

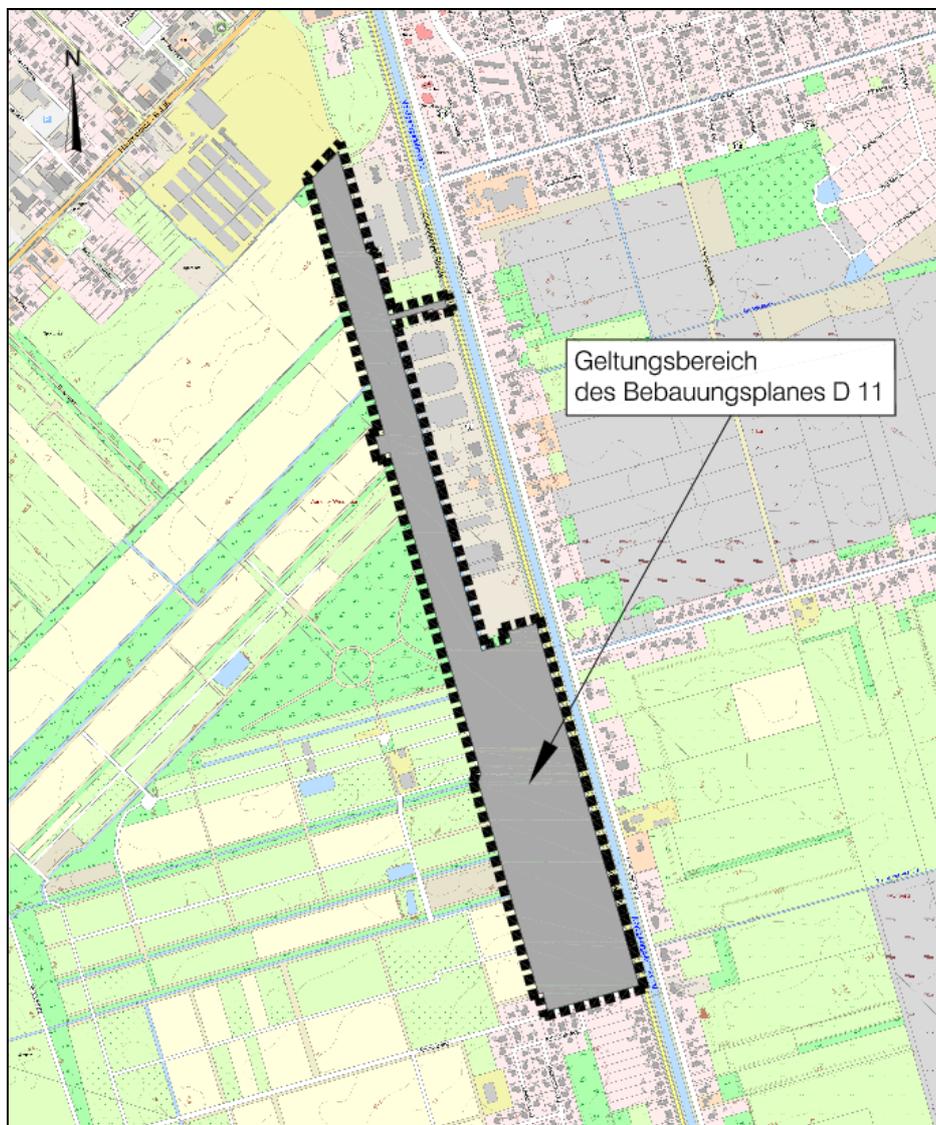
STADT WIESMOOR

Bebauungsplan D 11

„Gewerbegebiet Oldenburger Straße“

Teil A: BEGRÜNDUNG

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



Übersichtsplan ohne Maßstab

Datum: 26.09.2022



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

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel der Planung	3
2	Lage und Abgrenzung des Bebauungsplanes	3
3	Planungsvorgaben	4
3.1	Landesraumordnungsprogramm	4
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm.....	4
3.3	Flächennutzungsplan der Stadt Wiesmoor	6
3.4	Bebauungspläne	7
4	Bestand und gegenwärtige Nutzung.....	7
4.1	Nutzung	7
4.2	Verkehr.....	8
4.3	Gas – Fernleitung.....	8
4.4	Denkmalschutz	8
4.5	Altlasten.....	8
5	Inhalt und Auswirkungen der Planung.....	9
5.1	Art der baulichen Nutzung	9
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	9
5.3	Bauweise	9
5.4	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	10
5.5	Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)	10
5.6	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	10
5.7	Immissionsschutz	10
5.8	Kompensationsmaßnahmen	11
5.9	Oberflächenentwässerung	12
5.10	Hochwasserschutz.....	12
6	Abwägungsrelevante Belange	13
6.1	Natur und Landschaft.....	13
6.2	Immissionen	16
6.3	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	16
6.3.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden	16
6.3.2	Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit	17
7	Flächenbilanz.....	21
8	Versorgungs- und Entsorgungsanlagen.....	21
9	Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen.....	22

Anhang

- Teil B der Begründung: Umweltbericht, Büro für Landschaftsplanung und Umweltentwicklung, Dipl.-Ing. Uwe Gerhardt, 05.08.2021
- Schalltechnische Stellungnahme, IEL GmbH, Aurich, 08.09.2020

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes D 11 „Gewerbegebiet Oldenburger Straße“ möchte die Stadt Wiesmoor das Angebot an gewerblichen Bauflächen im Stadtgebiet erweitern. Die dafür vorgesehene Fläche grenzt südlich und westlich an das Gewerbegebiet an der Oldenburger Straße an, das mit vorliegender Planung erweitert wird.

In dem Dreieck zwischen der Hauptstraße (B 436) und der Oldenburger Straße (L 12) befinden sich die Flächen der ehemaligen Wiesmoor – Gärtnerei und südlich daran anschließend Flächen, die bisher land- und forstwirtschaftlich genutzt werden. Dieses Gebiet soll mittelfristig neu überplant werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes D 11 ist in dem „Städtebaulichen Rahmenplan Wiesmoor“ (SWECO, Stand 05.04.2019) als Entwicklungsbereich für die Erweiterung des Gewerbegebietes Oldenburger Straße vorgesehen. Dieser städtebaulichen Zielsetzung entsprechend wird mit vorliegender Planung das vorhandene Gewerbegebiet als lineare Gebietsentwicklung nach Süden erweitert und die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe ermöglicht. Die westliche Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes um rd. 75 m dient der Erweiterung der vorhandenen Gewerbestandorte und wird zum Teil auch über diese Flächen erschlossen (siehe Kap. 4.2).

Am westlichen Rand des Plangebietes werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der örtlichen Versorgungsträger die Leitungstrassen innerhalb des Plangebietes planungsrechtlich absichern. Zur weiteren Absicherung der örtlichen Versorgung werden im Plangebiet zwei Flächen für Versorgungsanlagen (Gas, Strom) festgesetzt.

