

Stadt Wiesmoor



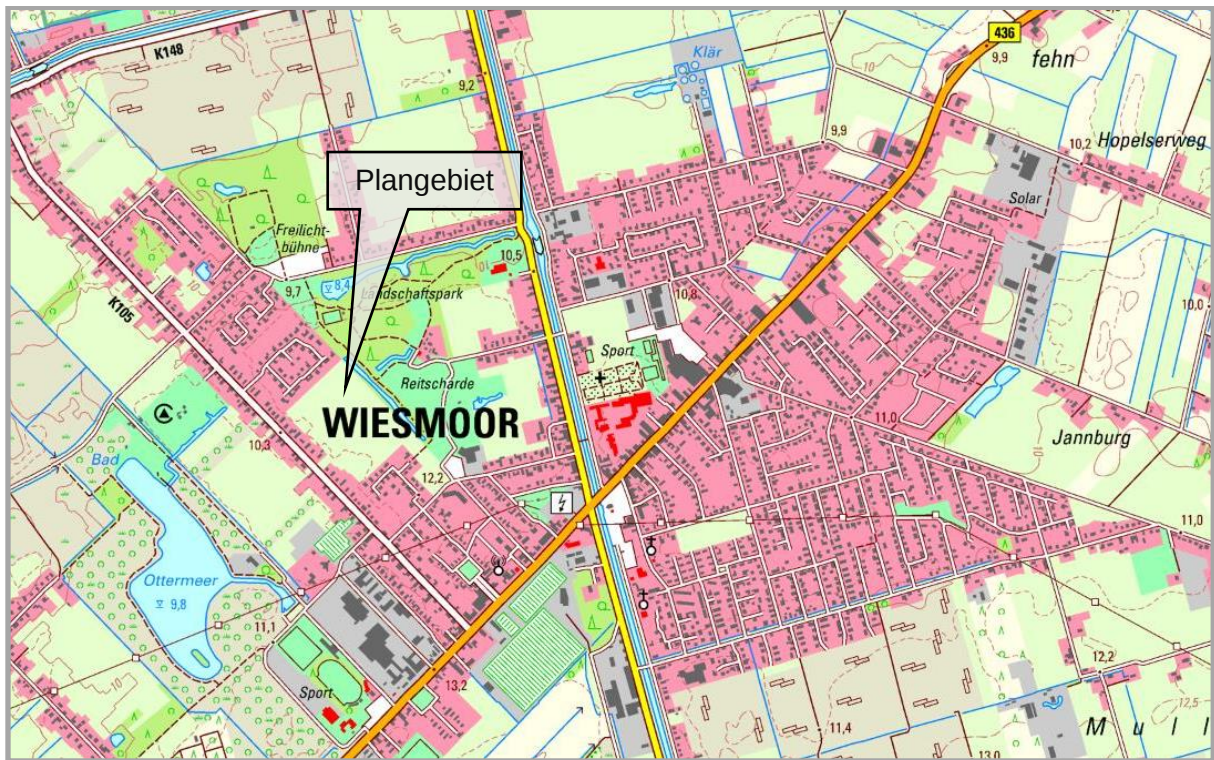
Bebauungsplan Nr. C15

„Wohngebiet Neuer Weg“

1. Änderung

BEGRÜNDUNG

mit Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB



Übersichtskarte

Stand: 29.07.2023

Planungsbüro Weinert

Rosenstraße 7 26 529 Marienhäfe
Telefon 04934/340 838-0 Telefax 04934/340 838-7



Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel der Planung	3
2	Lage und Abgrenzung des Bebauungsplanes.....	4
3	Bestand und gegenwärtige Nutzung	5
4	Planungsvorgaben	6
4.1	Landesraumordnung.....	6
4.2	Regionale Raumordnung	7
4.3	Flächennutzungsplan der Stadt Wiesmoor	8
4.4	Bestehende Baurechte	9
5	Inhalt und Auswirkungen der Planung.....	11
5.1	Art der baulichen Nutzung	11
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	12
5.3	Bauweise und Baugrenzen	13
5.4	Verkehrerschließung	15
5.5	Grünflächen und Anpflanzungen.....	15
5.6	Beleuchtung.....	16
6	Örtliche Bauvorschriften	17
7	Immissionen.....	17
8	Belange von Natur und Landschaft.....	18
9	Flächenbilanz.....	21
10	Versorgungs- und Entsorgungsanlagen.....	22
11	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	23

- Schalltechnische Stellungnahme, Bericht – Nr. 3798-19-L3, IEL GmbH, Aurich, vom 02.12.2019

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. C15 „Wohngebiet Neuer Weg“ ist die städtebauliche Zielsetzung der Stadt Wiesmoor, die bisher festgesetzten Straßenverkehrsflächen neu zu ordnen und in einem Teilbereich eine Verdichtung der Wohnbebauung zuzulassen.

Der Bebauungsplan Nr. C 15 wurde am 18.09.2020 rechtswirksam. Im Rahmen der weiteren Tief und Ausbauplanung wurde von den ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes abgewichen um eine kostensparendere Erschließung des Baugebietes zu realisieren.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. C15 wird der Baulandnachfrage entsprochen, sowie die kostengünstige Wohnraumbereitstellung gefördert.

