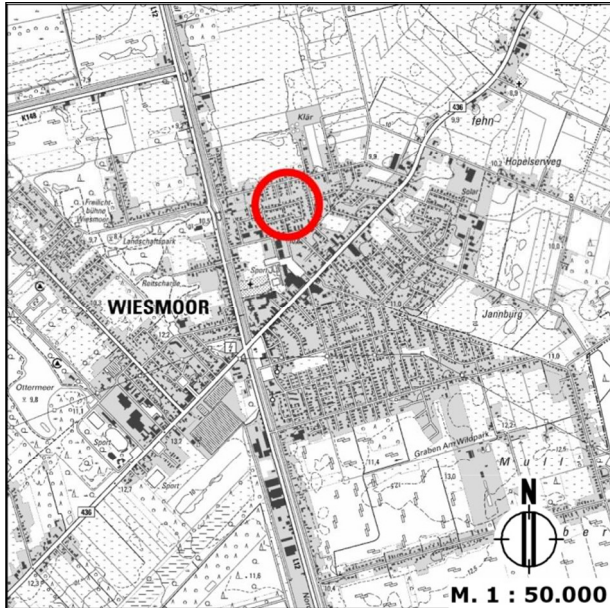


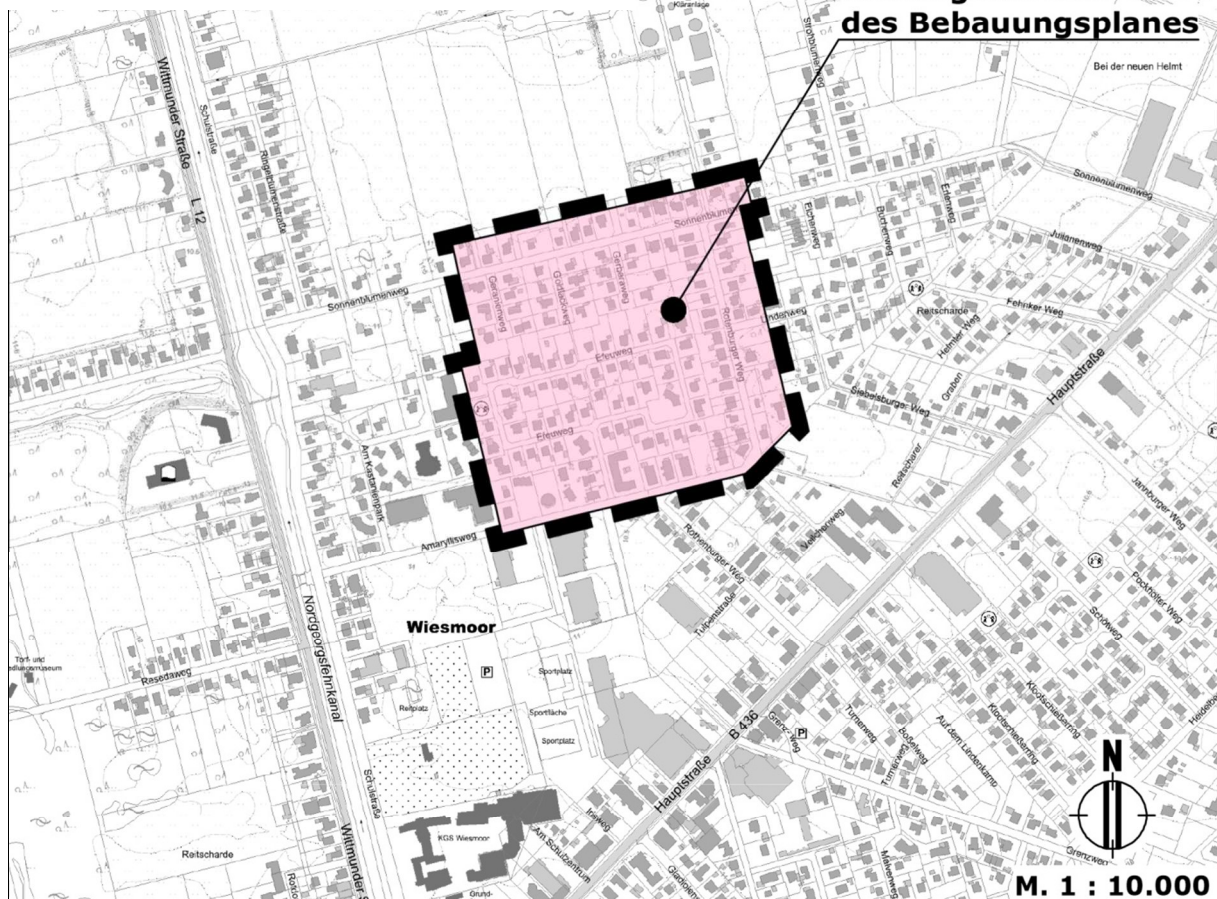
# Stadt Wiesmoor



## Bebauungsplan B 3 „Amaryllisweg / Sonnen- blumenweg“

mit örtlichen Bauvorschriften  
im Verfahren gem. § 13a BauGB

**Begründung**  
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB



## Entwurf

Bearbeitungsstand vom:  
05.07.2023

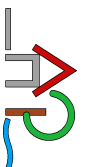
**Verfahrensstand:**  
§§ 3 (2) und 4 (2) BauGB



<b>TEIL I – BEGRÜNDUNG</b> .....	<b>5</b>
<b>1. PLANUNGSGRUNDLAGEN</b> .....	<b>5</b>
1.1 Anlass und Erfordernis der Planung.....	5
1.2 Ziele und Zwecke der Planung .....	6
1.3 Verfahrensablauf .....	6
1.4 Rechtsgrundlagen .....	7
1.5 Räumlicher Geltungsbereich .....	7
1.5.1 Lage, Abgrenzung und Größe .....	7
1.5.2 Bestand im Plangebiet.....	8
1.6 Rahmenbedingungen .....	8
1.6.1 Landesplanung .....	8
1.6.2 Regionalplanung.....	9
1.6.3 Flächennutzungsplanung.....	10
1.6.4 Vorrang der Innenentwicklung.....	11
<b>2. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION</b> .....	<b>11</b>
<b>3. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>12</b>
3.1 Art der baulichen Nutzung .....	12
3.1.1 Nutzungsausschlüsse .....	12
3.1.2 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....	13
3.2 Maß der baulichen Nutzung .....	13
3.3 Bauweise .....	14
3.4 Überbaubare Grundstücksflächen .....	15
3.5 Garagen und Gebäude als Nebenanlagen .....	16
3.6 Verkehrsflächen.....	16
3.7 Kinderspielplatz .....	16
3.8 Flächenbilanz .....	16
<b>4. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b> .....	<b>17</b>
4.1 Städtebauliche Auswirkungen.....	17
4.2 Auswirkungen auf die Umwelt.....	18
4.2.1 UVP-Pflichtigkeit nach UVPG .....	18
