden sie somit die im Umfeld vorhandene Bebauung mit maximal zwei ausgebauten Geschossen überragen. Die umliegenden Gebäude haben jedoch von ihrer Grundstücksgrenze mehr oder weniger Abstand. Dies kann in der städtebaulichen Planung auch für die Neubebauung erreicht werden, indem die Baugrenzen über den nachbarrechtlichen Mindestabstand von 3 m hinaus entsprechend zurückgezogen werden, um die dortige Verträglichkeit zu verbessern.

Der Bereich der 2 Vollgeschosse südwestlich der Planstraße reicht außerdem mit rund 245 m Abstand von der Hauptstraße etwas weiter nach Südosten als im Umfeld vorkonzipiert. Die Verschiebung der Mehrfamilienhäuser nach Nordwesten ist jedoch aufgrund der Form des Plangebietes und der Erschließungserfordernisse nicht möglich. Zugleich sind die Mehrfamilienhäuser mit den vorgesehenen 28 Wohnungen für den Eigentümer der zu bebauenden Fläche unverzichtbar, da sich die Erschließung dieses Plangebietes andernfalls nicht rechnet.

Die Stadt Wiesmoor kann dies durchaus nachvollziehen, da der Eigentümer neben der inneren Erschließung auch außerhalb des Plangebietes weitere Maßnahmen insbesondere hinsichtlich der Oberflächenentwässerung, wie z. B. voraussichtlich die Erweiterung eines bestehenden Regenrückhaltebeckens, auf seine Kosten durchführen lassen muss, um das Plangebiet als Wohnbauland nutzen zu können. Die relativ geringe Erweiterung des Bereiches mit 2 Vollgeschossen hält die Stadt Wiesmoor daher im Rahmen der städtebaulichen Abwägung für vertretbar.



### **3. Planungsrechtliche Festsetzungen**

Aufgrund des Bedarfs, der eingangs genannten Planungsziele und der im Rahmen der städtebaulichen Konzeption festgestellten Erfordernisse werden im Bebauungsplan folgende Festsetzungen getroffen:

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen werden den Planungszielen und dem vorliegenden Bedarf entsprechend als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

##### **3.1.1 Nutzungsausschlüsse**

In den allgemeinen Wohngebieten werden von den dort gemäß BauNVO allgemein zulässigen Anlagen solche für sportliche Zwecke ausgeschlossen, da diese i. d. R. einen größeren Flächenbedarf haben und insofern die für Wohnnutzungen vorgesehenen Flächen in dem ohnehin relativ kleinen Plangebiet entsprechend stark dezimieren würden.

Aus dem Katalog der gemäß BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen werden Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da auch diese mit ihrem Flächenbedarf die für den Wohnbedarf nutzbaren Flächen nicht weiter reduzieren sollen. Tankstellen sind darüber hinaus ausgeschlossen, da hier das Grundwasser relativ hoch ansteht und auf diese Weise jegliche Möglichkeiten zu potenziellen Verunreinigungen ausgeschlossen werden sollen.

##### **3.1.2 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Im südöstlichen Teil des Plangebietes und entlang der Nordostseite der Planstraße ist die Nutzung in den allgemeinen Wohngebieten auf maximal 2 Wohnungen in Wohngebäuden begrenzt, da in diesem Bereich nach dem städtebaulichen Konzept Einfamilien- und Doppelhäuser vorgesehen sind (Begründung hierzu siehe Kap. 2).

Die Beschränkung der zulässigen Zahl der Wohnungen ist hier bei den zum Teil verhältnismäßig großen Baugrundstücken in Kombination mit der baulichen Nutzbarkeit (s. Kap. 3.2 und 3.4) aus städtebaulichen Gründen erforderlich, um hier dem Bedarf, den Planungszielen und der städtebaulichen Gesamtkonzeption entsprechend die Art der Nutzung auf eine in diesem Stadtbereich typische Wohnform der Einfamilien- und Doppelhäuser festlegen und so eine sich in das Umfeld einfügende, gleichartige Nutzung und Struktur erreichen zu können.

In dem übrigen Wohngebiet, für das nach dem städtebaulichen Konzept eine Mehrfamilienhausbebauung vorgesehen ist, erfolgt eine derartige Beschränkung nicht, da hier gerade der Vorkonzipierung im Umfeld entsprechend (s. Kap. 2) eine stärkere Verdichtung und demzufolge im städtebaulichen Konzept eine größere Anzahl an Wohnungen vorgesehen ist.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl, die Anzahl der Vollgeschosse sowie die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt, um die Auswirkungen auf das Ortsbild auf ein Mindestmaß reduzieren zu können. In Bereichen mit 2 Vollgeschossen wird außerdem die Geschossfläche näher geregelt, um hier eine sich einfügende, ortsverträgliche Dichte zu erreichen.



**GRZ** Die Grundflächenzahl wird in dem Ortsbereich, für den im Umfeld eine geringere Verdichtung vorkonzipiert ist, hier also im südöstlichen Teil des Plangebietes, auf 0,35 festgesetzt, damit sich die künftige Bebauung nach ihrer Kubatur in das im Umfeld vorhandene Ortsbild einfügt. Diese Festsetzung wird einerseits dem Bedarf und den Wohnbedürfnissen gerecht und reduziert andererseits die mögliche Versiegelungsrate zugunsten eines gesunden, begrünten Wohnumfeldes, der Naturfaktoren und des Klimaschutzes.

In dem für eine verdichtete Bebauung vorkonzipierten Bereich (s. Kap. 2), hier also im nordwestlichen Teil des Plangebietes, wird die Grundflächenzahl auf den gemäß der im April 2021 maßgeblichen BauNVO für Allgemeine Wohngebiete maximal zulässigen Wert von 0,4 festgesetzt, um hier die für eine Wohnbebauung zur Verfügung stehenden Flächen möglichst umfassend nutzen zu können.

**Zahl der Vollgeschosse** Die Zahl der Vollgeschosse wird wiederum im südöstlichen Teilbereich, für den in der Gesamtkonzeption (s. Kap. 2) eine geringere Verdichtung in Form der Geschossigkeit vorkonzipiert ist, auf maximal 1 Vollgeschoss begrenzt und im nordwestlichen Teilbereich, für den in der Gesamtkonzeption bis zu 2 Vollgeschosse vorgesehen sind, dementsprechend auf maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt. Hiermit soll erreicht werden, dass sich die Neubebauung nach ihrer Nutzungsdichte und Kubatur in die vorhandene bzw. für diesen Stadtbereich vorkonzipierten Strukturen und das sich hieraus ergebende Ortsbild einfügt.

**Höhe der baulichen Anlagen** Die Höhe der baulichen Anlagen wird, wie im nordöstlich angrenzenden Bebauungsplan, auch hier über die Begrenzung der Firsthöhe auf einen vorgegebenen Wert über NHN festgelegt. Dieser wird in den für Einfamilien- und Doppelhäuser vorgesehenen Bereichen auf maximal 20,00 m über NHN, im Bereich der vorgesehenen 5-Familienhäuser bei maximal 2 Vollgeschossen auf maximal 22,70 m über NHN und in dem übrigen nördlichen Teil des Plangebietes für die hier vorgesehenen 4-Familienhäuser wiederum auf 20,0 m über NHN festgesetzt. Als Referenzpunkt hierzu wird in geradliniger Verlängerung des Grabens am nordöstlichen Plangebietsrand die Höhe des dortigen Kanaldeckels am nordwestlichen Ende des Klootschießerrings von 10,48 m herangezogen.

Die festgesetzten Höhen sind hier somit etwas niedriger als im nordöstlich angrenzenden Bebauungsplan festgesetzt und ursprünglich im Entwurf der vorliegenden Planung vorgesehen. Sie wurden infolge der von einigen Nachbarn abgegebenen Stellungnahmen auf Maße reduziert, die nach Angabe des Bauträgers in seiner Abstimmung mit den betreffenden Nachbarn tatsächlich erforderlich und zugleich für die meisten Nachbarn noch akzeptabel sind. In der hierzu erforderlichen städtebaulichen Abwägung hält die Stadt diese Maße in diesem besonderen Fall unter Berücksichtigung des allgemeinen Wohnfriedens auch im Gesamtzusammenhang mit der weiteren umliegenden Bebauung und der städtebaulichen Gesamtkonzeption für diesen Stadtbereich für vertretbar.

Im Ergebnis ist bei einer Höhe des Plangebietes von knapp 11,0 m über NHN im Südosten und rund 10,5 m über NHN im Norden somit nun maximal eine Höhe der Gebäude von der Geländeoberkante bis zur oberen Kante des Dachfirstes von rund 9,00 bis 9,50 m in den Bereichen mit Ein- bis Vierfamilienhäusern und geschätzt rund 12,00 m im Bereich der vorgesehenen Fünffamilienhäuser möglich.

**GFZ** In dem Teilbereich mit maximal 2 Vollgeschossen wird darüber hinaus auch die Festsetzung der Geschossfläche erforderlich. Da hier zugunsten einer möglichst umfassenden Nutzbarkeit der Flächen keine zusätzlichen Beschränkungen erfolgen



sollen, wird diese auf den bei einer GRZ von 0,4 maximal erreichbaren Wert von 0,8 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl ist hier somit höher als die im angrenzenden Bebauungsplan A 22 von 0,6 bei 2 Vollgeschossen. Die Stadt Wiesmoor hält dies aber, wie bereits in Kapitel 2 angegeben, für erforderlich, um dieses Plangebiet wirtschaftlich erschließen und somit baulich nutzen zu können, und zugleich auch für die Nutzungen im Plangebiet wie auch in seinem Umfeld für verträglich.