Nach der zum 1. Januar 2007 in Kraft getretenen Gesetzesänderung kann für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. C15 ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, da

- der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient,
- die in Anspruch genommene Grundfläche weniger als 70.000 m² beträgt und eine Vorprüfung des Einzelfalles gem. der Anlage 2 BauGB durchgeführt wird,
- durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zulässig werden, die der Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und
- Schutzgüter der FFH-Gebiete und Europäischen Vogelschutzgebiete nicht beeinträchtigt werden.

Im vorliegenden Fall werden Flächen eines bestehenden Bebauungsplanes im zentralen Bereich des Siedlungsbereichs der Stadt Wiesmoor überplant.

2 LAGE UND ABGRENZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich im zentralen Bereich der Stadt Wiesmoor zwischen den Wohnbausiedlungen Wacholderstraße im Südosten und Am Wildbach im Nordwesten, nordöstlich des Neuen Weges (K 105) bis angrenzend zum Landschaftspark.

Der Änderungsbereich dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. C 15 umfasst die vollständige Urfassung des Bebauungsplanes Nr. C 15.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 9,0 ha.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebiets ist der folgenden Abbildung zu entnehmen.



Plangebiet und umgebende Strukturen (ohne Maßstab)

3 BESTAND UND GEGENWÄRTIGE NUTZUNG

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich ursprünglich um eine teils extensiv landwirtschaftliche Nutzfläche, teils um eine Brache. In den Randbereichen befindet sich ein Bewuchs in Form diverser Baum- und Buscharten. Aktuell werden innerhalb des Plangebietes Erschließungsarbeiten durchgeführt.

Direkt südöstlich und nordwestlich angrenzend befinden sich Wohnbebauungen, welche zum Hauptteil aus Einfamilien- und Doppelhäusern besteht. Südwestlich bis südlich wird das Plangebiet durch eine einzeilige Wohnbebauung eingegrenzt, welche ihrerseits direkt an der Kreisstraße K105 „Neuer Weg“ anliegt. Nordöstlich wird das Plangebiet von einem Gewässer mit Gehölzstreifen begrenzt, welches direkt am Rande des Torf- und Siedlungsmuseums Wiesmoor sowie an den Landschaftspark angrenzt.



Luftaufnahme des räumlichen Geltungsbereichs

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Kreisstraße K 105 „Neuer Weg“.

Mit Stand vom 01.10.2018 wurde eine Luftbildauswertung (Orientierende Kampfmittelvorerkundung) bei GUBD, Nürnberg beauftragt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass keine Hinweise auf Abwurfmunition innerhalb des Plangebietes vorliegen.

4 PLANUNGSVORGABEN

4.1 Landesraumordnung

Raumordnerische Grundlage ist das Niedersächsische Landesraumordnungsprogramm (LROP). Die Neubekanntmachung der Verordnung über das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen ist am 6. Oktober 2017 in der Fassung vom 26. September 2017 im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. Nr. 20/2017, S. 378) veröffentlicht worden.

Die aktuelle Fassung des LROP trifft keine Aussagen, welche das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. C 15 konkret betreffen.

Einzig die im Landesraumordnungsprogramm zeichnerisch als Hauptverkehrsstraße dargestellte Bundesstraße B 436 betrifft randlich das Plangebiet. Sie verläuft südöstlich des Plangebiets. Darüber hinaus gibt es keine das Plangebiet berührende Darstellungen. Den Zielen des LROP steht die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. C15 somit nicht entgegen.

