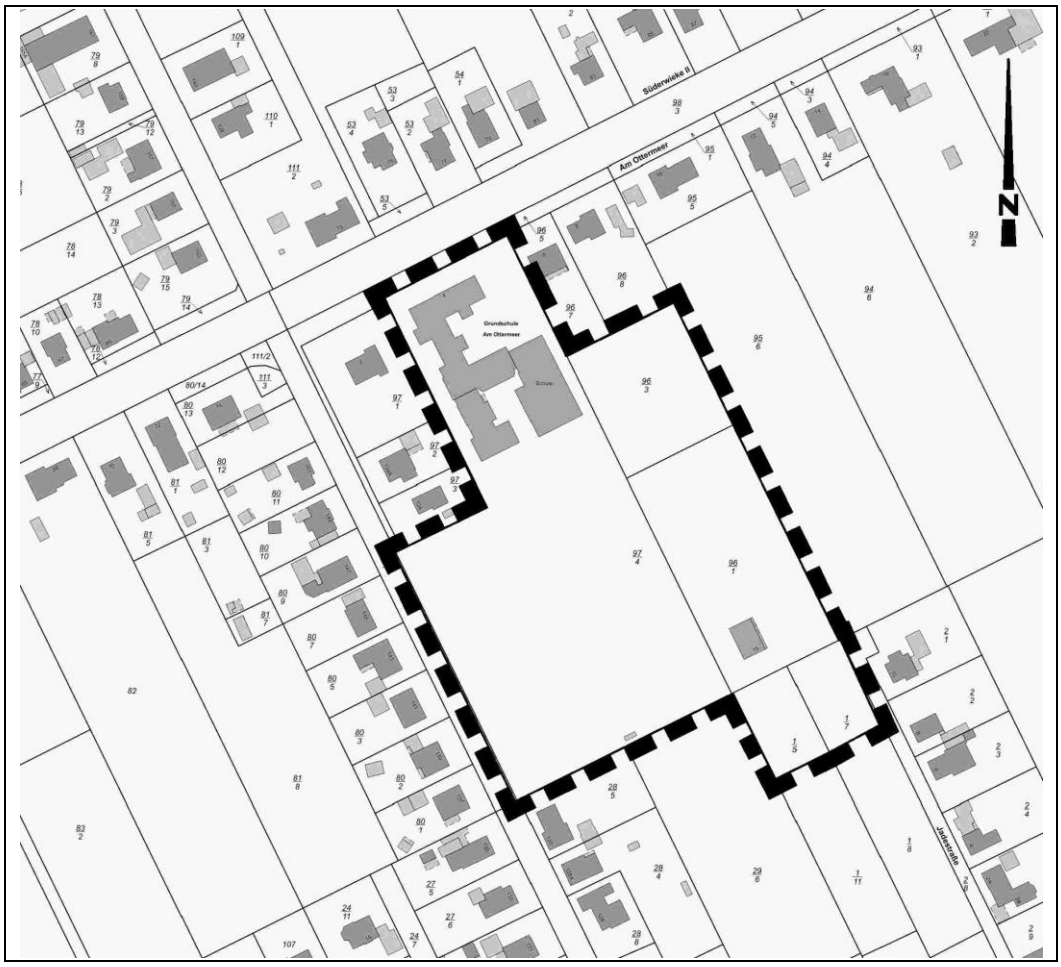
Stadt Wiesmoor

46. Änderung
des
Flächennutzungsplanes
„Grundschule Am Ottermeer“

Begründung



INHALTSVERZEICHNIS

1 GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG ... 3

1.1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG ... 3
1.2 PLANGEBIET ... 3
1.3 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS ... 3

