VERFAHRENSVERMERKE

1. Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Wiesmoor diese 5. Änderung des Bebauungsplanes C 3, bestehend aus der Planzeichnung mit nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der Begründung, als Satzung beschlossen.

Wiesmoor, den
(Siegel)

.....
Der Bürgermeister

2. Planverfasser
Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes C 3 wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro
Pommer & Schwarz ErneuerbareEnergienGesellschaft mbH, Aurich.

Aurich, den

.....
Planverfasser

3. Kartengrundlage
Kartengrundlage : Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

©2022
LGLN
Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Aktenzeichen L4-45/2022, Stand vom 08.03.2022). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Aurich, den
LGLN Katasteramt Aurich
(Amtliche Vermessungsstelle)
(Siegel) .....
(Unterschrift)

4. Öffentliche Auslegung
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung der 5. Änderung des Bebauungsplanes C 3 wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes C 3 und der Begründung haben vom ..... bis einschließlich ..... gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung der 5. Änderung des Bebauungsplanes C 3 wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes C 3 und der Begründung haben vom ..... bis einschließlich ..... gemäß § 3 Abs.2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Wiesmoor, den
(Siegel)

.....
Der Bürgermeister

5. Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Wiesmoor hat die 5. Änderung des Bebauungsplanes C 3 mit der Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung beschlossen.

Wiesmoor, den
(Siegel)

.....
Der Bürgermeister

6. Inkrafttreten
Die 5. Änderung des Bebauungsplanes C 3 ist gemäß § 10 BauGB im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und die Stadt Emden bekannt gemacht worden. Sie ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Wiesmoor, den
(Siegel)

.....
Der Bürgermeister

7. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 5. Änderung des Bebauungsplanes C 3 ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Wiesmoor, den
(Siegel)

.....
Der Bürgermeister

8. Mängel der Abwägung
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 5. Änderung des Bebauungsplanes C 3 sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Wiesmoor, den
(Siegel)

.....
Der Bürgermeister

HINWEISE

1. Rechtliche Grundlagen

Als gesetzliche Grundlagen in der zur Zeit geltenden Fassung gelten für die 5. Änderung des Bebauungsplanes C 3 der Stadt Wiesmoor:
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017,
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017,
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017 ,
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009, zuletzt geändert am 15.09.2017,
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz vom 19.02.2010,
- Niedersächsische Bauordnung i.d. Fassung vom 10.11.2021.

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

3. Altablagerungen / Altstandorte
Bei Hinweisen, die auf bisher unbekannte Altablagerungen auf dem Baugrundstück schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich, Hoheberger Weg 36, 26603 Aurich, Tel.: 04941/16-7014 oder Tel.: 04941 / 16-7015 unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Die Arbeiten sind unverzüglich einzustellen.

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

5. Bodenkontaminationen
Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich, Hoheberger Weg 36, 26603 Aurich, Tel.: 04941/16-7014 oder 04941/16-7015 unverzüglich zu informieren. Geeignete Maßnahmen, die ein weiteres Eindringen in den Boden oder die Ausbreitung von Schadstoffen verhindern, sind unverzüglich einzuleiten.

6. Bodenaushub
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, Hoheberger Weg 36, 26603 Aurich, Tel.: 04941/16-7014 oder Tel.: 04941/16-7015 abzustimmen. Dies gilt insbesondere im Zusammenhang mit dem Altstandort „Wiesmoor Gärtnerei und Baumschulen GmbH", Anlagen-Nr. 452.025.5.904.0001 sowie dem Trassenbereich der ehemaligen Feldbahn. Ggf. sind Beprobungen und Untersuchungen des Bodenmaterials erforderlich.

7. Recyclingschotter
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 ≤ Z 2 ist unter Beachtung der Verwertungsvorgaben der LAGA-Mitteilung 20 und nur 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.

8. Bodenverdichtung
Die im Zuge von Baumaßnahmen verdichteten Bodenflächen, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, sind durch Bodenauflockerung (z. B. pflügen, eggen) in der Form wiederherzustellen, dass natürliche Bodenfunktionen wieder übernommen werden können.

9. Lage der Versorgungsleitungen
Vor Beginn von Baumaßnahmen sind die Bauunternehmen verpflichtet, sich rechtzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer). Der Bauunternehmer genügt dieser Erkundigungs- und Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstücks- eigentümer bzw. bei der Stadtverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, wo deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

10. 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-Drainrinne o.ä.) einzubauen oder es ist eine andere Gefälleausrichtung zur Seite hin zu wählen.

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.