Die Niederschlagsentwässerung wird über Regenrückhaltegräben gewährleistet.

Am südlichen Rand des Plangebiets befindet sich eine ca. 1,4 ha große Waldfläche, deren Erhalt durch Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB planungsrechtlich abgesichert wird.

Die Eingriffe in den Naturhaushalt, die durch die Planung verursacht werden, werden in einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. In dem Umweltbericht werden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen beschrieben, die den Eingriff in den Naturhaushalt ausgleichen. Diese Kompensationsmaßnahmen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26.1a BauGB im Bebauungsplan als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB festgesetzt.

Der Umweltbericht ist Teil der vorliegenden Begründung (Teil B).

2 LAGE UND ABGRENZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich der Stadt Wiesmoor und hat eine Größe von rd. 24,2 ha.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 80/73 (Teil), 80/54 (Teil), 79/20 (Teil) und 79/10 der Flur 6, Gemarkung Wiesmoor sowie 5/3 und 8/35 (Teil) der Flur 17, Gemarkung Wiesmoor.

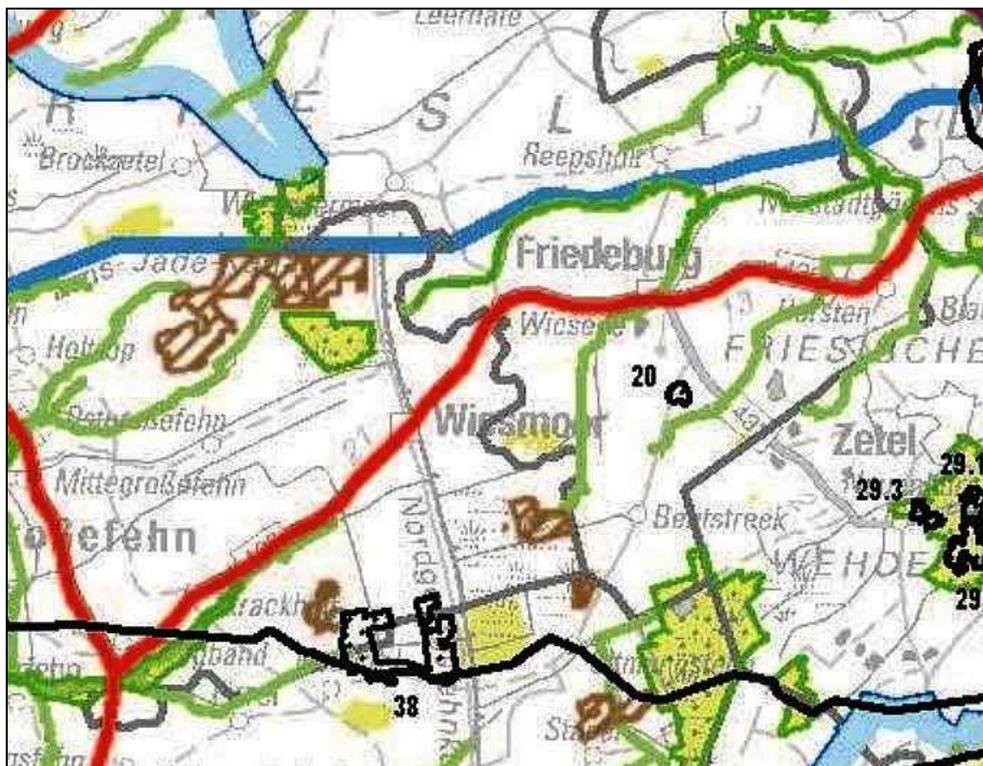
Nordöstlich und südöstlich schließen an das Plangebiet ein Gewerbegebiet sowie die Landesstraße L 12 (Oldenburger Straße) an. Nordöstlich befindet sich ein Mischgebiet, westlich und nördlich grenzen unbebaute, land- und forstwirtschaftlich genutzte Freiflächen an. An der südlichen Grenze des Plangebietes befindet sich ein Wohngebiet.

Die Lage des räumlichen Geltungsbereichs ist dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt dieser Begründung zu entnehmen.

3 PLANUNGSVORGABEN

3.1 Landesraumordnungsprogramm

Raumordnerische Grundlage ist das Niedersächsische Landes-Raumordnungsprogramm 2017 in der Fassung vom 26.09.2017. In der zeichnerischen Darstellung sind keine, das Plangebiet betreffenden Darstellungen vorhanden. Lediglich die Bundesstraße B 436 ist hier als Hauptverkehrsstraße dargestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes D 11 steht den im LROP genannten Zielen nicht entgegen.



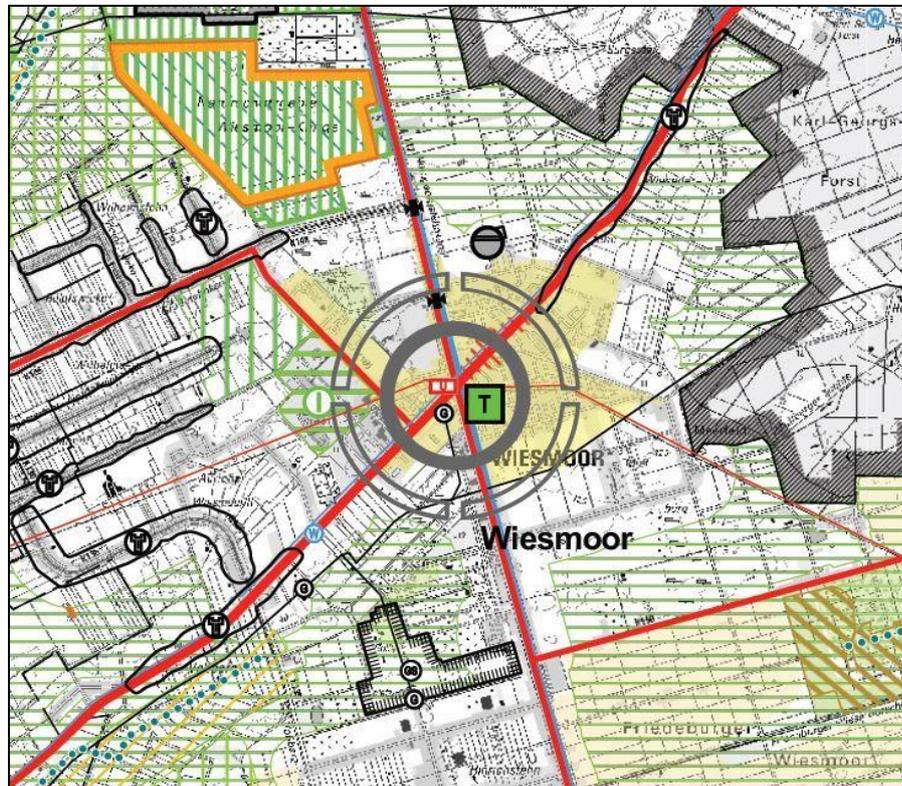
Auszug aus dem Niedersächsischen Landesraumordnungsprogramm 2017

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm

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

den Landkreis Aurich und die Stadt Emden in Kraft getreten.