2 PLANERISCHE VORGABEN ... 4

2.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN ... 5

3 BESTAND ... 7

3.1 STÄDTEBAULICHE SITUATION ... 7
3.2 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG ... 7

4 INHALT DER ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES ... 8

5 UMWELTBERICHT ... 9

6 VER- UND ENTSORGUNG ... 10

6.1 OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG ... 10
6.2 SCHMUTZWASSERENTSORGUNG ... 10
6.3 ABFALLENTSORGUNG ... 10
6.4 TRINKWASSERVERSORGUNG ... 10
6.5 ENERGIEVERSORGUNG ... 10
6.6 TELEKOMMUNIKATION ... 10

7 HINWEISE ... 11

7.1 BAUNUTZUNGSVERORDNUNG ... 11
7.2 BODENFUNDE ... 11
7.3 ALTABLAGERUNGEN / ALTSTANDORTE ... 11
7.4 UMWELT- UND TIERFREUNDLICHE BELEUCHTUNG ... 11
7.5 WASSERRECHTLICHE HINWEISE ... 11
7.6 EXTERNE KOMPENSATIONSFLÄCHEN ... 12

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Mit der Bauleitungsplanung soll die bisherige bauliche Nutzung gesichert und bedarfsgerecht erweitert werden. Die vorhandene Bushaltestelle wird erhalten, der Friedhof und der Parkplatz an der Kapelle werden ebenfalls planerisch gesichert. Der Parkplatz südlich der Schule wird neu angelegt, da die Parkmöglichkeiten an der Straße „Am Ottermeer“ infolge Verschiebung der Fahrbahn entfallen. Der verlegte Geh- und Radweg fordert entsprechend Platz. Der Sportplatz wird etwas verlegt und mit einer neuen Laufbahn erweitert.

Südlich der Grundschule ist die Errichtung eines Dorfgemeinschaftshauses geplant. Die Stadt hat im Bauleitplanungsverfahren die Ziele des Vereins „Poller-Tee-Huus e.V. mit aufgenommen. Ziel der Bauleitplanung ist es, durch das Bauleitplanverfahren die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Dorfgemeinschaftshauses herzustellen. Das Dorfgemeinschaftshaus dient der gemeinschaftlichen Nutzung und ist eine soziale Einrichtung. Der Zweck des Vereins „Poller-Tee-Huus e.V.“ ist die Förderung des dörflichen Gemeinwesens

Neben der Änderung des Flächennutzungsplanes ist ein Bebauungsplan aufzustellen.

1.2 Plangebiet

Das ca. 2,7 ha große Plangebiet befindet sich ca. 3 km westlich des Zentrums der Stadt Wiesmoor, östlich der „Pollerstraße“.

1.3 Aufstellungsbeschluss

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit dem Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Wiesmoor in seiner Sitzung am .. .. …. die 46. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Beschluss zur Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am .. .. 2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes hat mit dem Begründungsentwurf und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .. .. 2022 bis .. .. 2022 öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Stadt Wiesmoor in seiner Sitzung am .. .. 2023 die Änderung des Flächennutzungsplanes BauGB sowie die Begründung und den Umweltbericht beschlossen.

2 Planerische Vorgaben

Die Stadt Wiesmoor wird im Regionalen Raumordnungsprogramm als Grundzentrum mit mittelzentraler Teilfunktion festgelegt.

Das Plangebiet befindet sich zwar im Wiesmoorer Stadtgebiet jedoch außerhalb des Zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes. Gem. RROP Kap. 3.2.2 Ziff. 01 S. 6 sollen Waldumwandlungen im Landkreis Aurich vermieden werden, in Bezug auf die verbleibenden Waldflächen wird der Grundsatz des LROP Kap. 3.2.1 Ziff. 03 S. 2 berücksichtigt. Demnach sollen Waldränder von störenden Nutzungen freigehalten werden. Im weiteren Umfeld des Plangebietes befinden sich auch größere Waldflächen.

- Durch die Planung ist nur eine sehr kleine Waldfläche zwischen Schulgelände, Wohnsiedlung und Friedhof indirekt betroffen. Diese Waldfläche im Plangebiet liegt isoliert von anderen Waldgebieten im weiteren Umfeld.