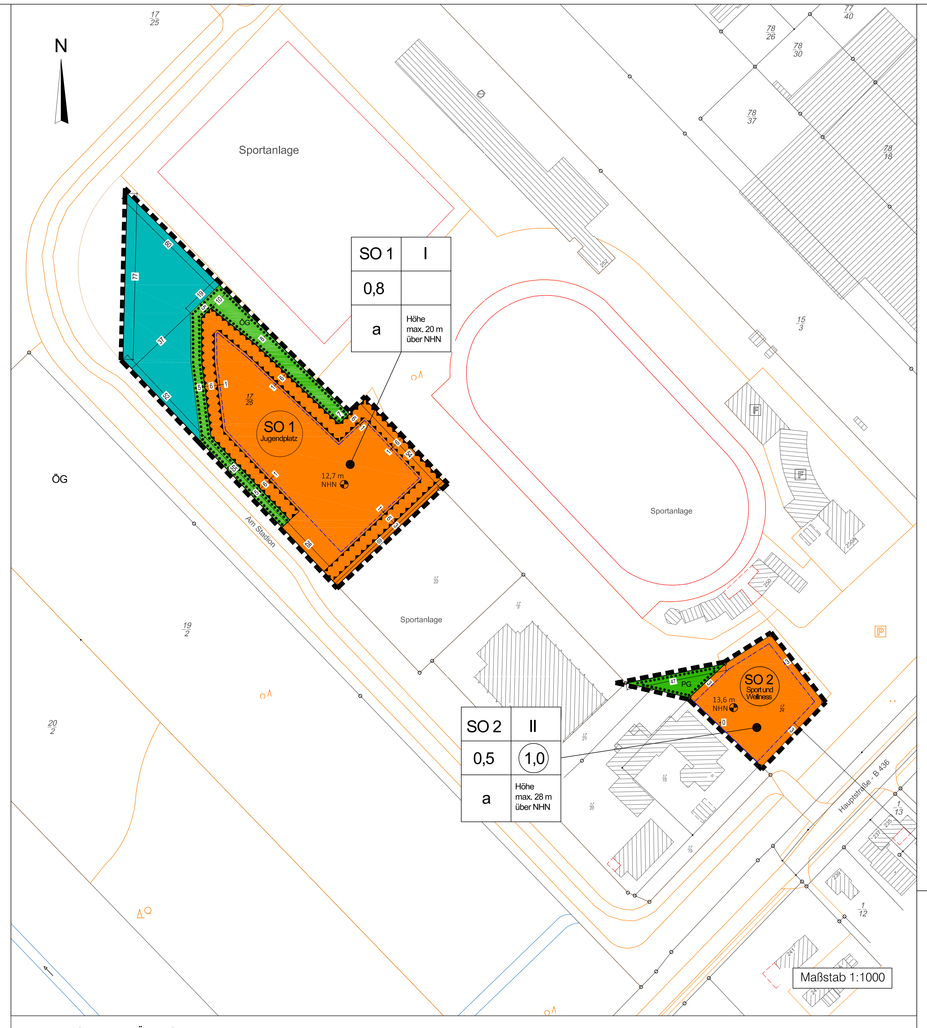
11. Brandschutz
Als Grundschutzmaßnahme ist eine Löschwasseremenge entsprechend der DVGW W 405 von min. 800 l/Min. bzw. 48 m³/h für einen Zeitraum von mind. 2 Stunden durch die Stadt Wiesmoor vorzuhalten. Die Versorgungsleitung ist als Ringsystem zu verlegen. Die Hydranten sind derart zu verorten, dass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

12. Sichtfelder
Gemäß § 31 Abs. 2 NStrG und den Vorgabenaus dem FStrG 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.

13. 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.

14. 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). 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 der Fällung von Bäumen können diese Belange betroffen sein. Bei Zuwiderhandlungen gegen diese Bestimmungen drohen Bußgeld- und Strafvorschriften (§§ 69 ff BNatSchG bzw. Umweltschadensgesetz). 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 Aurich zu erhalten. Notwendige Gehölzbeseitigungen und Rodungen sollen nur zwischen dem 1. Oktober und 28./29. Februar, nach voriger fachkundiger Überprüfung auf Lebensstätten und geschützte Flechtenarten, erfolgen.

