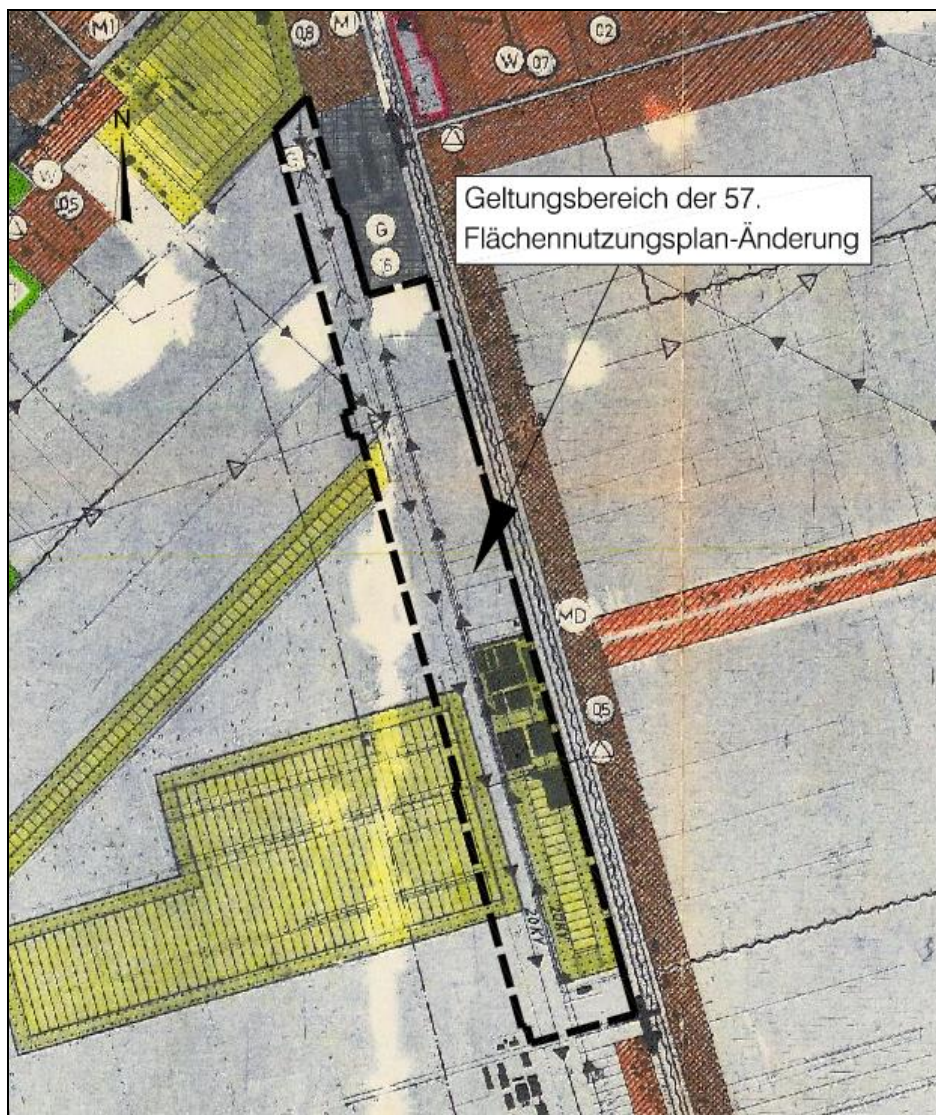


STADT WIESMOOR

57. Flächennutzungsplanänderung

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 der Flächennutzungsplanänderung	3
3	Planungsvorgaben	4
3.1	Landesraumordnungsprogramm	4
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm.....	4
4	Bestand und gegenwärtige Nutzung.....	6
4.1	Nutzung	6
4.2	Denkmalschutz	6
4.3	Altlasten.....	6
4.4	Gas – Fernleitung.....	7
5	Inhalt und Auswirkungen der Planung.....	7
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	7
5.2	Verkehr	7
5.3	Oberflächenentwässerung	8
6	Abwägungsrelevante Belange	9
6.1	Natur und Landschaft	9
6.2	Immissionsschutz	11
6.3	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	12
6.3.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden	12
6.3.2	Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit	12
7	Flächenbilanz.....	16
8	Versorgungs- und Entsorgungsanlagen.....	16
9	Hinweise	17
10	Rechtliche Grundlagen.....	17

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“ wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB die 57. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wiesmoor durchgeführt.