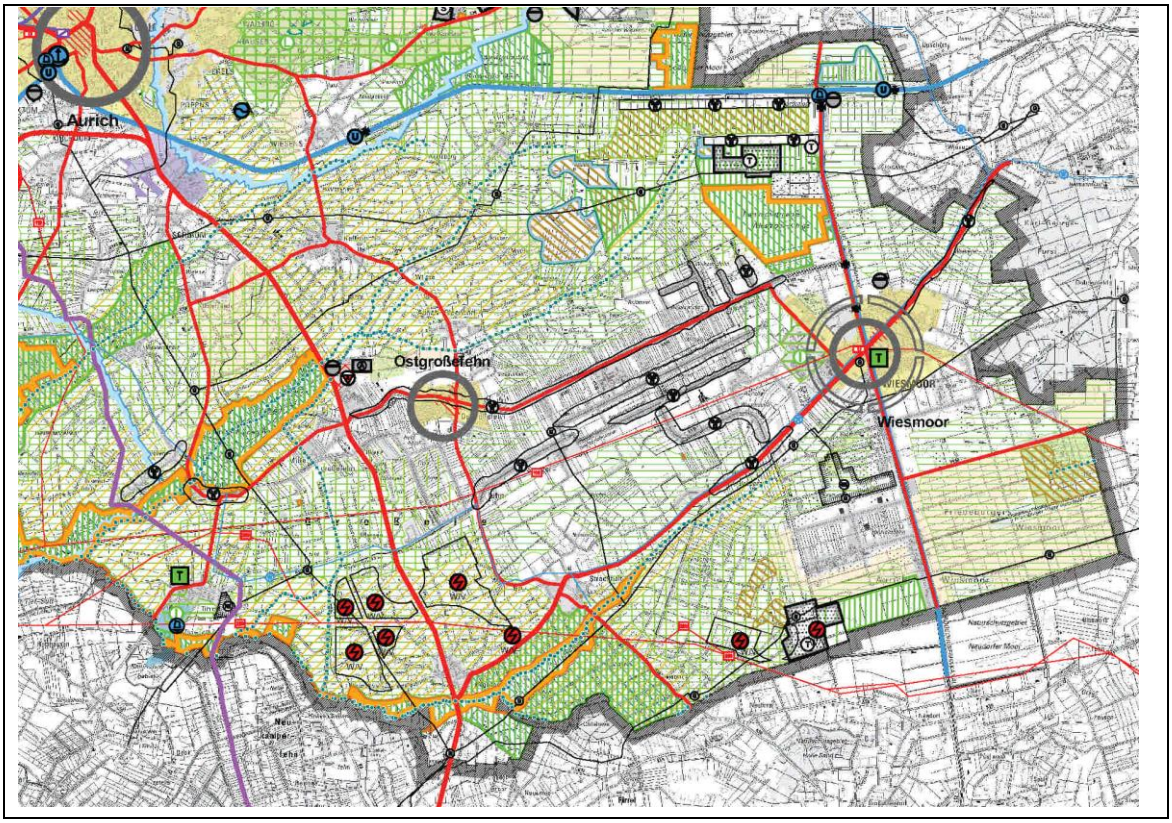
- Diese Waldfläche selbst wird nicht überplant, es kann nur kein Waldabstand eingehalten werden.

- Wegen der bereits der Gemengelage zwischen Schule, Wohnsiedlung, Verkehrsflächen wie Straße, Buswendeplatz und Stellplätzen handelt es sich hier um eine vorbelastete Sondersituation.

Insofern ist die Planung mit der Zielfestlegung des RROP Kap. 3.2.2.2 Ziff. 04 zum Waldabstand vereinbar.

Teile des Plangebietes sind als Vorranggebiet Kulturelles Sachgut im Regionalplan des Landkreises festgelegt. Eine Unvereinbarkeit der Planung mit dieser Festlegung ist jedoch nicht anzunehmen, da das Schulgebäude bereits zum Zeitpunkt der Festlegung dieses Vorranggebietes vorhanden war.