### 3.3 Bauweise

Als Bauweise wird hier, analog zum angrenzenden Bebauungsplan A 22, die abweichende Bauweise festgesetzt, in der unter Einhaltung der Grenzabstände nach Landesrecht die Gebäudelängen in den Bereichen mit maximal 1 Vollgeschoss auf maximal 18 m und in den Bereichen mit maximal 2 Vollgeschossen auf maximal 22 m begrenzt werden. Auch hier reichen die festgesetzten Gebäudelängen für die vorgesehenen Gebäudearten aus. Zugleich ist ihre Begrenzung erforderlich, damit sich die Neubebauung in die gegebenen Strukturen und das Ortsbild einfügt.

### 3.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im vorliegenden Bebauungsplan mittels Baugrenzen festgesetzt und zugunsten der Flexibilität soweit wie möglich jeweils zu großen bzw. langen Bauteppichen zusammengeführt. Zu den Straßenverkehrsflächen halten die Baugrenzen zugunsten des Einfügens jeweils einen Abstand von 5 m ein, um hier eine ortstypische Vorgartenzone erreichen zu können.

Entlang der Geltungsbereichsgrenzen werden sie über den nachbarrechtlichen Mindestabstand von 3 m hinaus zum großen Teil auf 5 m zurückgezogen. Dieser Abstand ist zum Schutz der zumeist niedrigeren Altbebauung erforderlich, um auch langfristig den allgemeinen Wohnfrieden zu wahren. Das Erfordernis eines je nach Gebäudehöhe einzuhaltenden größeren Abstandes der Gebäude zur Nachbargrenze bleibt hiervon unberührt.

Entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze liegen die maximal möglichen Gebäudehöhen noch unterhalb der zulässigen Höhen der benachbarten Bebauung, so dass dort ein geringerer Abstand möglich ist. Zugleich verläuft dort ein Entwässerungsgraben mit ca. 1 m hälftiger Breite auch innerhalb des Plangebietes. Die Baugrenze wird daher dort zum Schutz des Grabens auf einen Abstand von 3 m zu diesem festgesetzt.

An der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze wird die Baugrenze analog zum nachbarrechtlichen Mindestabstand auf 3 m an die Grenze zum Nachbarflurstück herangeführt, da sich die Neubebauung infolge der Begrenzung auf ein Vollgeschoss in ihrer Höhe in die umgebenden Strukturen einfügt. Ein sich aus der tatsächlichen Gebäudehöhe ergebender größerer einzuhaltender Grenzabstand bleibt unberührt.

Des Weiteren werden im Nordwesten angrenzend an das Gebäude Boßelweg 11 die Baugrenzen auf einen Abstand von 3 m festgesetzt, da die hier vorgesehene Bebauung über die Gebäudehöhe ähnlich wie das angrenzende Gebäude (EG + DG) auf maximal zwei für Wohnungen nutzbare Geschosse reduziert ist und größere Gebäudehöhen gemäß der NBauO ohnehin eines größeren Grenzabstandes bedürfen.

Im weiteren Mehrfamilienhausbereich ist der Bauteppich für die mittig gelegene private Zufahrt und die hier erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (s. Kap. 2) geteilt. Die Baugrenzen halten zur Gewährleistung ihrer Funktion und für den Fall von Wartungs- und / oder Reparaturarbeiten an den dort unterzubringenden technischen Anlagen und Leitungen einen zusätzlichen Abstand von 1 m ein.



### 3.5 Garagen und Gebäude als Nebenanlagen

Die „Vorgartenzone“ soll nach Möglichkeit von baulichen Anlagen in Gebäudeform freigehalten werden, um hier wie in den Wiesmoorer Wohngebieten üblich, eine offen wirkende Vorgartenzone zu erreichen. Daher werden dort, wie auch im Bebauungsplan A 22, Garagen und Gebäude als Nebenanlagen ausgeschlossen.

Garagen müssen darüber hinaus zu den Straßenverkehrsflächen einen Mindestabstand von 5 m einhalten, um zu gewährleisten, dass das Abstellen des Fahrzeugs vor der Garage insbesondere bei geschlossenem Tor auf dem Privatgrundstück möglich ist und so kein Gefahrenpotenzial im öffentlichen Straßenraum entsteht. Im Bereich der Wendeanlage ist jedoch insbesondere ein Baugrundstück vorgesehen, das für die vorgesehene Bebauung etwas beengte Verhältnisse bietet. Um hier dennoch nicht nur Stellplätze sondern auch Garagen ermöglichen zu können, dürfen in dieser Teilfläche Garagen bis zu einem Mindestabstand von 3 m an die Straßenverkehrsfläche heranrücken, wenn sie von der Straße aus nicht geradlinig sondern durch parallele Aufstellung im rechten Winkel angefahren werden müssen. Denn auch dann ist gewährleistet, dass kein Gefahrenpotenzial im öffentlichen Straßenraum entsteht.

### 3.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Für die Erschließung der Mehrfamilienhäuser ist in diesem Bereich eine Fläche als mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Fläche festgesetzt. Die Festsetzung ist erforderlich, um zum einen die private Erschließung der Mehrfamilienhäuser zu gewährleisten und zum anderen für alle von der vorliegenden Planung Betroffenen erkennbar und planbar sicherzustellen, dass das entwickelte städtebauliche Konzept hier auch in der vorgesehenen Weise umgesetzt wird. Zugleich bietet die Festsetzung eine ausreichende Grundlage für die Eintragung der jeweiligen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Grundbuch.

### 3.7 Verkehrsflächen

Die das Plangebiet erschließende Stichstraße wird in ihrem vorderen Bereich ab dem Grenzweg auf eine Breite von 9,00 m und ab ihrem Knick auf eine Breite von 7,00 m festgesetzt. Die Verbreiterung im vorderen Bereich ist erforderlich, damit die Straße auch im Begegnungsfalle für das Müllfahrzeug ausreichend befahrbar ist (s. hierzu auch Kap. 2).

Für den langen, geraden Abschnitt der Stichstraße ist, wie in Wiesmoor häufig, eine rund 5 m breite Fahrbahn mit Seitenräumen für die übrigen erforderlichen Anlagen zur Oberflächenentwässerung und die sonstige technische Infrastruktur vorgesehen.

Die Stichstraße emdet mit einer für das Müllfahrzeug befahrbaren Wendeanlage mit einer Seitenlänge von jeweils 20 m.

### 3.8 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Nutzungen:

|                               |                |
|-------------------------------|----------------|
| <b>Geltungsbereich gesamt</b> | <b>1,43 ha</b> |
| abzüglich:                    |                |
| Verkehrsfläche                | 0,17 ha        |
| Nettobauland Wohngebiete      | 1,26 ha        |





## **4. Verwirklichung und Auswirkungen der Planung**

### **4.1 Auswirkungen städtebaulicher Art**

Mit der vorliegenden Planung wird innerhalb vorhandener Wohngebiete eine weitere Wohnbebauung auf einer bisherigen Freifläche ermöglicht. Hier sind im nordwestlichen Teilbereich Mehrfamilienhäuser und im südöstlichen Teilbereich Einfamilien- und Doppelhäuser vorgesehen. Die Erschließung erfolgt über den Grenzweg, über den bereits eine großflächige Wohnbebauung erschlossen wird. Das mit Umsetzung der Planung zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen ist im Vergleich hierzu vergleichsweise gering und wird sowohl für die Anwohner als auch für den gegebenen Straßenausbau als verträglich eingeschätzt.

Die vorgesehene Mehrfamilienhausbebauung wird voraussichtlich höher werden, als die im Umfeld vorhandene Bebauung. Im Rahmen der Konzeption (Kap. 2) wurde diesbezüglich in Auswertung der im Umfeld vorhandenen Bebauungspläne festgestellt, dass die Geschossigkeit derzeit von der Hauptstraße ausgehend von 3 Vollgeschossen über 2 Vollgeschosse bis zu 1 Vollgeschoss abgestuft festgesetzt ist. Für das vorliegende Plangebiet ergibt sich aus dieser auch weiterhin im Sinne der gebotenen Nachverdichtung sinnvollen und zugleich für maßvoll gehaltenen Konzeption ein nordwestlicher Teilbereich mit maximal 2 Vollgeschossen und ein südöstlicher Teilbereich mit maximal 1 Vollgeschoss. Die Stadt Wiesmoor hält daher an dieser Konzeption auch hier fest.

Hinsichtlich der Gebäudehöhen wurden die ursprünglich vorgesehenen Maße im Planungsverlauf infolge der Stellungnahmen einiger Nachbarn in Abstimmung mit diesen etwas reduziert (weiteres hierzu s. Kap. 3.2 und 6.1). Aus städtebaulicher Sicht ergeben sich aus der (nun) vorgesehenen Neubebauung insgesamt keine als erheblich einzustufenden negativen Auswirkungen (weiteres s. auch Kap. 6.3).