4.2.2 UVP-Pflichtigkeit nach Landesrecht.....	19
4.2.3 Natura 2000-Gebiete .....	19
4.2.4 Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG .....	19
4.2.5 Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 des BauGB .....	19
4.2.6 Eingriffskompensation .....	23



4.2.7	Besonderer Artenschutz.....	24
4.2.8	Klimaschutz und Erneuerbare Energien .....	26
4.3	Auswirkungen hinsichtlich der sonstigen Belange .....	26
4.3.1	Berichtigung des Flächennutzungsplanes.....	26
4.3.2	Verkehrerschließung .....	27
4.3.3	Ver- und Entsorgung .....	27
4.3.4	Oberflächenentwässerung .....	28
4.3.5	Hochwasserschutz / Überschwemmungsgebiet.....	28
4.3.6	Immissionsschutz.....	28
4.3.7	Kosten zur Durchführung des Bebauungsplanes .....	28
4.3.8	Bodenordnung und soziale Maßnahmen.....	28
5.	HINWEISE / SONSTIGES.....	28
5.1	Lage der Versorgungsleitungen .....	28
5.2	Oberflächenwasser.....	29
5.3	Sichtfelder .....	29
5.4	Artenschutz .....	29
TEIL II – ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....		30
ANHANG		
AUSZUG AUS:.....		31
Stadt Wiesmoor, Aktualisiertes Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Stand Februar 2018; Stadt- und Regionalplanung, Dr. Jansen GmbH, Köln .....		31



# Teil I – Begründung

## 1. Planungsgrundlagen

### 1.1 Anlass und Erfordernis der Planung

Der im Jahr 1974 rechtsverbindlich gewordene Bebauungsplan B 1 ist in seinem kleinteiliger strukturierten nordöstlichen Bereich bereits mehrfach geändert worden. Auf seiner Grundlage hat sich zunächst die Bebauung an den Stichstraßen südlich des Sonnenblumenweges entwickelt. Später hat sich auch die bei seiner Aufstellung schon vorhandene Bebauung nördlich des Sonnenblumenweges und östlich des Rotenburger Weges weiterentwickelt.