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



Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm Aurich 2018

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes D 11 der Stadt Wiesmoor grenzt auf einer Länge von 384 m an eine 12 ha große Waldfläche, die festgesetzte Baugrenze hat zum Waldrand einen Abstand von 30 m.

Dieser Abstand widerspricht dem Ziel der Raumordnung, das in Kap. 3.2.2.2 Ziff. 04 RROP Aurich, 2018, einen Abstand von 100 m Abstand zwischen Wald und baulichen Anlagen vorsieht: „*Bauliche Anlagen i. S. d. § 2 Abs. 1 Satz 1 NBauO haben einen Abstand von 100 m zu Waldflächen mit einem Flächenumfang von mindestens 3 ha einzuhalten.*“

Da die o.g. Festsetzungen des Bebauungsplanes D 11 diesem Ziel entgegenstehen, wurde auf Antrag der Stadt Wiesmoor ein Zielabweichungsverfahren gem. § 6 ROG i.V.m. § 8 NROG durchgeführt. Mit Datum vom 01.06.2022 wurde vom Landkreis Aurich die Genehmigung zur Abweichung von o.g. Ziel unter folgenden Maßgaben erteilt:

1. Die Bauleitplanung ist an die Ziele der Bundesraumordnung in Form des Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz (BRPH) anzupassen.
2. Sofern Einzelhandelsbetriebe im Vorhabengebiet zugelassen werden sollen, ist deren

maximal zulässige Verkaufsfläche auf jeweils 200 m² zu beschränken. Dies gilt es im Rahmen der Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan zu regeln.

3. Nebenanlagen sind in den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes auf der waldzugewandten Seite, d. h. im westlichen Randbereich des Geltungsbereiches, als unzulässig auszuschließen. Dies gilt es im Rahmen der Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan zu regeln.

Diesen Maßgaben wird mit Kap. 5.10 dieser Begründung sowie mit der Textlichen Festsetzungen Nr. 1, Schrägstrich 2 und Nr. 5, Abs. 2 des Bebauungsplanes D 11 entsprochen.

In der Begründung zum Zielabweichungsbescheid wurden die raumordnerische Vertretbarkeit der Zielabweichung sowie das Nichtberührtsein der Grundzüge der Regionalplanung erläutert. Die an den Wald anschließende Fläche ist Teil des Entwicklungsbereichs für die Erweiterung des Gewerbegebietes Oldenburger Straße im „Städtebaulichen Rahmenplan Wiesmoor“ (SWECO, Stand 05.04.2019) und bietet sich deshalb für die Planung weiterer Gewerbeflächen in der Stadt Wiesmoor an. Mit 100 m Bauabstand zum Wald wäre die Realisierung der Gebietserweiterung nicht möglich.

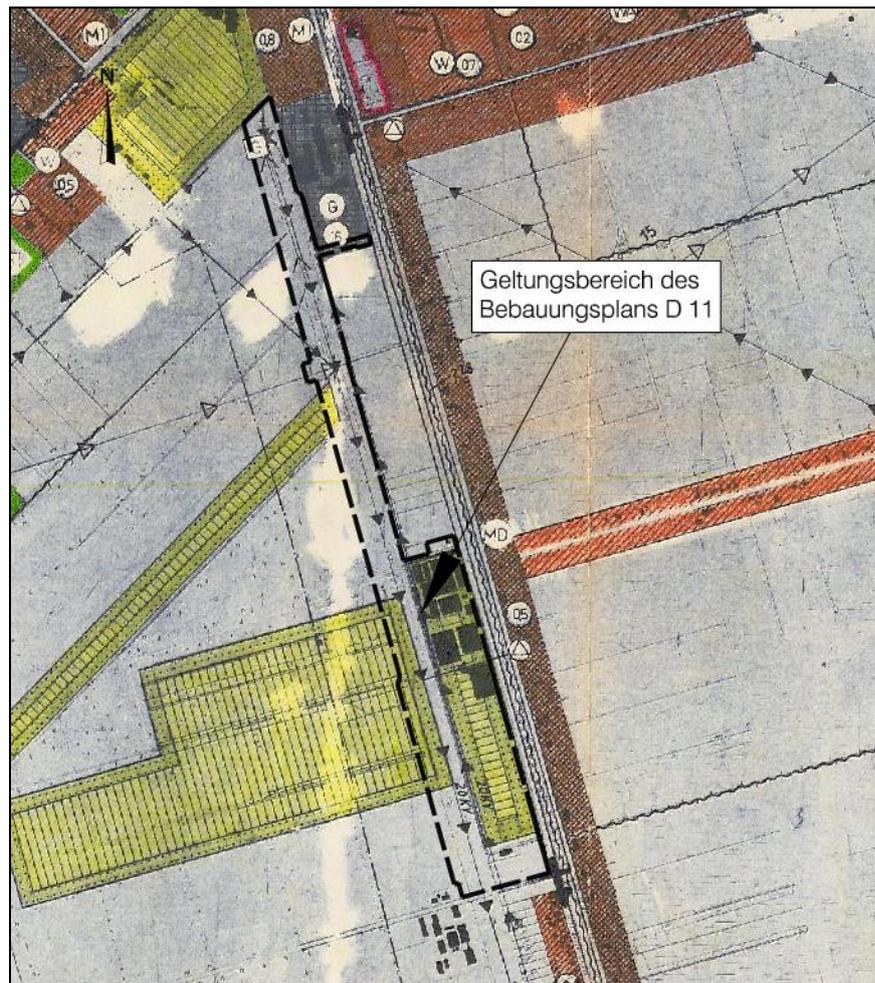
Da der Ansiedlung von Gewerbe mit Schaffung von Wirtschaftsleistung und Arbeitsplätzen ein hohes öffentliches Interesse zukommt, wurde in diesem Fall eine Abweichung von dem vorgegebenen 100-m-Abstand zum Wald gem. § 6 ROG i.V.m. § 8 NROG vom Landkreis Aurich genehmigt.

Weitere Ziele der Raumordnung werden durch die Planung nicht verletzt.

3.3 Flächennutzungsplan der Stadt Wiesmoor

Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Für die Planflächen sind im nördlichen Teil des Flächennutzungsplans keine Flächennutzungen, im südlichen Bereich Flächen für Erwerbsgärtnerei dargestellt.

Damit weichen die Festsetzungen der vorliegenden Bauleitplanung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert.



Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Wiesmoor

3.4 Bebauungspläne

Der Bebauungsplan D 11 überlagert auf einer Fläche von rd. 1.605 m² den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes D 1. Diese überlagerte Fläche tritt mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes D 11 außer Kraft und wird durch die Festsetzungen der neuen Planung (Straßenverkehrsfläche) ersetzt.