Des Weiteren halten die Baugrenzen entlang der Nachbargrundstücke in den Bereichen, in denen es aus städtebaulicher Sicht zugunsten des allgemeinen Wohnfriedens angezeigt ist, größere Abstände ein als über den nachbarrechtlichen Mindest-Grenzabstand von 3 m vorgegeben. Da nach dem Bauordnungsrecht insbesondere bei höheren Gebäuden ohnehin auch die sich aus der jeweiligen Gebäudehöhe ergebenden Grenzabstände einzuhalten sind, sind auch hinsichtlich der Abstände der künftigen Bebauung zu den umliegenden Wohngebäuden keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

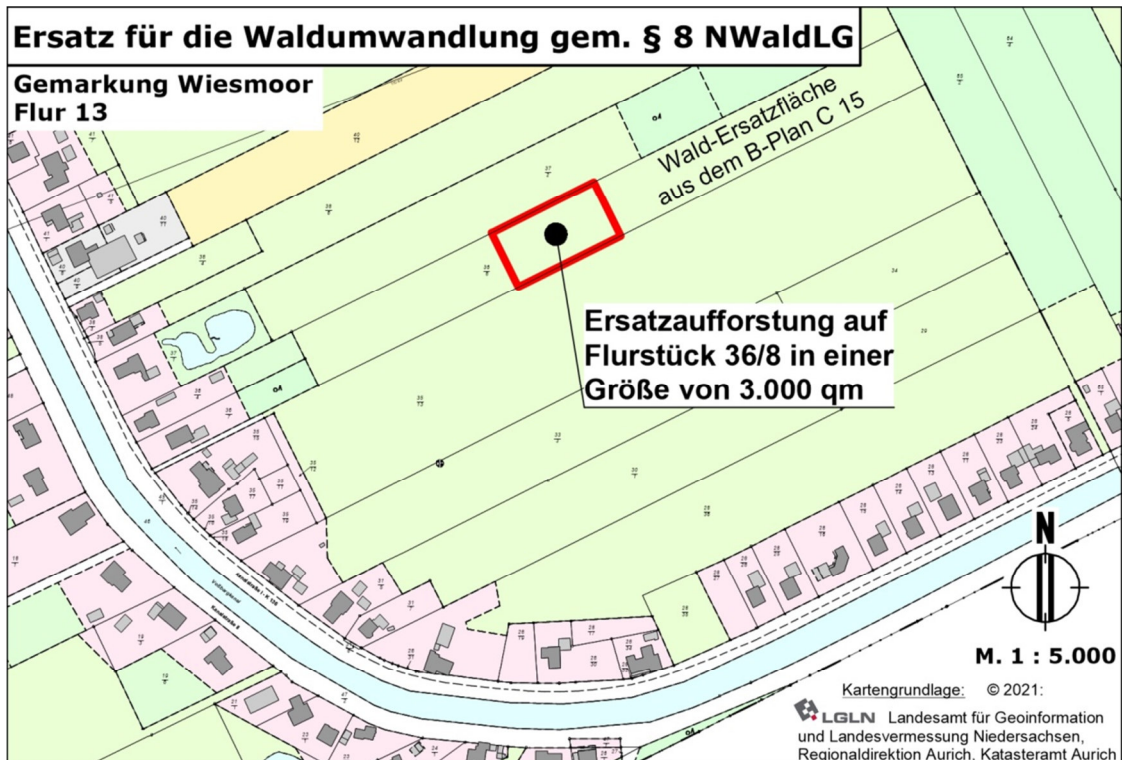
Sonstige mögliche Auswirkungen, die sich aus der baulichen Inanspruchnahme einer bisher unbebauten Fläche für die umliegenden Wohnnutzungen ergeben, sind hier nicht als erheblich einzustufen, da es sich hier um eine übliche, sich in den zentrumsnahen Innenbereich einfügende bauliche Entwicklung handelt und die Nutzung dieser Fläche als Wohnbauland bereits seit Jahrzehnten im Flächennutzungsplan vorgesehen ist. Auch hierüber hinausgehende städtebauliche Auswirkungen erheblichen Umfangs sind derzeit nicht erkennbar.

### **4.2 Auswirkungen auf die waldrechtlichen Belange**

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens hat das Forstamt Neuenburg auf Grundlage eines Luftbildes die Vermutung geäußert, dass es sich bei den Baumbeständen rechtlich um Wald im Sinne des NWaldLG handelt. Da die betreffenden flächigen Baumbestände gemäß der Zielsetzung einer möglichst umfassenden Nutzung der zentral im Ort gelegenen Wohnbauflächen nicht erhalten werden können, erfolgte dem Vorschlag des Forstamtes folgend ein Ortstermin zur Klärung dieser Frage.



Im Ergebnis dieser Abstimmung mit dem Forstamt ist eine Fläche von 2.300 qm mit einem Faktor von 1,3 zu ersetzen, so dass andernorts eine Fläche von 3.000 qm Größe aufzuforsten ist. Die Stadt Wiesmoor wird daher in der Gemarkung Wiesmoor Flur 13 auf dem in ihrem Eigentum befindlichen Flurstück 36/8 eine sich an eine bestehende Ersatzaufforstung anschließende weitere Teilfläche mit einer Größe von 3.000 qm aufforsten (s. Abb.).



#### 4.3 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes

Das Plangebiet liegt innerorts, ist mit rund 1,4 ha nur relativ klein und zum Teil bebaut. Es liegt innerhalb von Wohngebieten und wird auch selbst als Wohngebiet überplant. Von der im Unterfall des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB möglichen zulässigen Grundfläche werden nicht einmal ein Viertel erreicht. Insgesamt können im Plangebiet inklusive der Verkehrsflächen geschätzt fast 60 % der Flächen versiegelt werden; abzüglich der bereits vorhandenen versiegelten Flächen sind geschätzt rund 8.000 qm Neuversiegelungen (inkl. § 19 Abs. 4 BauNVO) möglich.

Mit der baulichen Nutzung des Plangebietes geht aus naturschutzfachlicher Sicht ein Eingriff einher, der jedoch gemäß dem geltenden Bauplanungsrecht infolge der Bevorzugung der Innenentwicklung bei der gegebenen geringen Größe der zulässigen Grundflächen keines Ausgleichs bedarf (Wald s. o.). Mit den betroffenen, im Innenbereich gelegenen Wiesen- und Gartenflächen mit ihren Gehölzbeständen handelt es sich auch nicht um für Natur und Landschaft wertvolle oder gar geschützte Bereiche. Vielmehr ist das Plangebiet bei der gegebenen Ausprägung infolge der hier und in seinem Umfeld gegebenen Störungen insgesamt nur von untergeordneter Bedeutung.

Gleichwohl wirkt sich der mit der baulichen Nutzung einhergehende Fortfall der Wiesen-, Garten- und sonstigen Gehölzflächen auf die Umweltbelange aus: Insbesondere werden hier in den Bereichen, die künftig versiegelt werden, die genannten bisherigen Lebensräume für Fauna und Flora entfallen. Die übrigen Bereiche der Baugrundstücke werden künftig als Gartenflächen mit entsprechenden Lebensräumen neu angelegt.



Die außerhalb der Hausgärten entfallende Gehölzfläche wird nach dem Waldrecht im Verhältnis 1 : 1,3 ersetzt (s. Kap. 4.2), so dass dort ein gleichartiger Lebensraum wiederhergestellt wird. Ihr Fortfall wird somit inklusive der hiermit verbundenen negativen Auswirkungen auf Fauna, Flora, Boden, Wasser, Klima, Luft sowie die biologische Vielfalt auf der Ersatzfläche für den Wald kompensiert.

Die übrigen entfallenden Strukturen und Lebensräume können durch die neu anzulegenden Hausgärten nur teilweise ausgeglichen werden. Infolge ihrer nur untergeordneten Bedeutung sind die Auswirkungen auf Fauna, Flora, Boden, Wasser, Klima, Luft sowie die biologische Vielfalt jedoch vergleichsweise gering. Dies gilt auch hinsichtlich der klimatischen Auswirkungen der in einem der beiden Hausgärten entfallenden, zum großen Teil ohnehin abgängigen Gehölze.

Mit der Sammlung des überschüssigen Oberflächenwassers in einem Regenrückhaltebecken werden außerdem die Auswirkungen insbesondere hinsichtlich des Bodens, des Wassers und des Klimas minimiert.

Die hierüber hinaus verbleibenden Auswirkungen der baulichen Nutzung dieses Plangebietes brauchen infolge der geringen Größe, der innerörtlichen Lage und der nur untergeordneten Bedeutung dieser Flächen nach dem Bauplanungsrecht nicht ausgeglichen zu werden. Die Eingriffe sind somit als nicht erheblich einzustufen, zumal hier keine Flächen im bisherigen Außenbereich und keine naturschutzfachlich wertvollen Flächen in Anspruch genommen werden.

#### 4.4 Besonderer Artenschutz

Im Hinblick auf den besonderen Artenschutz ist ebenfalls zu berücksichtigen, dass das Plangebiet weit innerorts liegt und dort vollständig und weitläufig von Siedlungsflächen umgeben ist, insgesamt nur relativ klein und zum Teil auch selbst bebaut ist. Die beiden Wiesenflächen sind durch einen Hausgarten mit Gehölzbestand voneinander getrennt, so dass hier nach ihrer Lage und Größe nur entsprechend geringe Sichtweiten gegeben sind. Zugleich werden sie nach aufgegebener Weidenutzung bislang auch weiterhin nach Bedarf gemäht. Im Plangebiet sind daher insgesamt nur solche Arten zu erwarten, die hinsichtlich der für Siedlungsgebiete typischen Nutzungen und Störungen entsprechend tolerant und häufig ubiquitär sind.

Mit Blick auf den randlichen Graben sind generell Vorkommen von Amphibien denkbar. Nach den Verbreitungskarten des NLWKN wurde von 10 in Niedersachsen vorkommenden, streng geschützten Arten im hier zutreffenden Quadranten 3 der TK 2512 lediglich der Moorfrosch und nur für den Zeitraum 1800 – 1993 kartiert. Wie fast der gesamte Nordwesten zählt allerdings auch Wiesmoor zum allgemeinen Verbreitungsgebiet des Moorfroschs. Der innerorts gelegene Graben mit seinen relativ steilen Ufern und die angrenzende entwässerte, hauptsächlich aus Süßgräsern bestehende Wiesenfläche (s. auch Kap. 1.5.2) sowie die ebenso entwässerten Hausgärten und Gehölzbestände entsprechen jedoch nicht den Lebensraumsansprüchen des Moorfroschs. Insgesamt sind Vorkommen des Moorfroschs im vorliegenden Plangebiet daher sehr unwahrscheinlich.