Für die bauliche Weiterentwicklung im Karree zwischen den o. g. Stichstraßen im Norden, dem heutigen Amaryllisweg im Süden und dem Rotenburger Weg im Osten wurde Ende der 1980er / Anfang der 1990er Jahre eine neue Konzeption erstellt und hierfür der Bebauungsplan B 3 im Vorentwurf erarbeitet. Auf dessen Grundlage ist die heute dort vorhandene Bebauung entstanden.

Der Bebauungsplan B 3 wurde jedoch nicht bis zur Rechtskraft fortgeführt, so dass dort nach wie vor der Bebauungsplan B 1 mit seinen stark abweichenden Festsetzungen rechtsverbindlich ist. Dies möchte die Stadt Wiesmoor nun bereinigen, um hier eine geeignete Rechtsgrundlage insbesondere im Falle baulicher Änderungen zu schaffen.

Nördlich und östlich dieses jüngeren Teilbereichs hat die Stadt Wiesmoor nun eine Tendenz zum Abbruch alter Wohngebäude und Neubau in deutlich größeren Dimensionen zu verzeichnen. Der Bebauungsplan B 1 mit seinen Änderungen setzt hier Allgemeines Wohngebiet mit offener Bauweise und bei im Wesentlichen maximal 2 Vollgeschossen eine Grund- und Geschossflächenzahl von jeweils 0,4 fest. Nur auf der Nordseite des Sonnenblumenweges ist die Zahl der Vollgeschosse auf 1 Vollgeschoss reduziert.

Entwickelt hat sich hier eine kleinteilige Bebauung mit insbesondere im nördlichen Bereich maximal 2 Wohnungen bei fast ausschließlich 1 Vollgeschoss mit begrenzt ausgebautem Dachgeschoss. Denn unabhängig von der Zahl der Vollgeschosse sind aufgrund der seinerzeitigen Rechtslage auch in Nicht-Vollgeschossen Aufenthaltsräume, Treppenträume und Umfassungswände auf die Geschossfläche anzurechnen. Dennoch ermöglicht es die Festsetzung von maximal 2 Vollgeschossen mit auf die Grundflächenzahl begrenzter Geschossflächenzahl offenbar, hier Wohngebäude mit 2 Vollgeschossen plus Staffelgeschoss und einer entsprechenden Anzahl an Wohnungen zu errichten.

Derart große Gebäude fügen sich in die umliegend gegebene, kleinteilige Bebauung jedoch nicht ein. Da es sich hier insgesamt um eine ansonsten sehr ruhige Wohnlage mit hohem Wohnwert sowie hoher Lebens- und Wohnumfeldqualität handelt, möchte die Stadt Wiesmoor die gegebene Struktur und Attraktivität erhalten, um potenzielle Konflikte, die sich aus einem höheren Verkehrsaufkommen und nicht zuletzt auch aus häufigeren Wohnungswechseln und Überfremdung ergeben können, zu vermeiden.

Die Stadt Wiesmoor möchte daher in diesen Bereichen die Festsetzungen den heutigen Erfordernissen und Möglichkeiten entsprechend ändern. Zugleich möchte sie eine angemessene Nachverdichtung und Erneuerung ermöglichen, soweit es hier für den gegebenen Bestand verträglich ist. Insgesamt wird daher die Neuüberplanung



des vorkonzipierten Bebauungsplanes B 3 und der nördlich und östlich angrenzenden Bereiche erforderlich, in die nun auch das bisher nur zur Hälfte im Bebauungsplan B 1 gelegene Flurstück im äußersten Nordosten zur Gänze einbezogen wird.

## 1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Wie oben angegeben, möchte die Stadt Wiemoor die im seinerzeitigen Vorentwurf des Bebauungsplan B 3 entwickelte städtebauliche Konzeption für den Teilbereich zwischen Amaryllisweg und Rotenburger Weg nun bis zur Rechtsverbindlichkeit fortführen und hier wie auch im nördlich und östlich angrenzenden Teilbereich des Bebauungsplanes B 1 die erkennbar positiven städtebaulichen Strukturen mit ihrer hohen Lebensqualität vor konfligierenden Tendenzen (s. Kap. 1.1) schützen.