Auszug: Regionales Raumordnungsprogramm (RROP), Landkreis Aurich

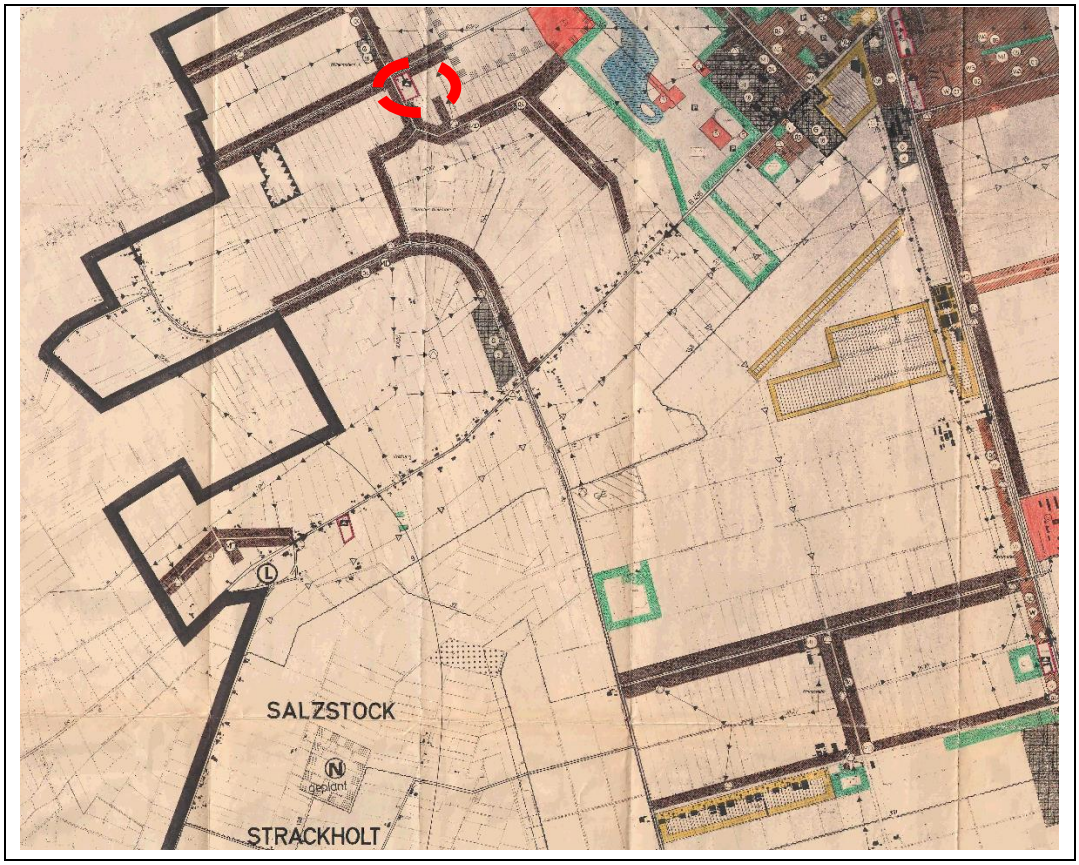


Der Planung stehen keine raumordnerischen Belange entgegen.

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt eine Gemeinbedarfsfläche Schule und entlang der Straßen Dorfgebiete MD dar.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wiesmoor



Die Festsetzungen des Bebauungsplanes C 21 Sondergebietes Dorfgemeinschaftshaus, Flächen für Sportanlagen, Flächen für Wald und Friedhof sind nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt

Daher wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zum Bebauungsplan geändert, es handelt sich um die 46. Änderung.

3 Bestand

3.1 Städtebauliche Situation

Im Plangebiet sind bereits die Grundschule mit Sporthalle und Sportplatz, sowie der Friedhof mit Parkplatz vorhanden. Eine Fläche von ca. 0,3 ha im Nordosten wurde bislang landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

3.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Pollerstraße an das Hauptverkehrsstraßennetz angeschlossen.