In den Gehölzbeständen und den abzubrechenden Gebäuden sind außerdem Vorkommen von europäischen Vogelarten oder Fledermäusen denkbar. Die Gehölze wurden jedoch zwischenzeitlich in der Winterzeit, also außerhalb der artenschutzrechtlich relevanten Brutphase der Vögel und der Sommerlebensphase der Fledermäuse, entfernt.



Von den in und an Gebäuden vorkommenden Vogelarten sind nach den Karten im Brutvogelatlas des NLWKN im Quadranten 3 der TK 2512 die Arten Schleiereule, Mauersegler, Dohle, Rauchschwalbe, Star, Hausrotschwanz und Haussperling nachgewiesen. Die Schleiereule ist nach Lage, Umfeld und Ausprägung der abzubrechenden Gebäude hier nicht erwarten und darüber hinaus als fast überall in Niedersachsen kartierte Art häufig vertreten. Die in Niedersachsen flächendeckend und sehr häufig vorkommende Rauchschwalbe nistet vor allem in Viehstallungen und ist in den betreffenden Gebäuden somit ebenfalls nicht zu erwarten. Niststätten des Mauerseglers sind an den Gebäuden nicht erkennbar. Der großflächige, wenig begrünte Gewerbe- und Industriegebiete bevorzugende Hausrotschwanz ist in dem gegebenen Umfeld ebenfalls nicht zu erwarten. Die hinsichtlich ihrer Niststätten sehr flexible Dohle ist im gesamten Nordwesten von Niedersachsen häufig. Der nicht auf Gebäude angewiesene Star und der wiederum sehr flexible Haussperling kommen nach den Karten in Niedersachsen flächendeckend und sehr häufig vor.

Vorkommen dieser Vogelarten sind hier jedoch weder bekannt noch im Beteiligungsverfahren bekannt geworden. Insbesondere sind auch keine Kolonien von Mauerseglern, Staren oder Haussperling in oder an den abzubrechenden Gebäuden bekannt. Sollten insofern beim Abbruch der Gebäude einzelne Individuen der allgemein häufigen Vogelarten betroffen sein, so wird sich der Erhaltungszustand der lokalen Population nicht verschlechtern.

Darüber hinaus sind insbesondere die hier denkbaren Arten (Dohle, Star und Haussperling) hinsichtlich der Wahl ihrer Niststätten sehr flexibel, so dass die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben möglicherweise betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im ähnlich strukturierten Umfeld und somit im räumlichen Zusammenhang auch weiterhin erfüllt werden kann. Um das Tötungs- und Verletzungsrisiko etwaiger Vorkommen zu minimieren, sollten daher Abbrucharbeiten außerhalb der Sommerlebensphase der Vögel erfolgen oder unter Einbeziehung einer ökologischen Baubegleitung erfolgen.

Hinsichtlich der Fledermausarten sind an und in Gebäuden generell Quartiermöglichkeiten denkbar. Nach dem FFH-Internethandbuch des BfN und den derzeit in Überarbeitung befindlichen, im Internet unter [www.batmap.de](http://www.batmap.de) noch abrufbaren Nachweiskarten des NLWKN sind von insgesamt 25 in Deutschland bzw. 18 in Niedersachsen verzeichneten Arten in Wiesmoor nur Vorkommen der Zwergfledermaus kartiert.

Hierbei handelt es sich um eine in Deutschland sehr häufige Art, die in der Roten Liste von Niedersachsen als gefährdet eingestuft ist. Sie ist sowohl in der Kulturlandschaft als auch in Dörfern und Großstädten zu finden. Als eine der kleinsten Arten nutzt sie häufig enge Spaltenräume in und an Gebäuden, so dass ihre Quartiere z. B. in Spalten an Hausgiebeln, in Rollladenkästen, hinter Fassadenverkleidungen und Ähnlichem zu finden sind.

Unabhängig von dem Erhaltungszustand der abzubrechenden Gebäude ist es daher möglich, dass dort Quartiere einzelner Individuen dieser Art vorhanden sind. Vorkommen einer größeren Anzahl an Individuen sind dort jedoch weder bekannt noch im Beteiligungsverfahren bekannt geworden.

Das Quartierpotenzial für diese Art ist im Siedlungsraum insgesamt nicht als gering zu bezeichnen. Die sehr flexible und anpassungsfähige Zwergfledermaus findet somit bei Fortfall von Quartieren ausreichende Ausweichmöglichkeiten im weiteren Siedlungsraum. Die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben möglicherweise betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten wird somit im räumlichen



Zusammenhang auch weiterhin erfüllt. Der Erhaltungszustand der lokalen Population wird sich somit nicht verschlechtern.

Das Tötungs- und Verletzungsverbot kann insbesondere beim Abbruch der entfallenden Gebäude relevant werden. Eine Vorab-Begutachtung der Gebäude ist bei dieser Fledermausart jedoch nur bedingt hilfreich. Denn die hierfür typischen Quartiere sind in der Regel kaum ausreichend einsehbar, so dass ihr potenzieller Besatz häufig erst während des Abbruchs der Gebäude erkennbar wird. Um Verstöße gegen dieses Verbot sicher auszuschließen, sollte daher der Abbruch der Gebäude unter Einbeziehung einer ökologischen Baubegleitung erfolgen.

Die Durchführbarkeit der vorliegenden Planung erscheint auf diesen Grundlagen somit mit hinreichender Wahrscheinlichkeit gegeben. Denn im Rahmen der Ausführung der vorliegenden Planung bestehen auch im Hinblick auf ohnehin bestehende Restrisiken ausreichende Möglichkeiten, Verstöße gegen die Regelungen des besonderen Artenschutzes zu vermeiden. Dementsprechend wurde vorsorglich in den Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis auf die Beachtungspflicht der allgemeinverbindlichen naturschutzrechtlichen Regelungen zum besonderen Artenschutz aufgenommen.

#### **4.5 Klimaschutz**

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll gem. § 1a Abs. 5 BauGB zum einen durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, und zum anderen durch Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

In diesem Sinne wären im Rahmen der städtebaulichen Planung Festsetzungen denkbar, die auf eine Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes abzielen, wie z. B. bauliche und technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB) oder auch Festsetzungen zur energieoptimierten Bauweise oder Anordnung von Gebäuden etc. Da bei Wohnnutzungen jedoch ohnehin einschlägige Regelungen wie insbesondere das Gebäudeenergiegesetz (GEG) greifen, werden hierüber hinausgehende, zusätzliche Regelungen hier nicht für erforderlich gehalten. Die Stadt würde es jedoch begrüßen, wenn die künftigen Wohnungsbauer und -eigentümer auch selbst ergänzende, dem Klimawandel entgegenwirkende Maßnahmen ergreifen würden.

Hinsichtlich Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, wäre im Rahmen der städtebaulichen Planung z. B. die Freihaltung von Kaltluftschneisen, eine lockere Bebauung zur besseren Durchlüftung oder die Anpflanzung von resistenten Bäumen denkbar. Im Hinblick auf künftig voraussichtlich verstärkt auftretende Unwetter wäre zum Schutz vor Starkregen die Festsetzung von Wasserauffangbecken und Wasserabflussflächen oder erhöht liegende Erdgeschosse etc. denkbar.

Im vorliegenden Fall ist in diesem Sinne ohnehin eine offene, lockere Wohnbebauung vorgesehen. Des Weiteren ist hinsichtlich möglicher Starkregenereignisse auch eine leicht erhöhte Lage des Erdgeschosses möglich, so dass diesem Punkt hier auf diese Weise Rechnung getragen werden kann.

#### **4.6 Nutzung erneuerbarer Energien**

Im Hinblick auf eine sparsame und effiziente Nutzung von Energie sind generell Festsetzungen zur Dachausrichtung, zur Vermeidung von Verschattung durch aus-



reichende Gebäudeabstände und eine geringe Verdichtung denkbar. Im Hinblick auf die Nutzung erneuerbarer Energien wäre die Festsetzung von Gebieten, in denen bauliche oder sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen, denkbar.

Im vorliegenden Fall sind im Hinblick auf die sparsame und effiziente Nutzung von Energie die Baugrundstücke bzw. die im städtebaulichen Konzept vorgesehenen Gebäude bzgl. der Himmelsrichtungen ohnehin günstig ausgerichtet. Darüber hinaus wird auch über die Grundflächenzahl und die maximale Gebäudelänge eine offene Struktur erreicht, die Verschattungen vermeidet und ausreichende Gebäudeabstände gewährleistet. Zusätzliche Festsetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energien werden hier ebenfalls nicht für erforderlich gehalten, zumal bei Wohnnutzungen ohnehin das Gebäudeenergiegesetz (GEG) greift. Darüber hinaus werden die Nutzung und der Einsatz von erneuerbaren Energien durch die vorliegenden Planungsinhalte auch nicht erschwert, da diesbezüglich in Betracht kommende Anlagen in Wohngebieten als Nebenanlagen ohnehin zulässig sind.

#### **4.7 Verkehrserschließung / Einbindung in das ÖPNV-Netz**

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Grenzweg, die im Nordwesten auf die Hauptstraße (B 436) mündet. Das Plangebiet ist somit sehr gut in das örtliche Hauptverkehrsnetz eingebunden. Der dort gelegene zentrale Versorgungskern der Stadt Wiesmoor und das dortige Schulzentrum sind schnell erreichbar. Des Weiteren ist das Plangebiet auch über die entlang der Hauptstraße gelegenen Bushaltestellen gut in das ÖPNV-Netz eingebunden.

#### **4.8 Kinderspiel**

Ein Kinderspielplatz ist im Rahmen der vorliegenden Planung nicht zusätzlich vorgesehen, da im Bereich des angrenzenden Bebauungsplanes A 22 mehrere Kinderspielplätze vorhanden sind.