Ziel ist es insbesondere, Nachverdichtungsmöglichkeiten zu ermöglichen, soweit es für die gegebenen Strukturen und Nutzungen verträglich ist, und ansonsten die gegebenen städtebaulichen Strukturen zu erhalten bzw. eine bestandsorientierte Erneuerung zu ermöglichen. In diesem Sinne soll eine sich nicht in die gegebenen Strukturen und das Ortsbild einfügende Verdichtung insbesondere durch Mehrfamilienhäuser, die zugleich mit ihrem verstärkten Verkehrsaufkommen die sehr ruhige Wohnlage stören und auch zu Nachbarschaftskonflikten führen können, verhindert werden. Insgesamt gilt es vor allem, den gegebenen hohen Wohnwert und die hohe Lebens- und Wohnumfeldqualität auch bei erneuernden Maßnahmen zu erhalten.

Die vorliegende Planung dient somit einer gezielten Steuerung baulicher Maßnahmen für eine angemessene Innenentwicklung. Mit der Begrenzung potenzieller Konflikte können zugleich konfliktbedingte Fortzüge verringert werden, die andernorts neuen Wohnbedarf auslösen und so zur Inanspruchnahme weiterer Freiräume im Umfeld des städtischen Siedlungsbereiches führen würden.

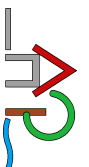
Die vorliegende Planung soll somit den Vorgaben des BauGB entsprechend eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung erreichen und gewährleisten.

## 1.3 Verfahrensablauf

Im vorliegenden Fall handelt es sich mit der gezielten Steuerung der baulichen Entwicklung im Innenbereich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, so dass für die Aufstellung des Bebauungsplanes das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB möglich ist. Voraussetzung hierfür ist insbesondere eine entsprechend geringe zulässige Grundfläche. Diese beträgt in den Allgemeinen Wohngebieten rund 4,67 ha und in den Mischgebieten rund 0,57 qm, in der Summe also rund 5,24 ha (s. Teil I, Kap. 4.2.5).

Bei dem vorliegenden Plangebiet handelt es sich somit um den Unterfall des § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB. Insofern ist hier anhand einer überschlägigen Prüfung auf Grundlage der Anlage 2 des BauGB einzuschätzen, ob der Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls) (s. ebenda).

Im Ergebnis dieser Prüfung und der weiteren Erfordernisse (s. Teil I, Kap. 4.2.1 bis 4.2.5) werden die für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens bestehenden



Voraussetzungen insgesamt erfüllt. Die vorliegende Planung kann daher ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgen.

Des Weiteren wird in diesem Rahmen von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB abgesehen.

Mit dem Entwurf der Bebauungsplan-Änderung erfolgt nun die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB. Parallel hierzu wird die auf die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange begrenzte Behördenbeteiligung durchgeführt.

## 1.4 Rechtsgrundlagen

<b>BauGB</b>	<b>Baugesetzbuch</b> (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
<b>BauNVO</b>	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - <b>Baunutzungsverordnung</b> (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
<b>PlanZV</b>	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts ( <b>Planzeichenverordnung</b> – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
<b>BNatSchG</b>	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - <b>Bundesnaturschutzgesetz</b> (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
<b>UVPG</b>	<b>Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung</b> (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
<b>NNatSchG</b>	<b>Niedersächsisches Naturschutzgesetz</b> (NNatSchG) vom 19.02.2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 104), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 02.09.2022 (Nds. GVBl. S. 578)
<b>NBauO</b>	<b>Niedersächsische Bauordnung</b> (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 578)
<b>NKomVG</b>	<b>Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz</b> (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 588)

## 1.5 Räumlicher Geltungsbereich

### 1.5.1 Lage, Abgrenzung und Größe

Das Plangebiet liegt im nördlichen Siedlungsbereich von Wiesmoor in dem Dreieck zwischen der Hauptstraße (B 436) im Südosten und der Wittmunder Straße (L 11) mit parallel verlaufendem Nordgeorgsfehnhkanal im Westen. Es liegt nördlich des Schulbereiches mit zugehörigen Anlagen sowie des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt, den es mit einer kleinen Teilfläche auch beinhaltet.

Im Einzelnen umfasst es im Süden den Amaryllisweg mit seinen nördlich angrenzenden gemischten Nutzungen Hausnummer 2 bis 10 bzw. 10a, in der östlichen Fortsetzung den Rotenburger Weg mit seiner nördlich bzw. im weiteren, nach Norden abknickenden Verlauf auch östlich gelegenen Bebauung und im Norden den Sonnenblumenweg inklusive seiner nördlich gelegenen Bebauung Hausnummern 17 bis 47 sowie den gesamten dazwischen liegenden Bereich.