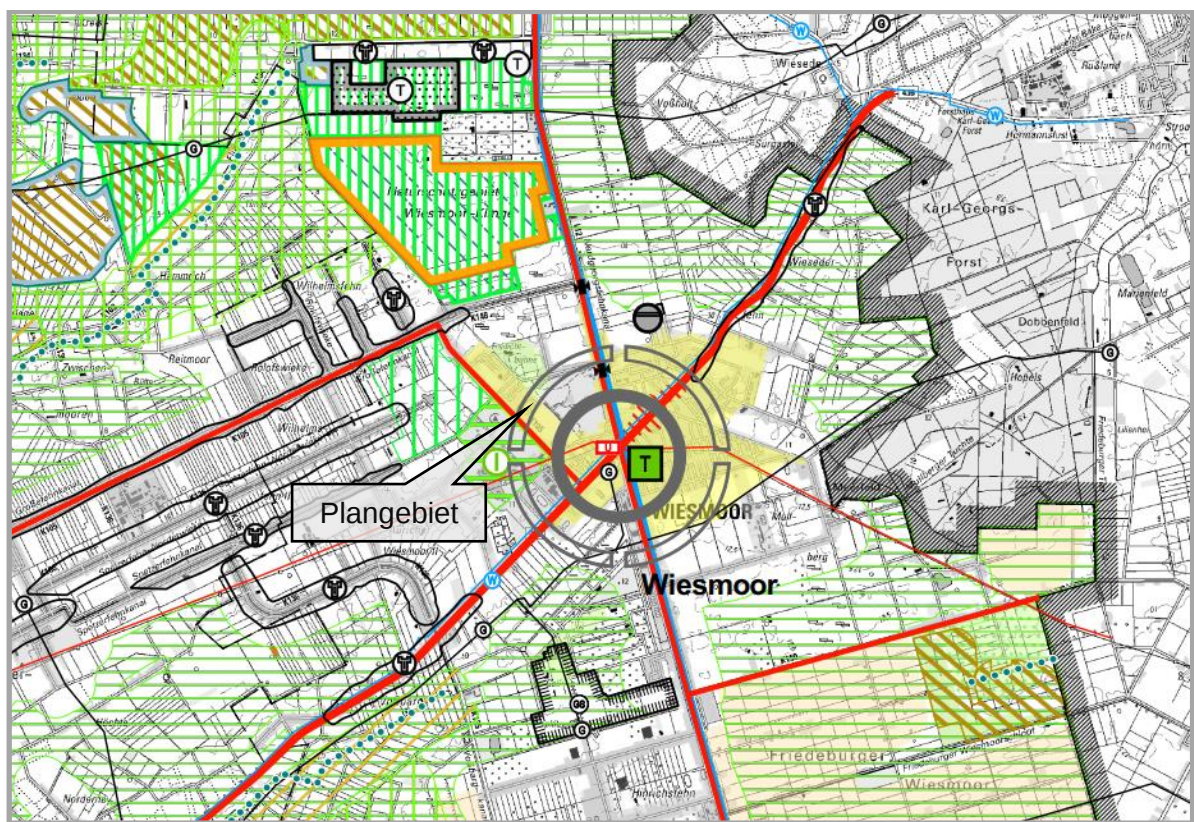


Auszug aus der Neubekanntmachung 2017 des Landesraumordnungsprogramms (ohne Maßstab)

4.2 Regionale Raumordnung

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Aurich ist seit dem 25.10.2019 rechtskräftig.

Die Stadt Wiesmoor ist im RROP als Grundzentrum mit mittelzentraler Teilfunktion dargestellt. In Gebieten dieser Raumkategorie sind Wohnangebote zu sichern und zu entwickeln. Die vorliegende Planung entspricht damit den Festsetzungen des regionalen Raumordnungsprogramms.



Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm (ohne Maßstab)

In der zeichnerischen Darstellung des RROP 2018 wird Wiesmoor als Grundzentrum mit mittelzentraler Teilfunktion, welche gem. Kap 2.2 Ziffer 04 Satz 4 den aperiodischen Einzelhandel betrifft, dargestellt. Weiterhin wird Wiesmoor als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus (T) dargestellt. Der konkrete Bereich von Wiesmoor, in dem sich der Änderungsbereich befindet, wird als zentrales Siedlungsgebiet dargestellt. Weitere Festlegungen zu Wiesmoor bestehen in der zeichnerischen Fassung nicht bzw. betreffen den Änderungsbereich nicht konkret.

In der beschreibenden Darstellung legt das RROP 2018 im Kapitel 2.2 Ziffer 05 Satz 1 fest, dass in Grundzentren Wohnbauland zu sichern und zu entwickeln ist.

Damit entspricht der Inhalt der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. C 15 den Darstellungen der regionalen Raumordnung des Landkreises Aurich.

4.3 Flächennutzungsplan der Stadt Wiesmoor

Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. C 15 erfolgte die 54. Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