#### **4.9 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung mit Gas und Elektrizität erfolgt durch die Energieversorgung Weser-Ems (EWE). Die Versorgung mit Wasser erfolgt durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV). Das Abwasser wird über das örtliche Schmutzwasserkanalsystem zur kommunalen Kläranlage abgeleitet und dort gereinigt. Die Entsorgung der Abfälle erfolgt durch zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Aurich. Der Anschluss an das öffentliche Fernsprechnetz / Breitbandnetz wird durch die ortsansässigen Telekommunikationsanbieter realisiert.

#### **4.10 Oberflächenentwässerung**

Im Plangebiet steht ein nichtversickerungsfähiger Baugrund an. Das anfallende Oberflächenwasser wird daher zentral über einen im Zuge der Erschließungsmaßnahmen zu errichtenden Oberflächenkanal aus dem Plangebiet über den Grenzweg in das vorhandene Entwässerungssystem in das Regenrückhaltebecken am Jannburger Weg abgeführt. Vorhandene Gräben zum angrenzenden Bebauungsplan A22 bleiben erhalten.

Die erforderlichen Entwässerungsanlagen im Bereich des Grenzweges werden im Rahmen der Erschließungsarbeiten durch den Investor hergestellt bzw. den Erfordernissen entsprechend angepasst.



#### 4.11 Hochwasserschutz / Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten.

Nach Angabe des Landkreises ist mit Inkrafttreten des Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz (BRPH) am 01.09.2021 nun auch dieser Plan als raumordnerische Planvorgabe bei Neuaufstellungen und Änderungen von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Im Rahmen der vorliegenden Planung sind die Ziele des Kap. I Ziff. 1.1 und 2.1 des BRPH zu beachten.

„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.“ (Kap. I Ziff. 1.1 BRPH).

Ferner sind „die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.“ (Kap. I Ziff. 2.1 BRPH).

Nach den Daten des NLWKN zur Hochwassergefahr weist der Bereich Wiesmoor keine Hochwasser-gefährdeten Gewässerabschnitte nach § 115 NWG auf (siehe [www.nlwkn.niedersachsen.de](http://www.nlwkn.niedersachsen.de)). In der Umweltkarte des Nds. Umweltministeriums ist für den Bereich Wiesmoor kein Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG) verzeichnet (siehe [www.umweltkarten-niedersachsen.de](http://www.umweltkarten-niedersachsen.de)).

In der Begründung zum RROP Aurich (2018) ist auf Seite 159 eine Karte mit Daten des NLWKN zum Überschwemmungsszenario bei Extremereignissen dargestellt. Auf dieser Karte wird für den Bereich Wiesmoor eine Überschwemmungstiefe von 0 m dargestellt, die Gefährdungslage durch Hochwasser ist niedrig. Es gibt derzeit seitens des NLWKN keine Untersuchungen oder Projekte, die sich mit der klimabedingten Auswirkung auf Starkregenereignisse beschäftigen. Was in 2022 - 2023 entwickelt werden soll, ist eine „Starkregenhinweiskarte“ für Niedersachsen. Diese soll dann landesweit die hydrodynamisch modellierten Fließgeschwindigkeiten und Überflutungstiefen für Starkregenereignisse darstellen (Wasserhöhen und Fließgeschwindigkeiten von Starkregenereignissen). Für NRW ist diese bereits entwickelt worden ([Geoportal.de](http://Geoportal.de)). Eine vergleichbare Karte soll dann auch für Niedersachsen entstehen.

#### 4.12 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt innerorts in rund 130 m Entfernung zur B 436. Der benachbarte, im Jahr 2012 aufgestellte Bebauungsplan A 22 liegt mit rund 75 m Abstand zur B 436 deutlich näher zur B 436. Schallschutzfestsetzungen wurden hierin nur bis zu einem Abstand von ca. 110 m zur B 436 erforderlich. Der hierzu durchgeführten Schallschutzberechnung ist zu entnehmen, dass ab diesem Abstand die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts eingehalten werden.

Den Angaben dieser Berechnung zufolge wurden hierin die Verkehrsmengen aus dem Jahr 2005 zugrundegelegt, da die Verkehrsmengen aus dem Jahr 2010 rückläufig waren. Im Vergleich hierzu waren sie nach der Verkehrsmengenkarte von 2015



wiederum rückläufig. Zum jetzigen Zeitpunkt wurde vermutlich bereits eine neue Zählung durchgeführt, eine neue Verkehrsmengenkarte lag jedoch auch bis zur erneuten öffentlichen Auslegung der Planung und darüber hinaus nicht vor. Der Schallschutzberechnung aus dem Jahr 2012 liegen somit höhere Verkehrsmengen zugrunde als nach dem weiterhin bestätigten Trend erforderlich wäre.

Die Regelwerke zur Berechnung der Beurteilungspegel am Immissionsort haben sich seit 2012 nicht geändert. Die neue Fassung der DIN 4109, die Auswirkungen auf die Ermittlung der Lärmpegelbereiche hat, ist hier nicht maßgeblich, da die Orientierungswerte der DIN 18005 bei den im Gutachten berechneten Beurteilungspegeln bereits ab einem geringeren Abstand zur B 436 als hier gegeben eingehalten werden. Zusammenfassend kann der Schallschutz bzgl. des Verkehrslärms somit auch im vorliegenden Plangebiet gewährleistet werden.

#### **4.13 Kosten zur Durchführung des Bebauungsplanes**

Die Durchführung des Bebauungsplanes wird vom Eigentümer vorgenommen, so dass der Stadt voraussichtlich keine Kosten entstehen.

#### **4.14 Bodenordnung und soziale Maßnahmen**

Soziale Maßnahmen im Sinne des Sozialplanes gemäß § 180 BauGB sind nicht erforderlich.

### **5. Hinweise / Sonstiges**

#### **5.1 Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG vom 30.05.1978 mit Änderung vom 26.05.2011) meldepflichtig und müssen dem Landkreis Aurich - Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet. Dieser Hinweis ist in die Baugenehmigung unter Angabe der Meldestelle aufzunehmen.

#### **5.2 Altablagerungen/Altstandorte**

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

#### **5.3 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 abzustimmen. Ggf. sind Beprobungen und Untersuchungen des Bodenmaterials erforderlich.

#### **5.4 Bodenschutz**

Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren. Baubeschreibungen und Ausschreibungstexte für Bauleistungen sind so zu formulieren, dass zu Ersatzbaustoffen aufbereitete mineralische Abfälle, die die Anforderungen des § 7 Abs. 3 KrWG erfüllen, gleichwertig zu Primärstoffen für den Einbau zugelassen und nicht diskriminiert werden. 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  $> Z 0$  bis  $\leq Z 2$  ist unter Beachtung der Verwertungsvorgaben der LAGA-Mitteilung 20 und mit Zustimmung nach einzelfallbezogener Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zulässig. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass die Z 0 Werte der LAGA-Mitteilung 20 eingehalten werden. Die im Zuge der Baumaßnahme 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.

#### **5.5 Lage der Versorgungsleitungen**

Vor Beginn der Baumaßnahme sind die Bauunternehmen verpflichtet, sich rechtzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundigungspflicht der Ausbaunternehmer).

Der Bauunternehmer genügt dieser Erkundigungs- und Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der Stadt- oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, wo deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

Im Beteiligungsverfahren wurde bekannt, dass insbesondere im Bereich des Boßelweges innerhalb der Baugebiete Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden sind und auch innerhalb der Baugrenzen vorhanden sein können. Insbesondere in diesem Bereich sind daher vor jeglichen Bodenarbeiten (Baumaßnahmen, Zaunbau, Pflanzung von Bäumen und Sträuchern, etc.) die geltenden Schutzbereiche und sonstigen Erfordernisse der jeweiligen Versorgungsunternehmen zu klären und zu beachten. Die oben angegebene Erkundigungs- und Prüfpflicht bezieht sich jedoch nicht allein auf diesen Bereich.

#### **5.6 Oberflächenwasser**

Es ist sicherzustellen, dass Niederschlagswasser weder auf ein fremdes Grundstück noch in den Straßenbereich geleitet wird. Im Bereich der Grundstückszufahrt ist beispielsweise eine Entwässerungsrinne (Acco-Dränrinne o. ä.) einzubauen, oder es ist eine andere Gefälleausrichtung zur Seite hin zu wählen.



## 5.7 Brandschutz

Als Grundschutzmaßnahme ist eine Löschwassermenge entsprechend der DVGW W 405 von min. 800 l/Min. bzw. 48 m<sup>3</sup>/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. 150 m nicht überschreiten. Die endgültige Anzahl und Standorte der Hydranten ist rechtzeitig mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Aurich und dem zuständigen Stadt- oder Ortsbrandmeister abzustimmen.

## 5.8 Sichtfelder

Gemäß § 31 Abs. 2 NStrG dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit beeinträchtigen. In den Einmündungsbereichen der Straßen sind daher Sichtfelder einzuhalten.

## 5.9 Gewässerverrohrungen

Bauarbeiten zur Gewässerverrohrung dürfen erst begonnen werden, wenn ein Antrag zur Herstellung einer Gewässerverrohrung gestellt und die behördliche Genehmigung vom Landkreis Aurich – Untere Wasserbehörde – erteilt wurde.

## 5.10 Artenschutz

Die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten, sind zu beachten (z. B. für alle Fledermausarten, alle einheimischen Vogelarten und bestimmte Amphibienarten: vgl. [www.ffh-anhang4.bfn.de](http://www.ffh-anhang4.bfn.de)). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen, zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Abriss- oder Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, der Sanierung (auch der energetischen Sanierung) sowie Maßnahmen an Bäumen und Sträuchern können diese Belange betroffen sein. Bei Zuwiderhandlungen gegen diese Bestimmungen drohen Bußgeld- und Strafvorschriften (§§ 69 ff BNatSchG bzw. Umweltschadengesetz). Die zuständige Untere Naturschutzbehörde kann unter Umständen eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG gewähren, sofern eine unzumutbare Belastung vorliegt. Weitere Informationen sind bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises zu erhalten.