4 BESTAND UND GEGENWÄRTIGE NUTZUNG

4.1 Nutzung

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich der Stadt Wiesmoor und schließt sich westlich an ein Gewerbegebiet (nördlicher Teil) und an den Verlauf der Landesstraße L 12 (südlicher Teil) an.

Die Planfläche überbaut Flächen einer ehemaligen Gärtnerei und Baumschule. Sie wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt und ist größtenteils unbebaut. Lediglich in der Mitte des Geltungsbereichs befindet sich ein Wohngebäude, dessen Wohnnutzung aufgegeben wird.

Ein weiteres Gebäude des Technischen Überwachungsvereins (TÜV) wird abgebrochen.

Im Süden des Plangebietes befindet sich eine ca. 1,3 ha große Waldfläche, deren Erhalt durch Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB planungsrechtlich gesichert wird.

4.2 Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über zwei Planstraßen, die jeweils von der Oldenburger Straße (L 12) abzweigen und den nördlichen und südlichen Teil des Plangebietes erschließen.

Der mittlere Bereich des Plangebietes (Teilflächen aus den Flurstücken 80/73 und 79/20) stellt eine Erweiterung der östlich angrenzenden Gewerbeflächen (Bebauungsplan D 1) dar und soll zukünftig über diese genutzt und erschlossen werden. Dafür wird in einem Städtebaulichen Vertrag die Erschließung auf Dritte, hier die jeweiligen Eigentümer der östlich angrenzenden Flurstücke, übertragen. In dem Städtebaulichen Vertrag wird die Erschließung der Flächen über Grunddienstbarkeiten gesichert.

4.3 Gas – Fernleitung

In dem Plangebiet verläuft die Gas-Fernleitung der EWE Netz GmbH. Zur Sicherung der Leitungstrasse werden Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers festgesetzt. Der Versorgungsträger erhält das Recht, auf den gekennzeichneten Flächen Versorgungsleitungen zu verlegen sowie das für die ordnungsgemäße Unterhaltung erforderliche jederzeitige Betretungs- und Eingriffsrecht. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegten Flächen dürfen nur in Abstimmung mit dem Versorgungsträger befestigt oder überbaut werden. Anpflanzungen sind ebenfalls abzustimmen.

Die Trasse der Gas-Fernleitung, die innerhalb des Plangebietes verläuft, soll zukünftig ausschließlich in den dafür mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Flächen verlaufen.

4.4 Denkmalschutz

Entsprechend der Denkmalliste des Landkreises Aurich befinden sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes D 11 keine Baudenkmäler. Folglich werden im Rahmen dieser Planung keine Denkmäler nachrichtlich übernommen.

4.5 Altlasten

Im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes befindet sich der Altstandort „Wiesmoor Gärtnerei und Baumschulen GmbH“. Bei Bodenuntersuchungen, die zwischen 1993 und 1995 durch das Ing.-Büro H & M, Hesel, durchgeführt wurden, wurden im Bereich des ehemaligen Lokschuppens, des Ölbunkers und einer Grabenunterführung relevante Belastungen durch die Parameter Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und Phenole im Boden vorgefunden. Im Jahr 2000 erfolgte durch die Preussen Elektra AG mit Genehmigung der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Aurich eine Sanierung der Fläche.

Für weitere Flächen im Plangebiet ist nicht auszuschließen, dass lokal begrenzt schädliche Bodenveränderungen vorliegen. Im Rahmen späterer Baugenehmigungsverfahren werden bei Verdacht Bodenuntersuchungen angeordnet und bei Bedarf Bodenaustausch vorgenommen.

5 INHALT UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

5.1 Art der baulichen Nutzung

In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von max. 200 m² und folgendem nahversorgungsrelevantem Sortiment: Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Schreibwaren und Zeitschriften, Blumen als Schnittblumen und kleine Gebinde sowie zoologischer Bedarf.
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen.

Um der Entstehung einer nach Landes-Raumordnungsrecht nicht erwünschten Einzelhandelsagglomeration vorzubeugen, werden nur Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von max. 200 m² und einem naherholungsrelevantem Warensortiment zugelassen.

Nicht zulässig sind Anlagen für sportliche Zwecke. Für diese oft flächenintensiven Nutzungsarten steht an anderer Stelle im Stadtgebiet ausreichend Fläche zur Verfügung.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 werden gem. § 19 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO 2 Vollgeschosse als Höchstmaß festsetzt. Die max. zulässige Bauhöhe beträgt 24 m über NHN, davon ausgenommen sind Anlagen für Telekommunikation. Höhen-Bezugspunkte sind in der Planzeichnung eingezeichnet.

Die Planung stellt eine Erweiterung des Gewerbegebietes dar, das im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes D 1 der Stadt Wiesmoor liegt. Aus diesem Grund orientieren sich die festgesetzten Nutzungsmaße weitgehend an den Festsetzungen des Bebauungsplanes D 1.

5.3 Bauweise

In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 werden gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung.

Mit dieser Festsetzung wird eine größtmögliche Gestaltungsfreiheit für gewerbliche Anlagen und Gebäude gewährleistet.

5.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Zur Absicherung der Leitungstrassen örtlicher Versorger werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB innerhalb des Plangebietes Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zu Gunsten der jeweiligen Versorgungsträger mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet.

Die Versorgungsträger erhalten das Recht, auf den gekennzeichneten Flächen Versorgungsleitungen zu verlegen sowie das für die ordnungsgemäße Unterhaltung erforderliche jederzeitige Betretungs- und Eingriffsrecht. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegten Flächen dürfen nur in Abstimmung mit den Versorgungsträgern befestigt oder überbaut werden. Anpflanzungen sind ebenfalls abzustimmen.

5.5 Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

In den Bereichen zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Geltungsbereichsgrenze entlang der Oldenburger Straße sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO nicht zulässig.

Mit dieser Festsetzung werden die Belange der Landesstraße für den Fall von Aus- oder Umbauarbeiten berücksichtigt.

Auf den Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, sind Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO nicht zulässig.

Mit dieser Festsetzung wird ein Abstand von 30 m zwischen baulichen Anlagen und Waldrand gewährleistet. Dieser Abstand widerspricht dem Ziel der Raumordnung, das gemäß Kap. 3.2.2.2 Ziff. 04 RROP Aurich, 2018, 100 m Abstand zum Wald vorsieht. Im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens wurde vom Landkreis Aurich mit Datum vom 01.06.2022 die Genehmigung zur Abweichung von o.g. Ziel unter der Maßgabe erteilt, auf der waldzugewandten Seite, d. h. im westlichen Randbereich des Geltungsbereiches, Nebenanlagen als unzulässig auszuschließen. Dieser Maßgabe wird mit o.g. Festsetzung entsprochen.

5.6 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Entlang der Oldenburger Straße werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt zeichnerisch festgesetzt.

Diese Festsetzung ermöglicht im südlichen Teil des Plangebietes eine gebündelte verkehrliche Erschließung von der Oldenburger Straße aus und dient der Verkehrssicherheit an der Landesstraße.