Zur Erweiterung des Angebots an gewerblichen Bauflächen soll das Gewerbegebiet an der Oldenburger Straße nach Süden und geringfügig nach Westen erweitert werden. Im zentralen Bereich der Stadt Wiesmoor befinden sich Flächen der ehemaligen Wiesmoor – Gärtnerei sowie Flächen, die zur Zeit land- und forstwirtschaftlich genutzt werden. Dieses Gebiet soll mittelfristig neu überplant werden. Der Geltungsbereich der 57. Flächennutzungsplanänderung ist in dem „Städtebaulichen Rahmenplan Wiesmoor“ (SWEKO, Stand 05.04.2019) als Entwicklungsbereich für die Erweiterung des Gewerbegebietes Oldenburger Straße vorgesehen. Dieser städtebaulichen Zielsetzung entsprechend sollen neue gewerbliche Bauflächen ausgewiesen werden. Dafür stellt die Stadt Wiesmoor zur Zeit den Bebauungsplan D 11 „Gewerbegebiet Oldenburger Straße“ auf, in dem die Planfläche überwiegend als Gewerbegebiet festgesetzt wird.

Innerhalb des Geltungsbereichs der 57. Flächennutzungsplanänderung sind im nördlichen Teil keine Flächennutzungen, im südlichen Bereich Flächen für Erwerbsgärtnerei dargestellt. Da diese Flächendarstellungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes D 11 abweichen, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB mit der 57. Änderung an die verbindliche Bauleitplanung angepasst.

In dem Geltungsbereich der 57. Flächennutzungsplanänderung sind gewerbliche Bauflächen, Verkehrsflächen, Wasserflächen, Flächen für Versorgungseinrichtungen (Gas, Elektrizität) sowie eine Waldfläche dargestellt.

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.

Der Umweltbericht ist Teil der vorliegenden Begründung.

2 LAGE UND ABGRENZUNG DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Der Geltungsbereich der 57. Flächennutzungsplanänderung liegt im südlichen Bereich der Stadt Wiesmoor und hat eine Größe von rd. 24,3 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.

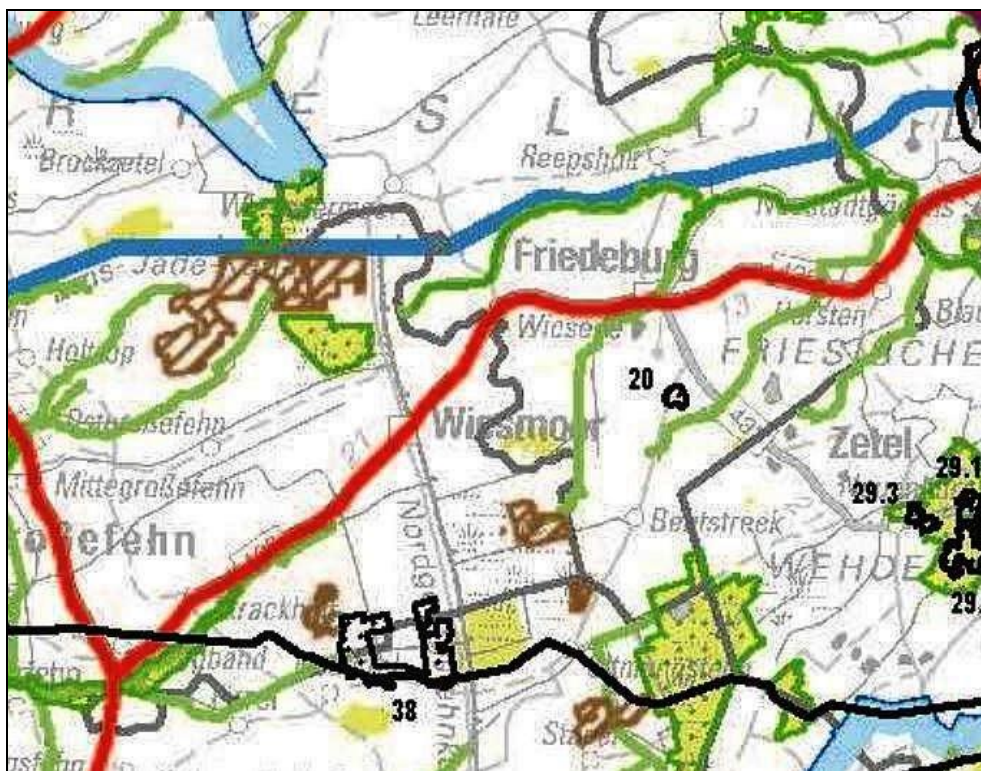
Das Plangebiet wird im Norden von gewerblichen Bauflächen, im Osten von der Landesstraße L 12 (Oldenburger Straße) begrenzt. Westlich schließen sich Freiflächen an, von denen im südlichen Teil noch Flächen als Erwerbsgärtnerei dargestellt sind, die heute nicht mehr bestehen. Südlich des Geltungsbereichs befinden sich Wohnbauflächen.