Zum sicheren Ausschluss von Verstößen gegen die artenschutzrechtlichen Verbote wird empfohlen, bei der Baufeldfreimachung den Abbruch der Gebäude unter Einbeziehung einer ökologischen Baubegleitung durchzuführen. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern oder Fledermausbesatz ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich abzustimmen.

## 5.11 Wasserrecht

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

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die Unterhaltungspflicht der Oberflächengewässer den jeweiligen Grundstückseigentümern obliegt.



## 6. Fortschreibung

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB haben sich mehrere Anwohner und der Landesverband Bürgerinitiativen Umweltschutz Niedersachsen e. V. sowie der Landkreis Aurich und das Forstamt Neuenburg der Niedersächsischen Landesforsten mit für die Planungsinhalte abwägungsrelevanten Stellungnahmen geäußert.

### 6.1 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

#### Anwohner:

**Anwohner** Die Stellungnahmen der Anwohner richten sich inhaltlich hauptsächlich gegen die Mehrfamilienhausbebauung mit der vorgesehenen Gebäudehöhe und den Abständen der Baugrenzen zu den Grundstücken der Anwohner sowie gegen die hieraus erwarteten Auswirkungen auf ihre Grundstücke.

Die Gebäudehöhe ist als Gesamtmaß über NHN festgesetzt, so dass hieraus teilweise größere Höhen für die Gebäude abgeleitet wurden als tatsächlich möglich sind. Zum Teil wurden auch Textpassagen der Begründung in Bezug auf die umliegende Bebauung nicht richtig zugeordnet. Richtig ist, dass die Gebäudehöhen im Bereich der Mehrfamilienhausbebauung höher sein werden als im umliegenden Gebäudebestand. Bei zwei Vollgeschossen mit ausbaubarem Dachgeschoss liegen sie jedoch nur ein Geschoss höher als im heutigen Einfamilienhausbau üblich. Dies hält die Stadt Wiesmoor mit Blick auf die ohnehin erforderlichen Nachbarrechtsabstände für verträglich, so dass inhaltliche Änderungen diesbezüglich nicht zwangsläufig erforderlich sind.

Des Weiteren gehen die Anwohner infolge missverständlicher Textpassagen der Begründung davon aus, dass die neuen Gebäude die nachbarrechtlich erforderlichen Grenzabstände nicht einhalten müssen sondern bis an die vorgesehenen Baugrenzen heranrücken können. Bei den festgesetzten Baugrenzen handelt es sich jedoch um einen bauplanungsrechtlich vorgegebenen Mindestabstand. Zugleich ist in den Baugenehmigungsverfahren auch der aus der jeweiligen Gebäudehöhe zu ermittelnde Nachbarrechtsabstand nachzuweisen, so dass bei höheren Gebäuden entsprechend größere Abstände zu den nachbarlichen Grundstücksgrenzen einzuhalten sind. Die für diese Missverständnisse ursächlichen Textpassagen der Begründung wurden daher entsprechend geändert.

Einer der Anwohner hat außerdem darauf hingewiesen, dass für die Mehrfamilienhäuser eine hohe Zahl an PKW-Einstellplätzen benötigt werden, die erhebliche Beeinträchtigungen durch Immissionen und Lärm mit sich bringen. Dieser Aspekt kann letztlich erst im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren geklärt werden.

Ein anderer der Anwohner möchte außerdem zugunsten einer künftigen Bebauung auf dem hinteren Teil seines Grundstückes einen Anschluss an die geplante öffentliche Verkehrsfläche erhalten. Dies kann ohne eine inhaltliche Änderung der Planung erreicht werden, indem die für die Zufahrt erforderliche Fläche seitens des Investors auf die Stadt Wiesmoor übertragen und auf diese Weise der Erschließung des betreffenden Grundstückes vorbehalten wird.

Ein weiterer Anwohner hat darauf hingewiesen, dass aus dem Plangebiet kein Oberflächenwasser auf sein Grundstück gelangen darf und zugleich um Herstellung eines Regenwasser- sowie Schmutzwasserübergabeschachtes für sein Grundstück gebeten. Beides betrifft die vorliegende Planung inhaltlich nicht. Ersteres ist ohnehin zu



gewährleisten. Letzteres soll möglichst im Rahmen der Ersterschließung berücksichtigt werden.

Im Ergebnis der Stellungnahmen der Anwohner ist daher eine Änderung der Planungsinhalte nicht zwangsläufig erforderlich. Nach Vorbereitung der Abwägung durch den Verwaltungsausschuss hat der Rat der Stadt Wiesmoor dann jedoch den vorgesehenen Satzungsbeschluss nicht gefasst, sondern vertagt. Stattdessen wurde zunächst eine Gesprächsrunde zwischen dem Investor / Bauträger, den betreffenden Anwohnern und den Fraktionsspitzen durchgeführt. Hierin wurde abgestimmt, dass die festgesetzten Gebäudehöhen reduziert werden sollen.

Der Bebauungsplan wurde dementsprechend inhaltlich geändert und dem Verwaltungsausschuss zur weiteren Beschlussfassung vorgelegt. Am 17.01.2022 hat dieser dann für die geänderte Planung die erneute Auslegung der Planung beschlossen.

#### Umwelt- und Naturschutzverbände:

**LBU** Der Landesverband Bürgerinitiativen Umweltschutz Niedersachsen e. V. hat ange-regt, die Erschließung des Baugebietes bei den gegebenen bzw. vorgesehenen Aus-baubreiten der Straßen und aufgrund der Nutzung des Grenzweges auch als Fahr-rad- und Wanderweg nicht über diesen sondern über den Boßelweg vorzunehmen. Der Boßelweg ist mit der Breite seines Flurstücks von rund 5 m jedoch deutlich schmaler als das rund 11 m breite Flurstück des Grenzweges und zu schmal für die zu erwartenden Verkehre und die zugehörige Oberflächenentwässerung.

Bzgl. der Mehrfamiliengebäude, die bei zwei Vollgeschossen mit Dachausbau die umliegenden Anwesen überragen werden, hält es der LBU außerdem für zwingend erforderlich, dass dieses Projekt seine Ausführung betreffend vorgestellt wird. Ein weiteres Blechdach in Wiesmoor müsse verhindert werden. Die Stadt Wiesmoor teilt diese Meinung nicht. Der LBU war jedoch bei der o. g. Gesprächsrunde mit dem Investor / Bauträger anwesend. Insofern wird hier davon ausgegangen, dass die angesprochenen Aspekte hierbei geklärt werden konnten.

Bzgl. der Gehölzbestände und der Gebäude fordert der Landesverband die Prüfung auf Vorkommen von Fledermäusen. Die Angaben zum Baumbestand seien aussagekräftiger nachzureichen. Die binsenreichen Flächen hätten mindestens die Wertstufe IV. Die randlichen Entwässerungsmulden als Reproduktionsflächen für Amphibien seien nicht sachgerecht untersucht worden.

Auf Bebauungsplanebene können artenschutzrechtliche Untersuchungen dann erforder-lich werden, wenn zu besorgen ist, dass der Bebauungsplan nicht durchführbar ist. Dies ist hier nicht der Fall. Die Angaben zum Bestand sind insofern ausreichend. Die Angaben zu den Belangen des Umweltschutzes und des besonderen Arten-schutzes wurden ergänzt (s. neue Kapitel 4.3 und 4.4).

Bzgl. der Oberflächenentwässerung wird angemerkt, dass Angaben fehlen, ob der vorhandene Kanal zusätzliches Oberflächenwasser noch aufnehmen kann und ob und in welchem Maße das Regenrückhaltebecken am Jannburger Weg, in das das Oberflächenwasser abgeführt werden soll, noch erweitert werden kann. Genauere Angaben hierzu sind erst möglich, wenn die derzeit laufenden Planungen zur Ober-flächenentwässerung abgeschlossen sind. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist jedoch nicht zu besorgen, dass die Erschließung nicht gewährleistet werden kann.

Die Frage nach dem Kostenträger für die außerhalb des Plangebietes erforderlichen Maßnahmen betrifft nicht die Inhalte der Planung und ist insofern nicht abwägungs-relevant. Sie fällt auch nicht unter den Aufgabenbereich der Umwelt- und Natur-



schutzverbände. Dennoch wurde Kapitel 4.10, zusätzlich zu den hierzu bereits in Kapitel 4.13 enthaltenen Angaben, diesbezüglich ergänzt.

## 6.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

**Land-** Der Landkreis Aurich hat bzgl. der Oberflächenentwässerung darauf hingewiesen, dass der Wasserbehörde ein Oberflächenentwässerungsentwurf zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen ist. Die Sielacht Bockhorn-Friedeburg bittet außerdem um frühzeitige Beteiligung bei den wasserwirtschaftlichen Planungen und der NLWKN gibt weitere Hinweise hierzu. Die Planungen hierzu sind bereits in Bearbeitung. Kapitel 4.10 wurde geringfügig ergänzt. Der Hinweis der Wasserbehörde des Landkreises, dass mit Anpflanzungen und baulichen Anlagen jeglicher Art zu den Oberflächengewässern ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten ist, wurde als solcher in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Naturschutzbehörde des Landkreises hat hinsichtlich des Artenschutzes angegeben, dass die vor Ort befindlichen Strukturen (Gebäude und Gehölzbestände) hinsichtlich ihrer artenschutzrechtlichen Funktionalität und Bedeutung gutachterlich zu erfassen und zu bewerten sind. Für die Beräumung und Erschließung der Flächen ist außerdem eine Umweltbaubegleitung vorzusehen, die vor der Beseitigung von Gebäuden, Schuppen und Gehölzen diese auf Inanspruchnahme (streng) geschützter Arten untersucht und ggf. eine artenschutzrechtliche Freigabe erteilt.