5.7 Immissionsschutz

Zum Schutz der benachbarten Wohngebiete vor unzulässigen Schallimmissionen werden in den Gewerbegebieten Emissionskontingente festgesetzt.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die folgend angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten:

Gebiet	LEK Tag (dB(A)) / m ²	LEK Nacht (dB(A)) / m ²
Teilbereich A	62,5	47,5
Teilbereich B	60	45

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, auf der Grundlage der darin aufgeführten Gleichungen (6) und (7).

5.8 Kompensationsmaßnahmen

Für die Beeinträchtigung der Schutzgüter **Vegetation und Boden** sind Ersatzmaßnahmen auf einer Flächengröße von 130.314 m² erforderlich.

Die Kompensation wird auf folgenden Flächen umgesetzt:

<i>Gemarkung Wiesmoor, Flur 4, Teilfl. Flurstück 8/13</i>	11.000m ²
<i>Gemarkung Wiesmoor, Flur 13, Flurstück 37/2</i>	18.350m ²
<i>Gemarkung Wiesmoor, Flur 13, Teilfl. Flurstück 36/8</i>	14.680m ²
<i>Gemarkung Wiesmoor, Flur 13, Teilfl. Flurstück 35/13</i>	25.000m ²
<i>Gemarkung Strackholt, Flur 9, Flurstück 87/7</i>	10.000m ²
<i>Gemarkung Strackholt, Flur 9, Flurstück 3</i>	29.879m ²
<i>Gemarkung Zwischenbergen, Flur 4, Flurstück 29</i>	21.538m ²

Gesamtfläche Kompensation Vegetation und Boden: 130.447m²

Für die Bewirtschaftung der Grünlandflächen gelten folgende Auflagen:

Verbote:

1. Anwendung chemischer Mittel (Herbizide, Insektizide etc.),
2. Veränderung der Bodenoberfläche (z. B. Auffüllen von Senken),
3. zusätzliche Entwässerungsmaßnahmen,
4. Umbruch von Grünland, etwa zum Zwecke der Narbenerneuerung oder der Acker-zwischennutzung,
5. Aufbringen von Gülle, Jauche, Klärschlamm sowie Dungstoffen aus Geflügeltierhaltung,
6. Nutzung als Winterweide.

Auflagen:

1. Landwirtschaftliche Bearbeitungsmaßnahmen wie etwa Walzen, Schleppen, Mähen oder Lockern, die der Bodenverbesserung, der Vorbereitung zur Mahd oder der Ver-änderung der bestehenden Vegetation dienen, sind in der Zeit zwischen dem 15. März und dem 15. Juni eines jeden Jahres nicht gestattet.

2. Frühester Mähtermin ist der 16. Juni eines jeden Jahres (1. Mahd Mitte-Ende Juni, 2. Mahd Mitte-Ende August). Die Flächen sind in einem Arbeitsgang von innen nach außen zu mähen, soweit die Wetterlage dieses zulässt, maximale Arbeitsgeschwindigkeit: 8,0 km/h.
3. Beim 1. Schnitt ist das Mahdgut zeitnah von den Flächen zu entfernen; ein Abhäckseln oder Mulchen und Liegenlassen ist nicht zulässig.
4. Eine Beweidung darf wie folgt erfolgen: vom 15.04. bis 15.06.: 2 Tiere/ha, vom 16.06. bis 15.11.: 3 Tiere/ha. Eine Portionierung ist nicht zulässig. Bei ausschließlicher Beweidung hat eine Nachmahd im Spätherbst des Jahres zu erfolgen. Das Mahdgut ist zu entfernen.
5. Eine mineralische Düngung (Erhaltungsdüngung) nach Nährstoffanalyse ist möglichst frühzeitig, spätestens bis zum 31.03. eines jeden Jahres abzuschließen. Eine Nachsaat als Übersaat (sog. "Ritzeinsaat") ist nur in Abstimmung mit der UNB des Landkreises Aurich zulässig.
6. Die Flächen dürfen nicht als Lagerplatz, z. B. für Heu- und Silageballen, sonstige Erntelager, genutzt werden.
7. Jegliche Änderungen der Nutzungsaufgaben sind mit der für den Naturschutz zuständigen Behörde des Landkreises Aurich einvernehmlich abzustimmen.

Für den Verlust von 5,33 ha **Wald** wird eine Fläche von 6,9 ha Größe aufgeforstet.

Die Ersatzaufforstungen werden auf folgenden Flurstücken vorgenommen:

Gemarkung Marcardsmoor, Flur 4, Flurstück 35/3

Gemarkung Marcardsmoor, Flur 5, Teilfl. Flurstück 35

Gemarkung Marcardsmoor, Flur 10, Teilfl. Flurstück 20/2

Auf diesen Flächen von insgesamt 41.819 m² Fläche werden Nadelhölzer durch Laubbäume ersetzt.

Auf den Flurstücken

Gemarkung Wiesmoor, Flur 9, Flurstücke 78/6 und 79/1

wird auf einer Fläche von 22.956 m² Weideland aufgeforstet.

5.9 Oberflächenentwässerung

Von der Stadt Wiesmoor wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept inkl. hydraulischen Berechnungen und Regenwasserrückhaltung mit gedrosselter Ableitung für das Gebiet in Auftrag gegeben. Es wird zeitnah bei der unteren Wasserbehörde zur Prüfung und Genehmigung vorgelegt.

5.10 Hochwasserschutz

Mit Inkrafttreten des Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz (BRPH) am 01.09.2021 ist dieser 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 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. 1.1 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).

In der Umweltkarte des Nds. Umweltministeriums ist für den Bereich Wiesmoor kein Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG) verzeichnet (siehe 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. In den Jahren 2022-2023 soll eine „Starkregenhinweiskarte“ für Niedersachsen entwickelt werden. Diese soll dann landesweit die hydrodynamisch modellierten Fließgeschwindigkeiten und Überflutungstiefen für Starkregenereignisse darstellen (Wasserhöhen und Fließgeschwindigkeiten von Starkregenereignissen).

Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten.

6 ABWÄGUNGSRELEVANTE BELANGE

6.1 Natur und Landschaft

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

Die Umweltprüfung für den Bebauungsplan D 11 wurde von dem Büro für Landschaftsplanung und Umweltentwicklung (B.L.U.), Dipl.-Ing. Uwe Gerhardt, Aurich, durchgeführt und in einem Umweltbericht dokumentiert. Darin werden sowohl die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter als auch geeignete Maßnahmen zum Ausgleich für die Eingriffe in den Naturhaushalt ermittelt und beschrieben.