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 57. Flächennutzungsplanänderung steht den im LROP genannten Zielen nicht entgegen.



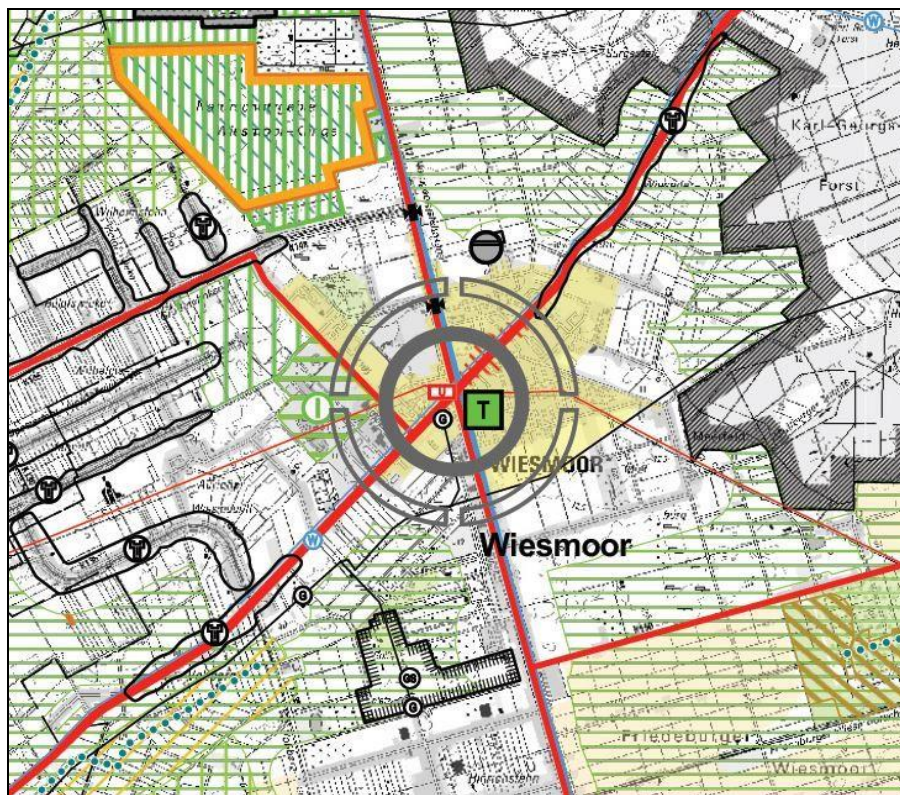
Auszug aus dem Niedersächsischen Landesraumordnungsprogramm 2017

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 ist die Stadt Wiesmoor als Grundzentrum mit mittelzentraler Teilfunktion dargestellt. Neben Hauptverkehrsstraßen und Straßen von regionaler Bedeutung, einem

Umspannwerk und einer Erdgas-Hochdruckleitung wird das zentrale Siedlungsgebiet der Stadt Wiesmoor als „Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus“ dargestellt.



Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm Aurich 2018

Der Geltungsbereich der 57. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Wiesmoor grenzt auf einer Länge von 384 m an eine 12 ha große Waldfläche. Die gewerbliche Baufläche hat zum Waldrand einen Abstand von 22 m, Bebauung ist gemäß der Festsetzungen im Bebauungsplan D 11 ab einem Abstand von 30 m zulässig.

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 Planung diesem Ziel entgegensteht, 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 Maßgaben, denen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprochen wurde, erteilt.

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.

4 BESTAND UND GEGENWÄRTIGE NUTZUNG

4.1 Nutzung

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich der Stadt Wiesmoor und schließt sich westlich an gewerbliche Bauflächen (nördlicher Teil) und an die Oldenburger Straße (Landesstraße L 12) (südlicher Teil) an.