Verstöße gegen das Artenschutzrecht sind nicht bereits auf Bebauungsplanebene sondern erst im Rahmen der Ausführung möglich. Auf der Bebauungsplanebene muss daher vorab lediglich geprüft werden, ob der Bebauungsplan durchführbar ist. Der hierfür erforderliche Detailierungsgrad richtet sich nach den örtlichen Verhältnissen und muss angemessen sein. Im vorliegenden Fall wurden die bisherigen Angaben hierzu in diesem Rahmen ergänzt und in das neue Kapitel 4.4. eingestellt. Im Ergebnis sind gutachterliche Prüfungen im Rahmen der vorliegenden Planung nicht erforderlich. Die Stadt Wiesmoor wird zusätzlich zu dem bereits im Bebauungsplan enthaltenen Hinweis auf die Beachtungspflicht bzgl. des besonderen Artenschutzes dem Erschließungsträger empfehlen, die betreffenden Gebäude, Schuppen und Gehölze durch ein entsprechendes Fachbüro untersuchen zu lassen.

Hinsichtlich des Klimas geht die Naturschutzbehörde infolge der Gehölzbeseitigung und einer großflächigen Neuversieglung von einer klaren Verschlechterung aus. Die Begründung wurde daher auch diesbezüglich in Kapitel 4.3 deutlich ergänzt.

Des Weiteren hat der Landkreis hinsichtlich des anstehenden Bodens und seines Schutzes - ebenso wie das LBEG - eine Reihe von Hinweisen und Empfehlungen für die Ausführungsebene abgegeben. Die Aufnahme eines Hinweises bzgl. des Verbleibs des überschüssigen Bodenaushubs wurde wie vom Landkreis angegeben in den Bebauungsplan unter dem Punkt „Bodenschutz“ mit aufgenommen.

**Forst-** Das Forstamt Neuenburg hat auf Grundlage eines Luftbildes die Vermutung geäußert, dass es sich bei den Baumbeständen rechtlich um Wald im Sinne des NWaldLG handelt. Dies wurde im Rahmen eines Ortstermins mit dem Ergebnis geklärt, dass der entfallende Baumbestand als rechtlicher Wald andernorts durch eine 3.000 qm große Neuaufforstung zu ersetzen ist. Die Begründung wurde demzufolge um das neue Kapitel 4.2 mit Konkretisierung der Ersatzfläche ergänzt.

**OOWV** Die das Leitungsnetz betreffende Stellungnahme des OOWV führt zwar zu keiner inhaltlichen Änderung der Planung, infolge der im Bereich des Boßelweges vorhan-



denen Leitungen, die nach dem beigefügten Planausschnitt auch innerhalb der Baugrenzen liegen können, wurde der im Bebauungsplan enthaltene Hinweis „Lage der Versorgungsleitungen“ jedoch entsprechend ergänzt.

**Sonstige** Die übrigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben, soweit sie Stellungnahmen abgegeben haben, keine Anregungen und Bedenken geäußert, die eine inhaltliche Änderung der Planung oder Ergänzung der Begründung erforderten.

### **6.3 Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB**

Die Anwohner, deren Stellungnahmen sich gegen die Mehrfamilienhausbebauung mit der vorgesehenen Gebäudehöhe und den Abständen der Baugrenzen zu ihren Grundstücken gerichtet hatten, haben sich erneut zu der Planung geäußert.

Einer der drei Anwohner kann nicht erkennen, ob der Abstand der Baugrenzen zu seinem Grundstück 3 m oder 5 m beträgt. In seiner längeren Stellungnahme spricht er sich gegen einen Abstand von 3 m zu seinem Grundstück aus, akzeptiert jedoch einen Abstand von 5 m als einzuhaltenden Mindestabstand. In diesem Falle beträgt der Abstand 5 m. Der Stellungnahme ist somit entsprochen. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

Ein weiterer Anwohner, der lt. seiner Angabe bereits seit mehr als 35 Jahren Eigentümer des Grundstücks Grenzweg Nr. 15 ist, wendet sich erneut gegen die Höhe der an sein Grundstück angrenzend vorgesehenen Bebauung. Sein Haus wurde, wie die meisten anderen Häuser in dieser Straße, Ende der 60er Jahre gebaut. Alle Häuser seien Einfamilienhäuser. Die nach dem ersten Entwurf der Planung reduzierte Höhe sei kein ernsthaft annehmbarer Kompromiss, sondern eine Vorgabe der Investoren. Er würde es begrüßen, wenn die 5-er Blöcke gegen die 4-er Blöcke getauscht würden. Aus seiner Sicht begehe die Stadt einen Fehler, wenn sie in der Innenstadt Häuser mit 2,5 Geschossen zulassen möchte. Sie solle sich ein Beispiel am Landkreis Leer (Warsingsfehn) nehmen. Dort dürften Neubauten in alten Siedlungen nur noch so hoch geplant werden, wie die „alten“ Häuser.

Aus städtebaulicher Sicht können sich jedoch gerade in einer so lange Zeit immer auch größere Veränderungen ergeben. So hat sich z. B. die seinerzeitige Gemeinde zwischenzeitlich zu einer Stadt mit mittelzentraler Teilfunktion weiterentwickelt. Des Weiteren wurde in jüngerer Zeit insbesondere auch das Städtebaurecht in der Weise geändert, dass nun eine innerstädtische Nachverdichtung eindeutig Vorrang vor weiterer Bebauung „auf der grünen Wiese“ bekommen hat. Insofern ist es nun sogar geboten, selbst alte Einfamilienhausgebiete auf ihre Nachverdichtungsmöglichkeiten zu prüfen, insbesondere dann, wenn sie so nah am innerstädtischen Versorgungszentrum liegen wie hier. Denn gerade in solchen Bereichen kann auch im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ für möglichst viele Menschen ein ressourcenschonender Zugang zu den örtlichen Versorgungsmöglichkeiten und der weiteren Infrastruktur erreicht werden.

Die verdichtete Bebauung ist aus städtebaulicher Sicht für das gegebene Umfeld auch nicht unverträglich, da sie durchaus maßvoll vorgesehen ist und die erforderlichen nachbarschützenden Grenzabstände gewahrt bleiben. Gerade diese Grenzabstände sind auch der Grund, warum die Gebäude im nördlichen Bereich auf geringere Höhen und weniger Wohnungen reduziert sind. Eine Änderung der vorgesehenen Planung erfolgt daher im Rahmen einer aller Belange einbeziehenden städtebaulichen Abwägung nicht.



Der dritte Anwohner hat sein Haus Turnerweg 2 erst 2019 erworben. Ein wichtiger Grund für den Erwerb dieses Hauses war seiner Angabe nach auch die Zusicherung des Immobilienmaklers, dass, wenn es zu einer Bebauung des jetzigen Plangebietes kommen sollte, hier nicht mit Wohnblöcken zu rechnen sein muss. Die Stellungnahme richtet sich im Weiteren erneut gegen die Wohnblöcke mit 5 Wohneinheiten ihre Höhe und ihren Abstand von seinem Grundstück. Nach seiner Angabe könne er seinen Garten erst nach Umgestaltung wieder als Rückzugsort nutzen. Außerdem erlange seine Immobilie durch die vorgesehene Bebauung einen massiven Wertverlust.

In diesem Falle ist offenbar bezüglich der Bebauung im vorliegenden Plangebiet in sehr kurzer Zeit ein vollständiges Umdenken des seinerzeitigen Maklers, der zugleich die vorliegende Planung mit initiiert hat, erfolgt. Aus städtebaulicher Sicht ist jedenfalls eine verdichtete Bebauung in diesem Bereich durchaus akzeptabel, da sie sich in die Planungsziele und die städtebauliche Konzeption (s. Kap. 1.2 und 2 der Begründung) sehr gut einfügt. Zugleich ist dies auch im Sinne des Städtebaurechtes mit seinem bereits seit vielen Jahren gegebenen Vorrang der innerstädtischen Nachverdichtung vor weiterer Bebauung „auf der grünen Wiese“. Denn in diesem Rahmen ist es nun geboten, selbst alte Einfamilienhausgebiete auf ihre Nachverdichtungsmöglichkeiten zu prüfen.

Die Stadt kann aber die ablehnende Haltung des Anwohners gegen die vorgesehene Mehrfamilienhausbebauung durchaus nachvollziehen. Sie ist zwar nicht für die früheren Angaben des Maklers verantwortlich, möchte infolge dieser besonderen Situation aber dennoch dazu beitragen, möglichst eine für alle Seiten vertretbare Lösung zu finden, zumal ein objektiver Wertverlust hier derzeit nicht anzunehmen ist. Die Stadt ist daher bereit, für eine solche Lösung als Vermittler zwischen dem Vorhabenträger und dem betroffenen Eigentümer zu fungieren.

Darüber hinaus hat sich nun erstmals neu ein weiterer Anwohner zu der Planung geäußert. Sein Grundstück liegt rückwärtig an dem am nordöstlichen Plangebietsrand gelegenen Graben. Der Anwohner gibt an, dass mangels Gefälle und infolge von Pflanzen und Gestrüpp das Oberflächenwasser dort nicht mehr abfließt und sich auf seinem Grundstück staut. Mit der Bebauung der bisher brachliegenden Fläche befürchtet er einen weiteren ansteigenden Wasserspiegel. Umso mehr müsse dafür Sorge getragen werden, dass der Kanal sauber gehalten wird, damit das Wasser ablaufen kann.