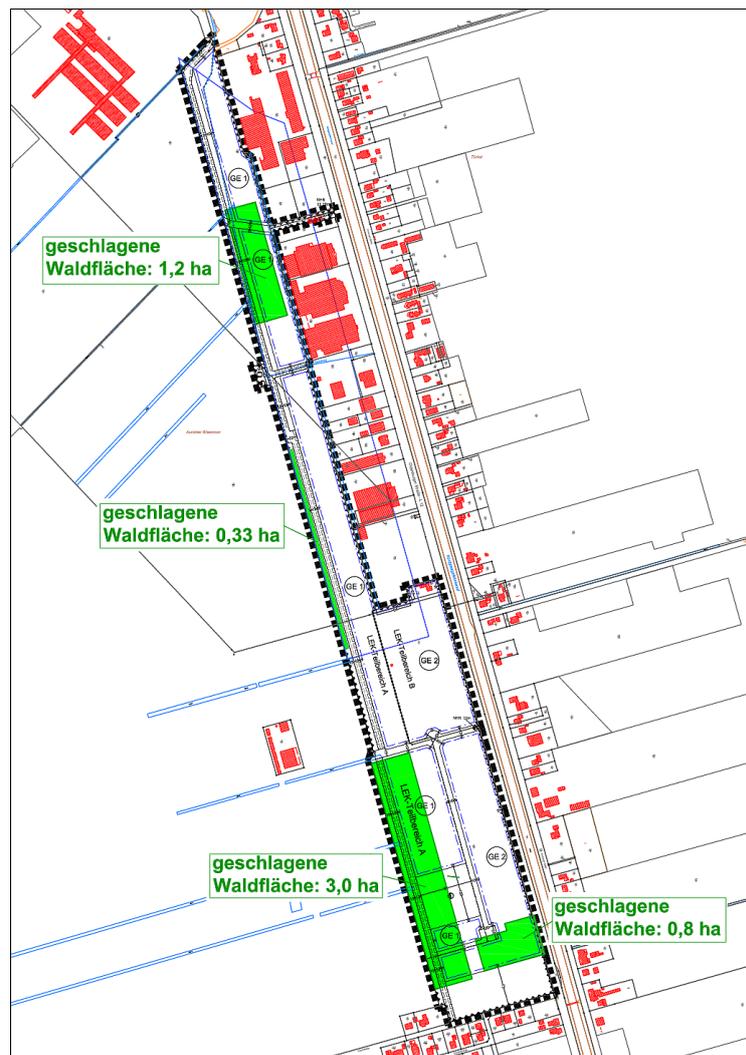
Der Umweltbericht ist gem. § 2a Nr. 2. BauGB Teil der vorliegenden Begründung und liegt ihr als Anlage bei.

Schutzgüter Vegetation und Boden:

Für das Schutzgut Vegetation wird ein Kompensationsflächenbedarf von 41.342 m², für das Schutzgut Boden ein Kompensationsflächenbedarf von 88.972 m² ermittelt. Insgesamt sind für die Schutzgüter Vegetation und Boden Ersatzmaßnahmen mit einer Flächengröße von 130.314 m² erforderlich.

Waldumwandlung:

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Flächen, auf denen in der Vergangenheit Gehölze und Bäume geschlagen wurden. Es handelt sich dabei um zwei Flächen im nördlichen Teil des Plangebietes mit 1,2 ha und 0,33 ha Flächengröße und um zwei Flächen im südlichen Teil mit Größen von 3,0 ha und 0,8 ha.



Da Waldflächen ihre rechtliche Eigenschaft als Wald nach § 2 Abs. 6 NWaldLG nicht verlieren, wenn sie unzulässig in Flächen mit einer anderen Nutzungsart umgewandelt werden, muss der Verlust von insgesamt 5,33 ha Waldfläche mit Faktor 1,3 kompensiert werden, also mit 6,9 ha neuer Waldfläche.

Die Ersatzaufforstungen werden auf folgenden Flurstücken vorgenommen:

Flurstück 37/2, Flur 13, Gemarkung Wiesmoor, Flurstücke 77/6, 78/5 und 79/1, Flur 9, Gemarkung Wiesmoor.

Abstand Waldrand:

Unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich eine rd. 11 ha große Waldfläche. Durch einen anschließenden Schutzstreifen für Versorgungsleitungen und einen Entwässerungsgraben sowie einem Abstand zur Baugrenze von 8 m ergibt sich zwischen Waldrand und möglicher Bebauung ein Abstand von 30 m. Aus wald- und naturschutzfachlicher Sicht ist dieser Abstand ausreichend, die Waldränder werden durch die Planung nicht beeinträchtigt oder beschädigt.

Aus Sicht der Raumordnung dagegen verstößt die Planung gegen das Ziel des RROP Aurich in Kap. 3.2.2.2 Ziff. 04: „*Bauliche Anlagen i. S. d. § 2 Abs. 1 Satz 1 NBauO haben einen Abstand von 100 m zu Waldflächen mit einem Flächenumfang von mindestens 3 ha einzuhalten.*“ Aus diesem Grund wurde ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt, das in Kap. 3.2 erörtert wird.

Am südlichen Rand des Geltungsbereichs ist eine Waldfläche von ca. 1,3 ha Größe zum Erhalt festgesetzt. Wegen der Verkehrssicherungspflicht zu allen Seiten können die Waldränder durch entsprechende Baumartenwahl stufig gestaltet werden, so dass eine Bebauung im nördlich angrenzenden Gewerbegebiet mit einem Abstand von 5 m möglich ist.

6.2 Immissionen

Im Rahmen des Bebauungsplanes D 11 wurde von dem Ingenieurbüro IEL GmbH (Aurich) eine schalltechnische Stellungnahme erstellt.

Da innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes D 11 kein betriebsbedingtes Wohnen zulässig ist, waren die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen nicht zu untersuchen. Gegenstand der Untersuchung waren damit die vom Plangebiet ausgehenden Gewerbelärmemissionen und deren Auswirkungen auf die umliegende benachbarte Wohnbebauung.

In dem Schallgutachten wurden Emissionskontingente gemäß DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ ermittelt, die die schalltechnische Vorbelastung bestehender Gewerbeflächen in der Umgebung berücksichtigen und eine aus Sicht des Schallimmissionsschutz optimierte Ausnutzung des gesamten Gebietes ermöglichen.

Die Schallimmissionsberechnungen für den Gewerbelärm führen zu dem Ergebnis, dass an den geplanten Baugrenzen die zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005-1 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für die Tages- und Nachtzeit an den umliegenden Wohnnutzungen eingehalten bzw. durch die Emissionskontingente marginal und vernachlässigbar überschritten werden.

Auf der Grundlage dieses Gutachtens werden im Bebauungsplan D 11 Schallemissionskontingente festgesetzt (siehe Kap. 5.5).

Die schalltechnische Stellungnahme des IEL ist Bestandteil der Begründung und liegt ihr als Anlage bei.