Der Geltungsbereich der 57. F-Planänderung überlagert Flächen einer ehemaligen Gärtnerei und Baumschule. Er umfasst im östlichen Bereich ein Gewerbegebiet (Bebauungsplan D 1 der Stadt Wiesmoor), die übrige Fläche wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt.

Im Süden des Plangebietes befindet sich eine ca. 1,3 ha große Waldfläche, deren Erhalt durch Darstellung als Waldfläche planungsrechtlich vorbereitet wird.

4.2 Denkmalschutz

Entsprechend der Denkmalliste des Landkreises Aurich befinden sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 57. Flächennutzungsplanänderung keine Baudenkmäler.

4.3 Altlasten

Im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs 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.

4.4 Gas – Fernleitung

In dem Plangebiet verläuft die Gas-Fernleitung der EWE Netz GmbH. Die planungsrechtliche Sicherung und der Schutz der Leitungstrasse wird über Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung gewährleistet.

5 INHALT UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Mit der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes werden Flächen ohne Darstellung und Flächen für Erwerbsgärtnerei als gewerbliche Bauflächen und als Waldfläche neu ausgewiesen.

Ein Teil des Geltungsbereichs wird bereits zum jetzigen Zeitpunkt als Gewerbegebiet genutzt. Somit stellt für diese Flächen die 57. Flächennutzungsplanänderung eine Anpassung an die bestehende Nutzung dar. Das südlich und westlich anschließende neue Gewerbegebiet passt sich in der verbindlichen Bauleitplanung im Wesentlichen in Art und Maß der baulichen Nutzung an das bestehende Gebiet an und stellt dem „Städtebaulichen Rahmenplan Wiesmoor“ (SWECO, Stand 05.04.2019) entsprechend eine lineare Weiterentwicklung der gewerblichen Bauflächen nach Süden dar.

Der Bebauungsplan D 11 „Gewerbegebiet Oldenburger Straße“ setzt Art und Maß der baulichen Nutzung wie folgt fest:

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 - darunter Waren für die häusliche und stationäre Pflege, Schreibwaren und Zeitschriften, Blumen als Schnittblumen und kleine Gebinde sowie zoologischer Bedarf; Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude; Tankstellen.

In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und 2 Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Die max. zulässige Bauhöhe beträgt 24 m über NHN, davon ausgenommen sind Anlagen für Telekommunikation.

5.2 Verkehr

Das Plangebiet wird von der Oldenburger Straße aus über zwei Stichstraßen öffentlich sowie im mittleren Bereich über bestehende Gewerbeflächen privatrechtlich erschlossen. Über eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung werden die im Plangebiet verlaufenden Versorgungsleitungen verlegt und in der verbindlichen Bauleitplanung planungsrechtlich abgesichert.

5.3 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.

5.4 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 oder Änderung eines Bauleitplanes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Umweltprüfung für die 57. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 von 88.972 m² ermittelt. Insgesamt werden für die Schutzgüter Vegetation und Boden Ersatzmaßnahmen auf 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.

Abstand Wald:

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 (zu Zielen der Raumordnung siehe Kap. 3.2).

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.

6.1.1 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 Arbeitsgeschwin-digkeit: 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.

6.2 Immissionsschutz

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 sollten Emissionskontingente gemäß DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ ermittelt werden, 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 führten 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.

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

6.3 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

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

6.3.1 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 eingegangenen 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:

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 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:

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 flurstückgenau 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. - siehe oben –

„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 eingegangenen Stellungnahmen sowie die Abwägungsvorschläge können bei der Stadt Wiesmoor eingesehen werden.

7 FLÄCHENBILANZ

Plangebiet insgesamt:	325.223 m²
Gewerbliche Bauflächen:	267.330 m ²
Verkehrsflächen:	33.793 m ²
Fl. für Versorgungsanlagen:	10.374 m ²
Waldfläche:	13.726 m ²

8 VERSORGUNGS- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

Wasserversorgung

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

Strom- und Gasversorgung

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

Telekommunikation

Der Anschluss an das öffentliche Fernsprechnet wird 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

Erdgas-Hochdruckleitung

Der Schutzbereich der Erdgas-Hochdruckleitung der EWE Netz GmbH ist zu beachten. Alle Baumaßnahmen und Anpflanzungen sind mit dem zuständigen Leitungsträger abzustimmen.

10 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Als gesetzliche Grundlagen in der zur Zeit geltenden Fassung gelten für die 57. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Wiesmoor:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017,
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017,
- Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.05.2017.

Wiesmoor, den

.....
Stadt Wiesmoor
Der Bürgermeister