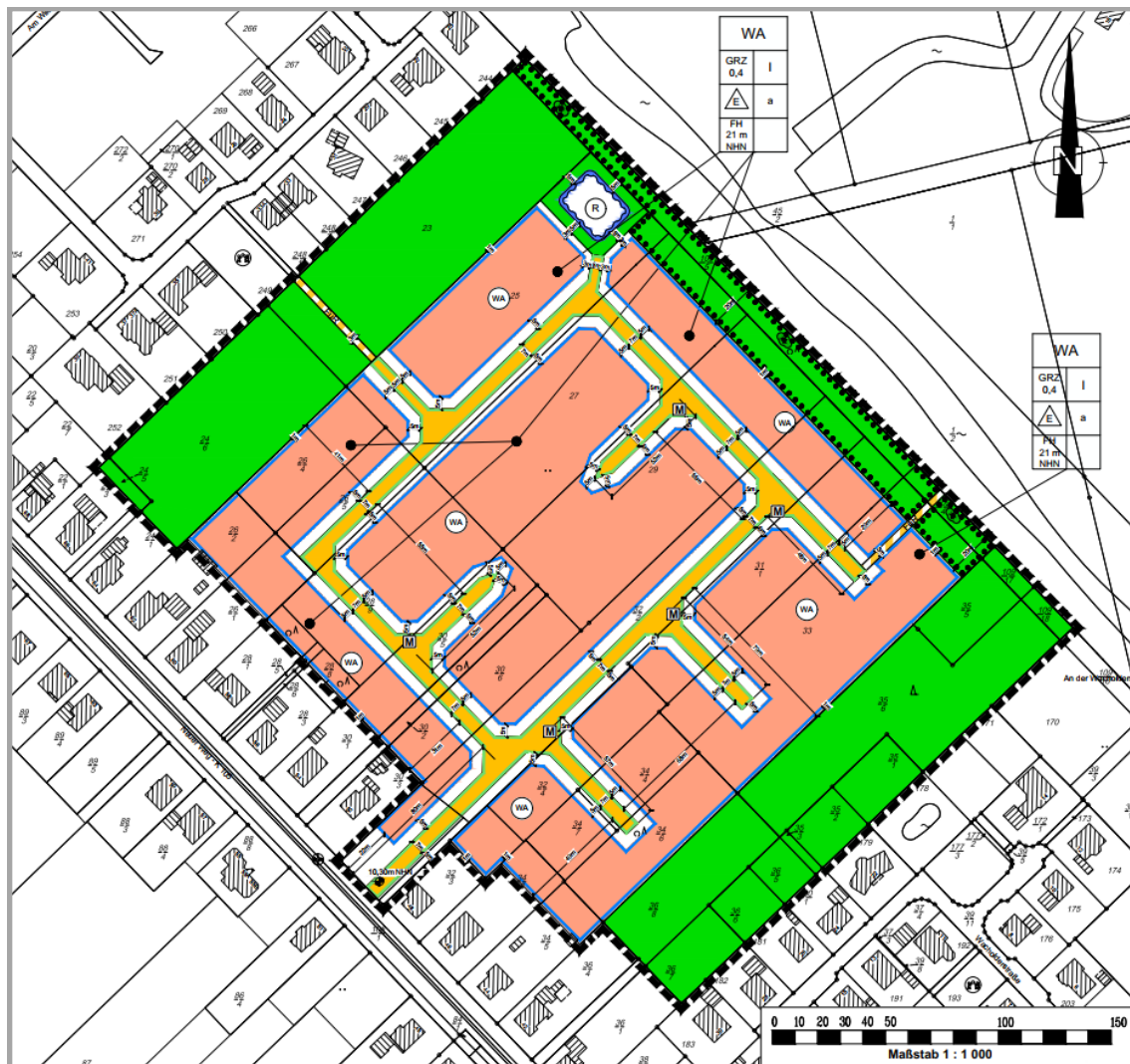


54. Änderung des Flächennutzungsplanes (ohne Maßstab)

Entsprechend der Urfassung des Bebauungsplanes Nr. C15 und ebenso der 1. Änderung wird ein Wohnbaufläche (W) sowie eine dreiseitig umlaufende Grünfläche dargestellt.

Folglich ist eine Berichtigung bzw. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

4.4 Bestehende Baurechte



Auszug, Bebauungsplan Nr. C 15 (ohne Maßstab) Urfassung

Innerhalb des Plangebietes wird überwiegend ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird, unter Berücksichtigung der umliegenden Bausubstanz auf ein Vollgeschoss (I) als Höchstmaß festgesetzt.

Weiterhin wird eine abweichende Bauweise (a) mit einer Längenbeschränkung von 18 m festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen (gem. § 23 BauNVO) festgesetzt.

Die Straßenflächen, die als Anliegerstraßen dienen, werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen mit einer Breite von 5 – 7 m festgesetzt.

Weiterhin werden zwei Fuß- und Radwege mit einer Breite von jeweils 3,0 m festgesetzt. Diese Wegeverbindungen bieten eine Anbindung an das angrenzende nordöstliche

Baugebiet „Am Wildbach“ sowie an den Landschaftspark / Blumenhalle in Richtung Dahlienstraße und ermöglichen damit eine Durchlässigkeit für den nicht motorisierten Verkehr.

Innerhalb des Plangebietes werden, entsprechend der Bestandssituation, im nordwestlichen, nordöstlichen und im südwestlichen Bereich Grünflächen festgesetzt.

Im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung wird die ursprüngliche Planfassung vollständig aufgehoben und mit Rechtswirksamkeit durch diese erste Änderung ersetzt. Zur Klarstellung des Rechtsverhältnisses wird die folgende textliche Festsetzung aufgenommen:

Mit der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes Nr. C15 - 1. Änderung tritt die ursprüngliche Planfassung des Bebauungsplanes Nr. C 15 außer Kraft.

5 INHALT UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

5.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung werden die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung aus der ursprünglichen Planfassung weitgehend übernommen, wonach ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt wird. Hierbei erfolgt mit der 1. Änderung eine Gliederung in die Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2, die sich hinsichtlich der geplanten Bauweise (Längenbeschränkung) und der Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude unterscheiden.

Zur weiteren Konkretisierung der Nutzungsarten wird die folgende Festsetzung aufgenommen:

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Zur Einschränkung der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude wird die folgende textliche Festsetzung aufgenommen:

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 werden nach §9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB pro Gebäude max. zwei Wohnungen zugelassen.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 2 werden nach §9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB pro Gebäude max. vier Wohnungen zugelassen.

Entgegen der Urfassung des Bebauungsplanes Nr. C 15 wird innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes eine Bebauung mit größeren Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten ermöglicht.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl und Geschossigkeit

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 bzw. 0,4 festgesetzt. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird, unter Berücksichtigung der umliegenden Bausubstanz auf ein Vollgeschoss (I) als Höchstmaß festgesetzt.