6.3 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

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

6.3.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie § 4 Abs. 1 BauGB sollen der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur

Stellungnahme gegeben werden und entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB über die Beteiligung benachrichtigt werden. Dieses wurde seitens der Stadt Wiesmoor mit Schreiben vom 29.10.2020 mit Fristsetzung zum 04.12.2020 durchgeführt. Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen einer Abendveranstaltung am 22.06.2021 beteiligt. Hierzu wurde eine separate Niederschrift erstellt. Die vollständige Liste der Stellungnahmen sowie der Abwägungsvorschläge kann bei der Stadt Wiesmoor eingesehen werden.

6.3.2 Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 05.08.2021 und Frist bis zum 06.09.2021 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat im Zeitraum vom 06.08.2021 bis einschl. 06.09.2021 stattgefunden. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurden Änderungen im Bebauungsplan vorgenommen, die eine erneute Auslegung erforderlich machten.

Deshalb wurde in einem 2. Schreiben an die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 11.07.2022 und Frist bis zum 05.08.2022 erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Desweiteren wurden die geänderten Unterlagen gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.07.2022 bis einschl. 05.08.2022 öffentlich ausgelegt.

Es wurden folgende wesentliche Stellungnahmen abgegeben:

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), mit Schreiben vom 19.07.2022:

„In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:

Gashochdruckleitungen, Rohrfernleitungen

Durch das Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe dazu verlaufen erdverlegte Hochdruckleitungen. Bei diesen Leitungen ist je ein Schutzstreifen zu beachten. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs frei zu halten. Bitte beteiligen Sie die in der folgenden Tabelle genannten Unternehmen direkt am Verfahren, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen eingeleitet werden können.

Objektname: HD_PN70; Betreiber: EWE Netz GmbH;

Leitungstyp: Gashochdruckleitung; Leitungsstatus: betriebsbereit/in Betrieb.“

Die Hinweise werden beachtet. Die Gas-Hochdruckleitung der EWE Netz GmbH, die im Plangebiet von Nord nach Süd verläuft und in der derzeitigen Trasse eingezeichnet ist, wird nach Auskunft der EWE Anfang 2023 in den am westlichen Rand des Plangebietes verlaufenden, mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Leitungskorridor verlegt. Ebenfalls am westlichen Rand des Plangebietes wird eine Gasdruckregelstation neu errichtet, der Standort ist als „Fläche für Versorgungsanlagen“ Teil des Bebauungsplanes.

Landkreis Aurich, mit Schreiben vom 08.08.2022:**Flächennutzungsplanänderung 57**„Wasser- und Deichrechtliche Bedenken:

Die Abwasserbeseitigung ist aktuell nicht gewährleistet bzw. nachgewiesen. Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in die weiterführende Vorflut bedarf der Erlaubnis der Einleitung, ggf. ist eine Drosselung mit entsprechender Rückhaltung erforderlich. Der unteren Wasserbehörde des Landkreises Aurich ist ein Oberflächenentwässerungskonzept inkl. hydraulischen Berechnungen und Regenwasserrückhaltung mit gedrosselter Ableitung für das Gebiet zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen. Nach Eingang der Oberflächenentwässerungsplanung und Vorabstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange kann eine abschließende Beurteilung erfolgen, ob die Abwasserbeseitigung in dem Gebiet gewährleistet werden kann. Bis dahin ist die Erschließung aus wasserrechtlicher Sicht nicht als gesichert anzusehen.“

Von der Stadt Wiesmoor wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept inkl. hydraulischen Berechnungen und Regenwasserrückhaltung mit gedrosselter Ableitung für das Gebiet in Auftrag gegeben. Es wird zeitnah bei der unteren Wasserbehörde zur Prüfung und Genehmigung vorgelegt.

„Folgenden Hinweis bitte ich bei der Planung zu berücksichtigen: 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.“

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist in Punkt 10 der Hinweise im Bebauungsplan bereits aufgenommen worden.

„Abfallrechtliche- und Bodenschutzfachliche Belange:

1. Der erforderliche Untersuchungsumfang für Bodenuntersuchungen in Bezug auf die beiden vorhandenen Altstandorte im Plangebiet ist bereits im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde abzustimmen.

2. Insbesondere die weitergehenden Untersuchungen und die Sanierung der Flächen des ehemaligen Lokschuppens und des Ölbunkers ist mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Die weiteren Hinweise aus der Stellungnahme aus 2020 sind weiterhin zu beachten: Für die fachgerechte und genehmigungsrelevante Umsetzung der Belange des vorsorgenden Bodenschutzes sollte das Projekt durch eine entsprechend qualifizierte Fachperson begleitet werden. Mit Hilfe dieser bodenkundlichen Baubegleitung (BBB) können standortspezifisch bodenschonende Arbeitsverfahren fachgerecht umgesetzt und mögliche nachhaltige Bodenschädigungen und Beeinträchtigungen vermieden bzw. minimiert werden.“

Die Bodenuntersuchungen durch das Büro ÖKUM Ökochemie + Umweltanalytik, Oldenburg, kommen zu dem Ergebnis, dass keine Bodenbelastungen mit organischen und an-

organischen Schadstoffen, die bodenrechtlich einen weiteren Handlungsbedarf begründen würden, vorliegen.

Die Belange des Bodenschutzes werden im Rahmen späterer Baugenehmigungsverfahren und während möglicher Bautätigkeiten berücksichtigt.

„Raumordnerische Belange:

Auch wenn für das Ziel des RROP 100 m Abstand zu Waldflächen mit mehr als 10 ha einzuhalten aufgrund der genehmigten Zielabweichung hier nicht einschlägig ist, weise ich darauf hin, dass der Grundsatz der Landes-Raumordnung LROP Kap. 3.2.1 Ziff. 03 Satz 2, im Sinne einer vollständigen Einstellung von relevanten Belangen, zu berücksichtigen ist.“

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Waldränder im Plangebiet werden aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan D 11 von störenden Nutzungen und Bebauung freigehalten.

„Naturschutzrechtliche Belange:

Der in der Begründung festgestellte Kompensationsbedarf von 130.314 m² für die Schutzgüter Boden und Vegetation ist im fortführenden Bauleitplanverfahren abschließend zu regeln. Die für die Kompensationsmaßnahmen in Anspruch zu nehmenden Flächen sind flurstückgenau zu benennen, ihr Ist-Zustand ist zu erfassen und ein verbindliches Pflege- und Entwicklungskonzept mit Benennung der Kompensationsziele ist der Unteren Naturschutzbehörde vor Satzungsabschluss des Bebauungsplanes Nr. D11 vorzulegen.“

Die Flächen für die Kompensationsmaßnahmen Vegetation und Boden sowie deren Bewirtschaftung werden flurstücksgenau als textliche Festsetzung Nr. 6 im Bebauungsplan festgesetzt. Die Pflege- und Entwicklungsziele werden im Umweltbericht erläutert.