4 Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplanes

Es wird somit eine Fläche für den Gemeinbedarf - Schule – und südlich der Grundschule wird der Standort für das Dorfgemeinschaftshaus als Sondergebiet „Dorfgemeinschaftshaus“ dargestellt.

Es wird hier ein Sonstiges Sondergebiet „Dorfgemeinschaftshaus“ gemäß § 11 (2) BauNVO festgesetzt. Innerhalb des Sondergebietes „Dorfgemeinschaftshaus“ sind den Zwecken dienende Gebäude, Einrichtungen und Anlagen zulässig, ebenfalls Nebenanlagen wie Grillhütten und -plätze. Der Zweck des Vereins „Poller-Tee-Huus e.V.“ ist die Förderung des dörflichen Gemeinwesens. Der Satzungszweck soll verwirklicht werden insbesondere durch:

- Ermöglichung von Teetafeln bei Beerdigungen (Friedhofskapelle Wiesmoor- Poller)
- Förderung sportlicher Übungen und Leistungen sowie Aufführungen der Grundschule Am Ottermeer,
- Pflege des Liedgutes und des Chorgesanges,
- Förderung kultureller Betätigungen,
- Förderung und Erhaltung 4er plattdeutschen Sprache,
- Förderung des Sports und Errichtung von Sportanlagen.
- Familienfeiern
- Ausstellungen Vorträge
- Sonstige Feierlichkeiten

Der Friedhof wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof dargestellt, innerhalb der Fläche liegt die Friedhofskapelle Wiesmoor- Poller, sie wird im Bebauungsplan mit einem Baufeld gesichert.

Der Sportplatz wird ebenfalls als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt.

Die kleine Waldfläche wird als Wald dargestellt.

Die Bushaltestelle und der Parkplatz werden planerisch als Verkehrsflächen gesichert.

5 Umweltbericht

Der Umweltbericht wird als eigenständiger Bericht erstellt (Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. C 21 „Grundschule am Ottermeer“ und zur 46. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wiesmoor Aurich).

Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange nach BauGB § 1 (6) Pkt. 7 (Mensch, Boden, Wasser, Luft/Klima, Tiere/Pflanzen, biologische Vielfalt, Landschaftsbild und Kultur- und Sachgüter) geprüft und die Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes.

„11 Monitoring (Überwachung) erheblicher Auswirkungen

Gemäß § 4c BauGB müssen die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen (Monitoring), die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt werden, um geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ermöglichen. Im Rahmen der vorliegenden Planung wurden zum Teil erhebliche Umweltauswirkungen festgestellt (Schutzgüter: Biotoptypen, Boden, Wasser - Oberflächenwasser, Landschaft). Zur Kompensation der durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft werden Maßnahmenflächen und Anpflanzflächen im Bebauungsplan festgesetzt. Zur Überwachung der prognostizierten Umweltauswirkungen der Planung wird innerhalb von zwei Jahren nach Satzungsbeschluss eine Überprüfung durch die Gemeinde Westoverledingen stattfinden, die feststellt, ob sich unvorhergesehene erhebliche Auswirkungen abzeichnen. Im Rahmen dieser Überwachung sind die Flächen für Kompensationsmaßnahmen mit einzubeziehen.

12 Zusammenfassung

Das Plangebiet umfasst den Bereich der Grundschule, Grünland, Wald und den angrenzenden Friedhof mit Nebenanlagen.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird die bauliche Nutzung gesichert bzw. bedarfsgerecht erweitert und unter anderem die Voraussetzung zum Bau eines Dorfgemeinschaftshauses geschaffen.

Die zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes werden durch die Versiegelung von Boden sowie durch den Verlust von Wald hervorgerufen.

Diese erheblichen Beeinträchtigungen werden durch Aufforstung und Extensivierung angemessen kompensiert.“ (S. 42, Umweltbericht)

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Oberflächenentwässerung

Das auf den versiegelten öffentlichen und privaten Flächen anfallende Oberflächenwasser wird in einer getrennten Regenwasserkanalisation erfasst und in den „Spetzerfehnkanal“ geleitet.