Gebäudehöhe

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 wird gemäß § 16 Abs.3 Nr.2 BauNVO eine Gebäudehöhe von max. 21 m über NHN als Höchstgrenze festgesetzt. Aufgrund einer fehlenden Bezugsebene erfolgt für das Plangebiet eine Höhenfestsetzung über Normalhöhe Null (NHN), die einer Höhe von 10 – 11 m über Geländeoberkante entspricht.

Die Festsetzung der Gebäudehöhe wird aus der ursprünglichen Planfassung übernommen.

In der Planunterlage sind die Höhenangaben für den Bereich des Neuen Weges bezogen auf NHN als Hinweis aufgenommen. Die in den Straßenverkehrsflächen festgesetzten NHN Höhen entsprechen den geplanten fertigen Straßendeckenhöhen.

Versiegelung

Zusätzlich zur festgesetzten Grundflächenzahl von 0,35 und 0,4 dürfen nur noch 50 v.H. der zulässigen Grundfläche durch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§§ 12 und 14 BauNVO) versiegelt werden. Weitere Überschreitungen sind unzulässig.

Die Festsetzung dient der Absicherung eines ortsüblichen Versiegelungsgrades, um die damit verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild zu vermeiden.

Grundstücksgröße

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 muss die Grundstücksgröße mind. 650 qm betragen. Als Baugrundstück i. d. S. gilt § 2 Abs. 12 (ohne Baulast) NBauO.

Entsprechend der ursprünglichen Planfassung wurde eine Grundstücksgröße mit einem Mindestmaß festgesetzt, um aus gestalterischen Gründen ein gewisses Maß an aufgelockerter Bebauung zu sichern und damit die bauliche Nutzung der Baugrundstücke sich in das umliegende Siedlungsgefüge integriert.

5.3 Bauweise und Baugrenzen

Bauweise

Innerhalb des Plangebietes wird für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 eine jeweils unterschiedliche abweichende Bauweisen (a1 und a2) festgesetzt.

In der abweichenden Bauweise a1 sind Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet WA1 gem. § 22 BauNVO zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung von 18 m in jede Richtung.

In der abweichenden Bauweise a2 sind Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet WA2 gem. § 22 BauNVO zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung von 22 m in jede Richtung.

Bei der Längenbeschränkung der abweichenden Bauweise a und a sind Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, auch in Form von Vor- oder Anbauten, nicht mit anzurechnen.

Gem. § 22 Abs. 2 Baunutzungsverordnung BauNVO dürfen in der offenen Bauweise Gebäude mit einer Gesamtlänge von 50,00 m errichtet werden. Baukörper in dieser Größenordnung fügen sich nicht in das vorhandene Ortsbild ein. Aus diesem Grunde wurde eine abweichende Bauweise gewählt, die in ihren Abmessungen die bereits bestehende Bebauung berücksichtigt.

Bei der Längenbeschränkung der abweichenden Bauweise (a) sind Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, auch in Form von Vor- oder Anbauten, nicht mit anzurechnen.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird mit der Ergänzung der bestehenden Festsetzung die Längenbeschränkung nur auf den Hauptbaukörper angewendet, und Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen in jeder Art nicht berücksichtigt. Voraussetzung für die Anwendung dieser Festsetzung ist eine bauliche Trennung von Garage bzw. Nebenanlage und der Hauptnutzung. Ferner darf eine Garage bzw. Nebenanlage nicht durch eine Hauptnutzung über- oder unterbaut werden. Dies wäre u.a. der Fall wenn oberhalb der Garage eine Wohnung entsteht.

Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen (gem. § 23 BauNVO) festgesetzt. Baugrenzen ermöglichen den Bauwilligen die größtmögliche Freiheit in der Wahl des Gebäudestandortes, ohne jedoch die Wirkung einer städtebaulichen Ordnung zu verlieren.

Für bestehende Gebäude, mit Ausnahme von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, gelten die Festsetzungen nur dann, wenn die Gebäude durch einen Neubau ersetzt werden oder Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleich kommen.

Mit dieser Festsetzung soll über den Rahmen des gesetzlichen Bestandsschutzes hinaus das Privateigentum gesichert werden.

Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen

Innerhalb des gesamten Plangebietes sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße (Planstraße) und der vorderen Baugrenze (Vorgartenbereich) Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO unzulässig.

Die Vorgartenbereiche sind über die Erholungsfunktion hinaus ein Gestaltungselement des Straßenraums, welches eines der wichtigsten Merkmale eines Siedlungsbildes ist. Sie sollen deshalb von jeglichen Gebäuden freigehalten werden und ihre Gestaltung nur durch gärtnerische Anlagen und typische Einfriedungen erhalten.

Zufahrten

Je Grundstück ist eine Zu- bzw. Abfahrt mit einer max. Breite von 5 m zulässig. Als Baugrundstück i. d. S. gilt § 2 Abs. 12 (ohne Baulast) NBauO.

Die Versiegelung von Flächen durch Zu- und Abfahrten stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt dar, denn eine kontinuierliche Versickerung der Niederschläge in offene Gräben und in das Grundwasser ist behindert. Viele Einzelhäuser werden mittlerweile mit zwei Wohnungen ausgestattet. Somit ist der Bedarf in der Regel auch für zwei Garagen und damit verbunden zweier Zufahrten gegeben. Überdimensionierte Zu- und Abfahrten mit der damit verbundenen Versiegelung des Straßenraums sollen unterbunden werden.