Bebauungsplan D 11

„Wasser- und Deichrechtliche Bedenken:

Die Abwasserbeseitigung ist aktuell nicht gewährleistet bzw. nachgewiesen. Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in die weiterführende Vorflut bedarf der Erlaubnis der Einleitung, ggf. ist eine Drosselung mit entsprechender Rückhaltung erforderlich. Meiner unteren Wasserbehörde des Landkreises Aurich ist ein Oberflächenentwässerungskonzept inkl. hydraulischen Berechnungen und Regenwasserrückhaltung mit gedrosselter Ableitung für das Gebiet zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen. Nach Eingang der Oberflächenentwässerungsplanung und Vorabstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange kann eine abschließende Beurteilung erfolgen, ob die Abwasserbeseitigung in dem Gebiet gewährleistet werden kann. Bis dahin ist die Erschließung aus wasserrechtlicher Sicht nicht als gesichert anzusehen.“

Von der Stadt Wiesmoor wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept inkl. hydraulischen Berechnungen und Regenwasserrückhaltung mit gedrosselter Ableitung für das Gebiet in Auftrag gegeben. Es wird zeitnah bei der unteren Wasserbehörde zur Prüfung und Genehmigung vorgelegt.

„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.“

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist in Punkt 10 der Hinweise im Bebauungsplan bereits aufgenommen worden.

„Abfallrechtliche- und Bodenschutzfachliche Belange:

1. Der erforderliche Untersuchungsumfang für Bodenuntersuchungen in Bezug auf die beiden vorhandenen Altstandorte im Plangebiet ist bereits im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde abzustimmen.

2. Insbesondere die weitergehenden Untersuchungen und die Sanierung der Flächen des ehemaligen Lokschuppens und des Ölbunkers ist mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Die weiteren Hinweise aus der Stellungnahme aus 2020 sind weiterhin zu beachten:

Für die fachgerechte und genehmigungsrelevante Umsetzung der Belange des vorsorgenden Bodenschutzes sollte das Projekt durch eine entsprechend qualifizierte Fachperson begleitet werden. Mit Hilfe dieser bodenkundlichen Baubegleitung (BBB) können standortspezifisch bodenschonende Arbeitsverfahren fachgerecht umgesetzt und mögliche nachhaltige Bodenschädigungen und Beeinträchtigungen vermieden bzw. minimiert werden.“

Die Bodenuntersuchungen durch das Büro ÖKUM Ökochemie + Umweltanalytik, Oldenburg, kommen zu dem Ergebnis, dass keine Bodenbelastungen mit organischen und anorganischen Schadstoffen, die bodenrechtlich einen weiteren Handlungsbedarf begründen würden, vorliegen.

Die Belange des Bodenschutzes werden im Rahmen späterer Baugenehmigungsverfahren und während möglicher Bautätigkeiten berücksichtigt.

„Raumordnerische Belange:

Auch wenn für das Ziel des RROP 100 m Abstand zu Waldflächen mit mehr als 10 ha einzuhalten aufgrund der genehmigten Zielabweichung hier nicht einschlägig ist, weise ich darauf hin, dass der Grundsatz der Landes-Raumordnung LROP Kap. 3.2.1 Ziff. 03 Satz 2, im Sinne einer vollständigen Einstellung von relevanten Belangen, zu berücksichtigen ist.“

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Waldränder im Plangebiet werden aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan D 11 von störenden Nutzungen und Bebauung freigehalten.

„Naturschutzrechtliche Belange:

In der Begründung zum Bebauungsplan ist unter Punkt 5.8 „Kompensationsmaßnahmen“ von einer Ersatzfläche von 130.314 m² für die Beeinträchtigung der Schutzgüter Vegetation und Boden die Rede. Die dafür in Anspruch zu nehmenden Flächen sind flurstückgenau zu benennen, ihr Ist-Zustand ist zu erfassen und ein verbindliches Pflege- und

Entwicklungskonzept mit Benennung der Kompensationsziele ist der Unteren Naturschutzbehörde vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. D11 vorzulegen.

Die Kompensationsflächen sind über grundbuchliche Eintragungen dauerhaft dinglich zu sichern.

Für den Verlust von Waldbiotopen von insgesamt 5,33 ha wird eine Fläche von 6,9 ha Größe aufgeforstet, hierfür ist bereits eine flurstückgenaue Zuordnung erfolgt.“

Die Flächen für die Kompensationsmaßnahmen Vegetation und Boden sowie deren Bewirtschaftung werden flurstücksgenau als textliche Festsetzung Nr. 6 im Bebauungsplan festgesetzt. Die Pflege- und Entwicklungsziele werden im Umweltbericht erläutert.

Die Grundbucheintragungen werden von der Stadt Wiesmoor veranlasst.

Von der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die vollständige Liste der Stellungnahmen sowie der Abwägungsvorschläge kann bei der Stadt Wiesmoor eingesehen werden.

7 FLÄCHENBILANZ

Baugebiet	Flächengröße	GRZ	zulässige Grundfläche
Gewerbliche Bauflächen:	167.312 m ²	0,6	100.387 m ²
Straßenverkehrsflächen:	10.363 m ²	-	-
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung:	23.356 m ²	-	-
Flächen für Versorgungsanlagen:	10.374 m ²	-	-
Gewässerflächen:	17.144 m ²	-	-
Waldflächen:	13.726 m ²	-	-
Insgesamt:	242.275 m²		100.387 m²

8 VERSORGUNGS- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

Wasserversorgung

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

Strom- und Gasversorgung

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

Telekommunikation

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

Schmutzwasserentsorgung

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

Oberflächenentwässerung

Es wird ein Oberflächenentwässerungskonzept zeitnah bei der unteren Wasserbehörde zur Prüfung und Genehmigung vorgelegt.

Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Aurich gewährleistet.

9 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Rechtliche Grundlagen

Als gesetzliche Grundlagen in der zur Zeit geltenden Fassung gelten für die Aufstellung des Bebauungsplanes D 11 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.

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 $\leq Z 2$ 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.

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 Grundstückseigentümer bzw. bei der Stadtverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, wo deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

10. Oberflächengewässer

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.

Bei Anpflanzungen (Hecken, Bäume etc.) und baulichen Anlagen jeglicher Art (Gebäude, Hallen, Garagen, Zäune, Pflasterungen etc.) ist ein Abstand von mindestens 1,00 m zu Oberflächengewässern (Gräben etc.), gemessen ab Böschungsoberkante, einzuhalten.

11. Brandschutz

Als Grundschutzmaßnahme ist eine Löschwassermenge entsprechend der DVGW W 405 von min. 1600 l//Min. bzw. 96 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. 150 m nicht überschreiten.

12. Sichtfelder

Gemäß § 31 Abs. 2 Niedersächsisches Straßengesetz (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.

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* (Japanisches Staudenknöterich) oder *Impatiens glandulifera* (Drüsiges Springkraut), anfallen, sind diese fachgerecht zu entsorgen. Weitere Informationen sind bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich zu erhalten.

Wiesmoor, den

.....
Stadt Wiesmoor
Der Bürgermeister