Der Landkreis Aurich hat der Stadt Wiesmoor im Jahr 2016 die Einleiterlaubnis zur Oberflächenentwässerung für das Plangebiet erteilt. Damit ist die Oberflächenentwässerung praktisch und rechtlich gesichert. Unter Berücksichtigung der kleinräumigen zusätzlichen Versiegelung von ca. 16 m^2 und der bereits vorliegende Entwässerungspläne hat die Untere Wasserbehörde keine Bedenken. Es seitens der Wasserbehörde jedoch daraufhin gewiesen, dass bei künftigen Planungen von Neuversiegelungen im Gebiet eine Retention erforderlich wird.

6.2 Schmutzwasserentsorgung

Das Plangebiet ist an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen.

6.3 Abfallentsorgung

Die Erfassung des Hausmülls, der Wertstoffe, der hausmüllähnlichen Gewerbeabfälle, des Sperrmülls sowie des Baum- und Strauchschnittes erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Aurich.

Die Abfallentsorgung erfolgt über den Landkreis Aurich.

6.4 Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des OOWV.

6.5 Energieversorgung

Das Plangebiet ist an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG angeschlossen.

6.6 Telekommunikation

Der Anschluss an das zentrale Telekommunikationsnetz erfolgt u. a. durch die Deutsche Telekom AG.

Die weitere Forderung der Telekom Deutschland, eine zusätzliche textliche Festsetzung bzgl. der Sicherung der Telekommunikationsversorgung mit aufzunehmen, wird nicht gesehen, da es bereits heute eine gesetzliche Vorgabe gibt (§ 77 K Abs. 4 Telekommunikationsgesetz).

7 Hinweise

7.1 Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),), geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

7.2 Bodenfunde

Bei Erdarbeiten können archäologische Funde zutage kommen. Das können sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen, auch geringe Spuren solcher Funde.

Bodenfunde sind wichtige Quellen für die Erforschung der Ur- und Frühgeschichte und unterstehen als Bodendenkmale den Schutzbestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes, wonach sie meldepflichtig sind. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Hinweise auf Bodenfunde nehmen die Unteren Denkmalschutzbehörden, der Landkreis sowie die Ostfriesische Landschaft Abteilung Archäologische Landesaufnahme Aurich - entgegen.

7.3 Altablagerungen / Altstandorte

Bei Hinweisen, die auf bisher unbekannte Altablagerungen auf dem Baugrundstück schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Die Arbeiten sind unverzüglich einzustellen.

7.4 Umwelt- und tierfreundliche Beleuchtung

Aus Gründen des Umwelt- und Tierschutzes hat die Beleuchtung im Plangebiet folgende Kriterien berücksichtigen:

- Zu empfehlen ist die Verwendung von LED-Leuchten mit einem begrenzten, ausschließlich zum Boden gerichteten Lichtkegel. Geeignet sind LED-Leuchten mit warm-weißem Lichtcharakter (2.700 bis 3.000 Kelvin).
- Es sollten nur Leuchten mit geschlossenen, staubdichten Gehäusen eingesetzt werden.
- Freistrahlende Leuchten können durch das Anbringen von Abblendeinrichtungen umwelt- und tierfreundlicher gestaltet werden.

7.5 Wasserrechtliche Hinweise

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

7.6 Externe Kompensationsflächen

Zur Kompensation der zu erwartenden Eingriffsfolgen werden auf dem Flurstück 34/12, Flur 2 der Gemarkung Wiesmoor Anpflanzungen zur Waldrand-Entwicklung durchgeführt und die Nutzung von Grünland extensiviert.

Wiesmoor, den .. .. ….

.....
Bürgermeister

Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Wiesmoor

Im Technologiepark Nr. 4
26129 Oldenburg
T 0441 / 998 493 - 10
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de

Oldenburg, den 16.03.2023

Dipl.-Ing. M. Lux