5.4 Verkehrserschließung

Die Straßenflächen, die als Anliegerstraßen dienen, werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen mit einer Breite von 5 – 7 m festgesetzt.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. C 15 wurde die Straßenverkehrsflächen neu geordnet um eine kostengünstigere Erschließung der Wohngebiete zu ermöglichen.

Weiterhin werden zwei Fuß- und Radwege mit einer Breite von jeweils 3,0 m festgesetzt. Diese Wegeverbindungen bieten eine Anbindung an das angrenzende nordöstliche Baugebiet „Am Wildbach“ sowie an den Landschaftspark / Blumenhalle in Richtung Dahlienstraße und ermöglichen damit eine Durchlässigkeit für den nicht motorisierten Verkehr.

5.5 Grünflächen und Anpflanzungen

Grünflächen

Innerhalb des Plangebietes werden, entsprechend der Bestandssituation, im nordwestlichen und nordöstlichen Bereich Grünflächen festgesetzt. Diese Grünflächen dienen der Eingrünung des Baugebietes.

Innerhalb des Plangebietes werden, entsprechend der Bestandssituation, im südwestlichen Bereich private Grünflächen festgesetzt. Diese Grünflächen dienen der Eingrünung des Baugebietes.

Weitere Anpflanzungen

Zur weiteren Eingrünung und zur ökologischen Aufwertung des Plangebietes werden Anpflanzungen innerhalb der Straßenverkehrsflächen sowie auf den privaten Grundstücksflächen festgesetzt.

In den öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 7 standortheimische Laubbäume (siehe Kap. 12, Pflanzliste Nr. 1) in der Qualität Hochstamm mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm, pro 100 m Erschließungsstraßenlänge, fachgerecht zu pflanzen und zu erhalten. Die Straßenseitenräume dürfen, bis auf die zugelassenen Zufahrten, nicht versiegelt werden, sondern sind als Vegetationsflächen zu gestalten.

Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ein standortheimischer Laubbaum (siehe Kap. 12 Pflanzenliste Nr.1) mindestens in der

Qualität Solitär mit Ballen, Höhe 300-350 cm, fachgerecht zu pflanzen und zu erhalten. Zur weiteren Absicherung der festgesetzten privaten Grünflächen wird die folgende textliche Festsetzung aufgenommen:

Im Bereich der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB) gilt, dass die Bepflanzung nur mit heimischen oder kulturell verwurzelten Pflanzen (siehe Kap. 12, Pflanzliste Nr. 1 und Pflanzliste Nr. 2) erfolgen darf. Versiegelungen, Aufbauten, intensive Rasennutzung mit wöchentlicher Mahd sind unzulässig.

5.6 Beleuchtung

Grundsätzlich ist mit Licht möglichst sparsam umzugehen und dies in geringstmöglicher Helligkeit zu verwenden. Es sind Leuchtkörper mit geringen UV- und Blaulichtanteilen zu verwenden, warmweißes LED-Licht < 3.000 Kelvin hat sich als günstig erwiesen. Die Installationshöhe sollte möglichst niedrig erfolgen und ausschließlich von oben nach unten gerichtet, um eine Streuung in den Himmel zu vermeiden. Es sind geschlossene Lampen zu verwenden, ggf. mit feinen Bohrungen anstelle von Kühlschlitzen, die es Insekten ermöglichen, das Gehäuse wieder zu verlassen. Die Betriebsdauer ist auf die notwendige Zeit zu begrenzen bzw. bei Straßenlaternen ist die Beleuchtungsintensität in verkehrsschwachen Zeiten zu reduzieren (ideal: Kopplung mit Bewegungsmeldern). Beleuchtungen zu gestalterischen Zwecken (z.B. Denkmäler) sollten zeitlich bis Mitternacht begrenzt werden, hier hat die Ausrichtung gezielt auf die gestalterischen Elemente zu erfolgen, Einflugsbereiche nachtaktiver Tiere sind

zu berücksichtigen und ggf. freizuhalten. Einsätze von Lasern, Reklamescheinwerfern oder Skybeamern sind grundsätzlich sorgfältig auf Notwendigkeit zu prüfen.

6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Diese 1. Änderung des Bebauungsplanes C 15 berührt nicht die Örtlichen Bauvorschriften aus der ursprünglichen Planfassung zum Bebauungsplan Nr. C 15. Entsprechend gelten diese auch weiterhin für das Plangebiet.

7 IMMISSIONEN

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. C 15 wurde eine Schalltechnischen Stellungnahme (siehe Anlage) bei der IEL GmbH (Aurich) beauftragt. Grundlage für die Bewertung der Schallimmissionen sind die Orientierungswerte für Verkehrslärm gem. der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“, wonach tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) zulässig sind.