15. Allgemeiner Umgang mit invasiven Arten
Die Einbringung oder Ausbreitung invasiver Arten ist gem. § 40 BNatSchG verboten. Sollten bei Erdarbeiten Böden mit invasiven Arten, wie z.B. *Fallopia japonica* (Japanischer Staudenknöterich) oder *Impatiens glandulifera* (Drüsiges Springkraut), anfallen, sind diese fachgerecht zu entsorgen. Weitere Informationen sind bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich zu erhalten.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- (SO) Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
- 0,5 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 BauNVO)
- (1,0) Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 16 BauNVO)
- II Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)
- o/a abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- ÖG/PG Grünflächen
  ÖG = öffentliche Grünfläche / PG = private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 12,7 m NHN Höhenlage gemessen über NHN
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Planunterlage	
Gemarkung :	Wiesmoor
Flur :	16
Datum des Feldvergleichs:	08.03.2022
Aktenzeichen:	L4-45/2022
Bebauungsplan C3 5.Änderung	LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Aurich Katasteramt

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In dem sonstigen Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung: Jugendplatz sind folgende Nutzungen zulässig:

- Sportliche Anlagen (z.B. BMX- und Skateanlage, Stuntscooteranlage u.a.),
- Musik- und Konzertveranstaltungsflächen,
- Grillplatz,
- Versammlungs- und Sitzflächen,
- Gärtnerische Flächen (z.B. urban garding),
- Outdoor - Fitnessgeräte,
- Kinderspielplatz,
- Flächen und bauliche Anlagen für Kreativangebote (z.B. legal graffiti wall u.a.),
- Toilettengebäude,
- Anlagen zur Ver- und Entsorgung,
- Versammlungs- und Veranstaltungsgebäude.

In dem sonstigen Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung: Sport und Wellness sind folgende Nutzungen zulässig:

- Mehrzweck- und Sporthalle,
- Fitnessstudio,
- Sauna- und Wellnesseinrichtungen,
- Betriebsleiter- und Hausmeisterwohnen,
- dem Gebiet dienende Nebenanlagen und Stellplätze.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In dem sonstigen Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung: Jugendplatz wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen beträgt 20 m üNHN.

In dem sonstigen Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung: Sport und Wellness wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 festgesetzt. Zulässig sind max. 2 Vollgeschosse, die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen beträgt 28 m üNHN.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

In dem sonstigen Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung: Jugendplatz wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. In der abweichenden Bauweise dürfen Gebäude wie in der offenen Bauweise errichtet werden, jedoch mit einer Längenbeschränkung von max. 20 m.

In dem sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Sport und Wellness (SO 2) wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise (o) festgesetzt. Die Länge der baulichen Anlagen darf höchstens 50 m betragen.

4. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Wallanlage innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG ist als Lärm- und Sichtschutzwall dauerhaft zu erhalten.

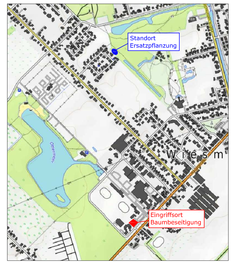
5. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Innerhalb der Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Bäume, die in 1 m Höhe über GOK einen Stammumgang von mindestens 80 cm haben, dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Laubbäume sind durch Bäume gleicher Art mit einem Mindeststammumfang von 20 cm in 100 cm Höhe über dem Erdboden zu ersetzen. Die Vorgaben der DIN 18920:2014-07 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sind einzuhalten

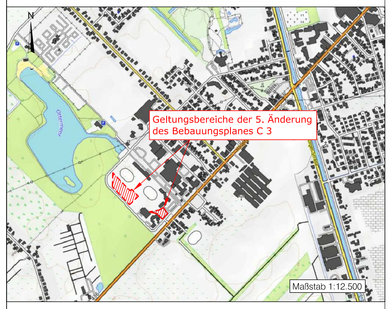
6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

Zum Ausgleich für die Beseitigung von 12 Bäumen sind auf dem Flurstück 27/9, Flur 2, Gemarkung Wiesmoor 24 Bäume der Arten *Betula pendula* (Sand-Birke) oder *Betula pubescens* (Moor-Birke) sowie 2 Bäume der Art *Quercus robus* (Stiel-Eiche) als Hochstämme in der Qualität 12 - 14 cm Stammumfang, 3 x verpflanzt, mit Ballen anzupflanzen, gegen Wildverbiss zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

LAGEPLAN ERSATZPFLANZUNG BÄUME



LAGEPLAN GELTUNGSBEREICHE



STADT WIESMOOR

5. Änderung des Bebauungsplanes C 3 "Ottermeer"

Bebauungsplan
der Innenentwicklung
gem. § 13a BauGB

Pommer & Schwarz
ErneuerbareEnergienGesellschaft mbH
Kortweidenstraße 7
26605 Aurich
Tel. 04941/60406-0 / Email:info@pseeg.de

	Datum	Name	Planausfertigung für:
Gezeichnet:	2022-04-04	C.Deckena	Stadt Wiesmoor Planungsabteilung Bauamt Hauptstraße 193 26639 Wiesmoor Tel. 04944/305142
Fassung für Satzungsbeschluss:	2022-08-29	C.Deckena	
Maßstab: 1:1000 und 1:12.500			