Die Räumspflicht obliegt hier den jeweiligen Grundstückseigentümern. Für den im Plangebiet gelegenen Teil des Grabens wird die Stadt daher den Investor um eine zeitnahe Ausräumung bitten. Für die künftigen Eigentümer wird der wasserrechtliche Hinweis um einen Hinweis auf die Unterhaltungspflicht der Oberflächengewässer ergänzt. Hinsichtlich der übrigen Eigentümer wird die Stadt die Möglichkeiten zur Anordnung der Aufreinigung prüfen. Die Räumspflicht ist zwar kein städtebaulicher Belang, ihre Nichtbeachtung ist aber auch für die Stadt nicht hinnehmbar.

Ein Anwohner, der sich ursprünglich ausschließlich zur Oberflächenentwässerung geäußert hat, eine Eigentümergeinschaft, die sich wie die obigen Anwohner ursprünglich gegen die an ihr Grundstück angrenzende Mehrfamilienhausbebauung gewandt hat, und der Landesverband Bürgerinitiativen Umweltschutz Niedersachsen e.V. haben sich im erneuten Beteiligungsverfahren nicht mehr geäußert. Weitere Stellungnahmen sind im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung ebenfalls nicht eingegangen.



#### 6.4 Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

**Land-** Der Landkreis Aurich hat unter Hinweis auf die entfallenden Gehölzbestände und **kreis** abgängigen Wohn- und Nebengebäude mit Blick auf den besonderen Artenschutz erneut eine artenschutzrechtliche Erfassung von einzelnen Artengruppen und / oder eine gutachterliche Einschätzung und Bewertung der Flächen und relevanten Strukturen (z. B. in Form eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages / einer Potentialanalyse) gefordert.

Die Stadtverwaltung hat daher das Gespräch mit dem Landkreis gesucht und darauf hingewiesen, dass die Gehölze von privater Seite in der Winterzeit bereits entfernt wurden. Im Ergebnis dieses Gesprächs sollte und wurde dieser Sachverhalt nun in Kapitel 4.4 aufgenommen. Darüber hinaus wurde das Kapitel 4.4 hinsichtlich des im Plangebiet möglichen Artenpotenzials nochmals maßgeblich ergänzt und dem Landkreis erneut zur Stellungnahme zugeleitet. Da an bzw. in den noch abzubrechenden Gebäuden Vorkommen einzelner Individuen der Zwergfledermaus oder auch einzelner, in der Regel häufig vorkommender, europäischer Vogelarten nicht vollständig auszuschließen sind, wurde zusätzlich der im Bebauungsplan enthaltene artenschutzrechtliche Hinweis um die Empfehlung einer ökologischen Baubegleitung beim Abbruch der Gebäude ergänzt.

Hinsichtlich des Klimaschutzes hat der Landkreis mit Blick auf die entfallenden Gehölze die Befassung in der Begründung mit dieser Thematik als nicht ausreichend angegeben und angemerkt, dass die Ausführungen zum Klimaschutz in Kapitel 4.5 über Leerformeln nicht hinausgehen würden. Das auf Grundlage des § 1a Abs. 5 BauGB erforderliche Kapitel dient jedoch nicht der naturschutzfachlichen Betrachtung sondern ausschließlich der Darlegung der in diesem Rahmen zu betrachtenden städtebaulichen Festsetzungsmöglichkeiten und wurde geringfügig überarbeitet.

Die aus naturschutzfachlicher Sicht erforderliche Befassung mit den klimatischen Auswirkungen der Planung ist wie auch die mit den übrigen Naturfaktoren in Kap. 4.3 erfolgt. Demnach werden (auch) die klimatischen Auswirkungen der entfallenden Gehölze zu einem großen Teil auf den zum Waldersatz erforderlichen Flächen kompensiert. Für die übrigen, zum großen Teil ohnehin abgängigen, entfallenden Gehölze besteht mangels erheblicher Auswirkungen kein Kompensationserfordernis. Das Kapitel 4.3 wurde diesbezüglich geringfügig überarbeitet. Zusätzlich bleibt anzumerken, dass die Fläche der Gehölze - und somit auch die klimatischen Auswirkungen - deutlich kleiner ist als vom Landkreis unter Einbeziehung der bereits versiegelten Flächen sowie eines weiteren Hausgartens, der nicht angetastet wird, angenommen.

Bzgl. der Oberflächenentwässerung hat der Landkreis - wie auch der NLWKN - erneut darauf hingewiesen, dass der Unteren Wasserbehörde ein Oberflächenentwässerungsentwurf zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen ist und die hierin erforderlichen Angaben nochmals konkretisiert. Der hierzu auf der nachfolgenden Ebene der Erschließungsplanung bereits beauftragte Oberflächenentwässerungsentwurf ist noch nicht fertiggestellt und wird dem Landkreis noch vorgelegt. Nach derzeitiger Einschätzung ist die gesicherte Erschließung nicht gefährdet, zumal das bestehende Regenrückhaltebecken, in das das Oberflächenwasser eingeleitet werden soll, ausreichend erweiterbar ist.

Hinsichtlich des geforderten Mindestabstandes von Anpflanzungen (Hecken, Bäume etc.) und baulichen Anlagen jeglicher Art von 1,00 m zu Oberflächengewässern ist ein entsprechender Hinweis hierzu bereits im Bebauungsplan enthalten.





Hinsichtlich der raumordnerischen Belange hat der Landkreis auf den am 01.09.2021 in Kraft getretenen Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) und die demnach zu beachtenden Ziele hingewiesen. Das Kapitel 4.11 wurde demzufolge zum Hochwasserschutz maßgeblich ergänzt. Auswirkungen auf die vorliegende Planung ergaben sich hieraus, wie auch der Stellungnahme des Landkreises zu entnehmen ist, nicht.

**NLWKN** Der NLWKN hat neben dem o. g. Oberflächenentwässerungskonzept auch die Prüfung gefordert, ob das öffentliche Schmutzkanalsystem für weiteres Schmutzwasser ausgelegt ist. Das Kanalsystem ist ausreichend dimensioniert und auch das Klärwerk für die Stadt Wiesmoor hat noch ausreichende Reserven, so dass die gesicherte Erschließung nicht gefährdet ist.

**OOWV / Vodafone** Der OOWV und Vodafone haben erneut auf Ihr Leitungsnetz im Plangebiet bzw. ihre erste Stellungnahme hingewiesen. Aufgrund der am derzeitigen Boßelweg innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes und möglicherweise auch innerhalb der Baugrenzen verlaufenden Leitungen wurde der diesbezügliche Hinweis nochmals in der Weise ergänzt, dass in diesem Bereich vor jeglichen Bodenarbeiten wie Baumaßnahmen und Gehölzpflanzungen die dort geltenden Schutzbereiche und sonstigen Erfordernisse zu klären sind.

**Sonstige** Darüber hinaus haben sich einige Träger öffentlicher Belange erneut mit inhaltlich gleicher Stellungnahme wie zuvor zur Planung geäußert. Hieraus hat sich jeweils keine Änderung oder Ergänzung der Planung ergeben. Darüber hinaus sind keine weiteren Stellungnahmen zu der Planung eingegangen.



## Teil II – Örtliche Bauvorschriften

Für das vorliegende Plangebiet werden zugleich örtliche Bauvorschriften zu der im Ortsbild wirksamen Gestaltung der Vorgärten und Einfriedungen erlassen. Diese dienen insbesondere dazu, für die vorgesehene Neubebauung auch diesbezüglich das Einfügen in die örtlich gegebenen Strukturen zu erreichen. Zugleich soll hiermit aus ökologischen Erwägungen ein ergänzender Beitrag zugunsten der Naturfaktoren wie Artenvielfalt und Klimaschutz geleistet werden.

### Vorgärten

Bezüglich der Vorgärten hat die Stadt Wiesmoor in jüngerer Zeit festgestellt, dass diese zunehmend als sog. „pflegeleichte Schottergärten“ angelegt werden. Hierbei wird der Boden häufig mit einem Unkrautvlies abgedeckt und anschließend eine Schicht aus Kies oder Schotter und Ähnlichem aufgebracht. Derartige Gärten sind jedoch weder ortstypisch noch in der Wiesmoorer Moorlandschaft landschaftstypisch und finden erfahrungsgemäß auch meist wenig Akzeptanz in der ortsansässigen Bevölkerung.

§ 9 Abs. 2 NBauO gibt bereits vor, dass die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Kies- und Schottergärten zählen in diesem Sinne nicht zu den Grünflächen. Dennoch werden immer wieder derartige Gärten angelegt und ggf. als Begrünung mit vereinzelt „Alibipflanzen“ bepflanzt. Die Stadt Wiesmoor hat daher für die Vorgärten, die i. d. R. vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbar sind, eine entsprechende Vorschrift erarbeitet, die seitdem bei der Aufstellung von Bebauungsplänen regelmäßig parallel als örtliche Bauvorschrift für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erlassen wird.

Nach dieser Vorschrift sind nun die nicht für anderweitige zulässige Nutzungen erforderlichen Flächen unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Für die Anpflanzungen gibt die Stadt Wiesmoor außerdem mit Pflanzenlisten Hinweise, welche Bäume und Sträucher verwendbar sind, da sie für den anstehenden sauren Boden geeignet sind.

### Einfriedungen

Soweit entlang der Straßen Einfriedungen vorgenommen werden, sind diese mit standortheimischen Hecken, Sträuchern und Bäumen durchzuführen. Welche Arten standortheimisch sind, kann den Pflanzenlisten im zugehörigen Hinweis entnommen werden. Mit dieser Vorschrift soll zum einen erreicht werden, dass hier ortstypische Einfriedungen gewählt werden und zum anderen, dass es sich um nachhaltige und ökologisch sinnvolle Einfriedungen handelt.

### Unterzeichnet:

Wiesmoor, den .....

(Siegel)

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