Den Berechnungen des Schalltechnischen Gutachtens nach werden diese Orientierungswerte im gesamten Planbereich eingehalten, abgesehen vom direkt an der Kreisstraße liegenden Eingangsbereichs des Plangebiets. Hier kommt es zu einer geringfügigen Überschreitung, sodass dort keine Wohnnutzung geplant werden darf. Um dies sicherzustellen, wird im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzung einer Baugrenze gewährleistet, dass im Bereich der Grenzwertüberschreitungen keine Wohnnutzungen realisiert werden können.

Weitere Maßnahmen des aktiven oder passiven Lärmschutzes sind nicht erforderlich, sodass auch dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes C 15 Belange des Lärmschutzes nicht entgegenstehen. Insofern sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, nicht zu erwarten.

8 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 zu § 13a Abs.1 Satz 2 Nr.2 BauGB			
Rechtsgrundlage: - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.“ - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I.S.94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I.S. 3370) geändert worden ist.		Überschlägliche Prüfung der Umweltauswirkungen	
		erheblich	unerheblich
1.	Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf		
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Absatz 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;	☐	☒
	<i>§ 35 (3) UVPg Pläne und Programme setzen einen Rahmen für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben, wenn sie Festlegungen mit Bedeutung für spätere Zulassungsentscheidungen, insbesondere zum Bedarf, zur Größe, zum Standort, zur Beschaffenheit, zu Betriebsbedingungen von Vorhaben oder zur Inanspruchnahme von Ressourcen, enthalten.</i> Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 91.524 m² und ist bereits durch den rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. C 15 überplant.		

	Es handelt sich um ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. C 15 an die aktuelle Straßenplanung angepasst. Die Grenzen des Bebauungsplans bleiben unverändert. Die überbaubare Fläche wird entsprechend der Neuordnung der Verkehrsflächen angepasst. In einem Teilbereich werden Wohngebäude mit bis zu 4 Wohneinheiten zugelassen. Durch diese Veränderungen sind keine umweltrelevanten Folgen zu erwarten.		
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst	☐	☒
	Der Bebauungsplan ist aus der Raumordnung entwickelt und entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans.		
1.3.	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	☐	☒
	Gegenüber der rechtsverbindlichen Fassung liegt somit keine Verschlechterung der Flächeninanspruchnahme vor. Die Änderungen umfassen nur die bestehenden Baurechte. Die umliegenden Grünflächen bleiben entsprechend der bestehenden Festsetzungen erhalten., so dass keinen Auswirkungen auf den Artenschutz hervorgehen.		

1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme	☐	☒
	Durch die Änderungen sind keine Umwelt- oder Gesundheitsprobleme zu erwarten. Vorbelastungen sind nicht bekannt. Neue Belastungen durch Lärm, Hochspannungsleitungen o.Ä. sind ebenfalls nicht zu erwarten, da lediglich Änderungen der Erschließungsanlagen geplant sind.		
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	☐	☒
	Im Wirkungsbereich liegen keine Naturschutz-, FFH- oder VS-Gebiete. Daher wird die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften durch die Änderung nicht beeinträchtigt.		
2.	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf		
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	☐	☒
	Durch die lediglich geringfügigen Änderungen im Plangebiet sind Auswirkungen, die über das bereits bestehende Maß hinausgehen, nicht zu erwarten. Durch die geänderten Festsetzungen kommt es nicht zu einer grundlegenden Umgestaltung des Gebietes.		
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen	☐	☒
	Nicht erkennbar.		
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)	☐	☒
	Durch die Bebauungsplanänderung entstehende Risiken für die Umwelt oder Gesundheitsrisiken sind nicht erkennbar. Durch die Änderung wird die Bestandssituation nicht verschärft.		
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	☐	☒
	Auswirkungen des Bebauungsplans über Grenzen des Planungsgebiets und kommunale Grenzen hinaus, sowie Verlagerungseffekte sind nicht zu erwarten, da der rechtsverbindliche Geltungsbereich nicht überschritten wird.		
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten	☐	☒
	Bei dem Änderungsgebiet handelt es sich um einen rechtswirksamen Bebauungsplan mit bestehenden Baurechten für eine Wohnbebauung, ohne nähere Bedeutung bzw. Sensibilität für die vorgenannten Merkmale. Eine zusätzliche Versiegelung bzw. Erhöhung der GRZ-Werte ist nicht geplant, weshalb auch keine Verschlechterung oder Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten zu erwarten ist.		

2.6	folgende Gebiete:		
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,	☐	☒
	Nicht betroffen		
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	☐	☒
	Nicht betroffen		
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	☐	☒
	Nicht betroffen		
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,	☐	☒
	Nicht betroffen		
2.6.5	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	☐	☒
	Nicht betroffen		
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,	☐	☒
	Nicht betroffen		
2.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	☐	☒
	Nicht betroffen.		
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes,	☐	☒
	Nicht betroffen.		
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	☐	☒
	Nicht betroffen.		

Fazit
Unter Berücksichtigung der Kriterien gemäß Anlage 2 BauGB wurden die Merkmale des Bebauungsplanes geprüft und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Belange der Umwelt beurteilt. Die überschlägige Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalls) kommt zu der Einschätzung, dass die Änderung des Bebauungsplans Nr. C 15 „Wohngebiet Neuer Weg“ der Stadt Wiesmoor voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen sind. Die überschlägliche Überprüfung ergab keine Anhaltspunkte für wesentliche umweltrelevante Probleme. Dieses ergibt sich vor allem vor dem Hintergrund, dass bestehenden Festsetzungen der Verkehrsflächen neu geordnet werden. Insbesondere bleiben die festgesetzten Grünflächen erhalten. Zusätzlich ist auch aufgrund bereits vorliegender Untersuchungen zu Bauvorhaben im Plangebiet nicht davon auszugehen, dass erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind. Die 1. Änderung des Bebauungsplans C 15 „Wohngebiet Neuer Weg“ kann somit gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren erfolgen.

9 FLÄCHENBILANZ

Festsetzung	Fläche in m²
Allgemeines Wohngebiet	51.729 m²
Grünflächen	31.288 m²
Straßenverkehrsflächen	7.180 m²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg	301 m²
Fläche für die Wasserwirtschaft	1026 m²
Gesamtfläche des Plangebietes	91.524 m²

10 VERSORGUNGS- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes Brake. Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist gewährleistet.

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. Das häusliche Abwasser soll in das bestehende Schmutzwassernetz „Neuer Weg“ eingeleitet werden. Die kommunale Kläranlage ist in 2014 auf 19.000 Einwohnergleichwerte erweitert worden.

Oberflächenentwässerung

Innerhalb des Plangebietes wird eine Fläche für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ festgesetzt.

Die Oberflächenentwässerung der Grundstücke und Straßen erfolgt über neu zu verlegene Betonrohrleitungen DN 300, 400, 500 und DN 800, welche in ein Regenrückhaltebecken münden. Von dort ist vorgesehen das anfallende Oberflächenwasser mit zwei Tauchpumpen mit einer gesamt Leistung von 50,0 l/sec über eine Druckleitungen in einen bestehenden Rückhaltegraben mit einer Fläche von 4820 m² zu Pumpen.

Der hydraulische Nachweis des Oberflächenwassers in die Vorflut wurde auf Grundlage der DWA A 117 für die Bemessung von Regenrückhalteräumen und der DWA-A 118 für die Bemessung von Entwässerungssystemen im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Antragsunterlagen des Oberflächenentwässerungsplans wurden durch die Untere Wasserbehörde des Landkreises Aurich am 07.10.2020 geprüft und genehmigt.

Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Aurich gewährleistet.

11 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Bodenfunde

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

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.

Abfälle

Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z. B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts-gesetzes (KrWG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungs-satzung 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.

Bodenschutz

Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren. Sofern

im Rahmen der Baumaßnahme 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 von bis zu Z 2 der LAGA-Mitteilung 20 ist nur auf Antrag mit Genehmigung nach einer einzelfallbezogenen Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zulässig. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass die Z 0 - Werte der LAGA - Mitteilung 20 eingehalten werden. Die im Zuge der Baumaßnahme verdichteten Bodenflächen, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, sind durch Bodenauflockerung (z.B. Pflügen, Eggen) wieder in den Zustand der natürlichen Bodenfunktion zu versetzen.

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.

Lage der Versorgungsleitungen

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

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

Oberflächenwasser

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

Brandschutz

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

max. 150 m nicht überschreiten. Die endgültige Anzahl und Standorte der Hydranten ist rechtzeitig mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Aurich und dem zuständigen Stadt- oder Ortsbrandmeister abzustimmen.

Sichtfelder

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

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.

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 Maßnahmen an Bäumen und Sträuchern können diese Belange betroffen sein. Bei Zuwiderhandlungen gegen diese Bestimmungen drohen Bußgeld- und Strafvorschriften (§§ 69 ff BNatSchG bzw. Umweltschadengesetz). Die zuständige Untere Naturschutzbehörde kann unter Umständen eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG gewähren, sofern eine unzumutbare Belastung vorliegt. Weitere Informationen sind bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises zu erhalten.

Pflanzenliste 1

Bäume

Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Birke	<i>Betula pendula</i> , - <i>pubescens</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Kirsche	<i>Prunus avium</i> , - <i>padus</i>
Eiche	<i>Quercus robur</i>
Eberesche	<i>Sorbus aria</i> , - <i>aucuparia</i>
Linde	<i>Tilia cordata</i> ,
Ruster	<i>Ulmus carpinifolia</i>

Obstbäume, insbesondere alte lokal verbreitete Sorten

Pflanzenliste 2

Sträucher:

Kornellkirsche	<i>Cornus mas</i>
Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
Besenginster	<i>Cytisus scoparius</i>
Efeu	<i>Hedera helix</i>
Stechpalme	<i>Ilex aquifolium</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Wildrosenarten	<i>Rosa alba</i> , <i>pimpinellifolia</i> , - <i>canina</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i> ssp.
Weide	<i>Salix alba</i> , <i>aurita</i> , - <i>carprea</i> , - <i>cinerea</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Eibe	<i>Taxus baccata</i> (auch in Sorten)
Blaubeere	<i>Vaccinium myrtillus</i>
Preiselbeere	<i>Vaccinium vitis-idea</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Beerenobst	

Wiesmoor, den

Der Bürgermeister