Die Lage des Plangebietes im Stadtgebiet und seine Abgrenzung sind auf dem Deckblatt der vorliegenden Begründung dargelegt. Der genaue Geltungsbereich ist im Bebauungsplan festgesetzt und hat eine Größe von ca. 15,09 ha.



### 1.5.2 Bestand im Plangebiet

Das Plangebiet ist vollständig baulich genutzt und weitestgehend mit einer Wohnbebauung bebaut. Nur im Süden ist entlang des Amaryllisweges eine gemischte Nutzung mit, wie im Bebauungsplan B 3 vorgesehen, maximal 2 Vollgeschossen vorhanden. Hieran schließt sich am Rotenburger Weg, wie im Bebauungsplan B 3 vorgesehen, eine Wohnbebauung mit maximal 2 Vollgeschossen an. Auch im Süden des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Abschnitts des Rotenburger Weges findet sich dem Bebauungsplan B 3 bzw. B 1 entsprechend beidseits eine Wohnbebauung mit maximal 2 Vollgeschossen.

Im gesamten übrigen Plangebiet dominiert mit sehr wenigen zweigeschossigen Ausnahmen eine Wohnbebauung mit nur einem Vollgeschoss. Im Bereich des Bebauungsplanes B 3 war hier ohnehin nur ein Vollgeschoss vorgesehen. Soweit im übrigen Bereich des Bebauungsplanes B 1 zwei Vollgeschosse festgesetzt sind, wurden diese somit zum allergrößten Teil nicht ausgeschöpft. Lediglich nördlich des Sonnenblumenweges ist wiederum nur ein Vollgeschoss festgesetzt.

Die Erschließungsstraßen sind im Wesentlichen als Wohnstraßen verkehrsberuhigt ausgebaut. Einzelne Geh- und Radwege stellen eine Nord-Süd-Verbindung in Richtung des zentralen Versorgungsbereiches her. Am Westrand des Plangebietes ist, wie im Bebauungsplan B 3 vorgesehen, ein Kinderspielplatz vorhanden.

## 1.6 Rahmenbedingungen

### 1.6.1 Landesplanung

Die zeichnerischen Darstellungen des Landesraumordnungsprogramms (LROP, Stand 2022) enthalten im näheren Umfeld des Plangebietes keine für die vorliegende Planung relevanten Darstellungen. Die als Hauptverkehrsstraße dargestellte B 437 liegt in rund 220 m Entfernung.



Von den im Textteil des LROP formulierten Zielen und Grundsätzen ist für die vorliegende Planung insbesondere von Belang, dass die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert und die Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden sollen. Darüber hinaus soll die Entwicklung der ländlichen Regionen gefördert werden, um die Auswirkungen des demografischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten.



In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnahe Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden. Gebiete für Wohn- und Arbeitsstätten sollen flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden. Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben.

Mit der vorliegenden Planung wird ein bestehendes Siedlungsgebiet neu überplant. Hierbei soll insbesondere die mit den gegebenen prägenden Strukturen verbundene Lebensqualität erhalten und sich abzeichnende negative Tendenzen nach Möglichkeit vermieden werden. Insofern werden die bisherigen Festsetzungen den städtebaulichen Erfordernissen entsprechend angepasst, um eine weitere Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen möglichst zu vermeiden. Die vorliegende Planung zur Innenentwicklung trägt somit den im LROP enthaltenen Zielen und Grundsätzen Rechnung.

### 1.6.2 Regionalplanung

Im regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Aurich (RROP 2018) ist die Stadt Wiesmoor als Grundzentrum mit mittelzentraler Teilfunktion ausgewiesen. Das Plangebiet liegt innerhalb des zeichnerisch dargestellten zentralen Siedlungsgebietes nördlich des dargestellten Versorgungskerns zwischen der als Hauptverkehrsstraße dargestellten B 436 und der als Straße von regionaler Bedeutung dargestellten L 12.



Nach der beschreibenden Darstellung sollen im Rahmen der Entwicklung der Siedlungsstruktur Bauflächen unter dem Gesichtspunkt einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und eines schonenden Umgangs mit Natur und Landschaft innerhalb der Gemeinden räumlich kompakt strukturiert werden. Insgesamt soll in den Zentralen Orten eine höhere Wohnsiedlungsdichte als bisher erreicht werden, um den Verbrauch an neuer Wohnsiedlungsfläche spürbar zu reduzieren. Im Hinblick auf den Bodenverbrauch hat die Schließung von Baulücken bei Wahrung der charakteristischen örtlichen Siedlungsstruktur Vorrang gegenüber der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich.



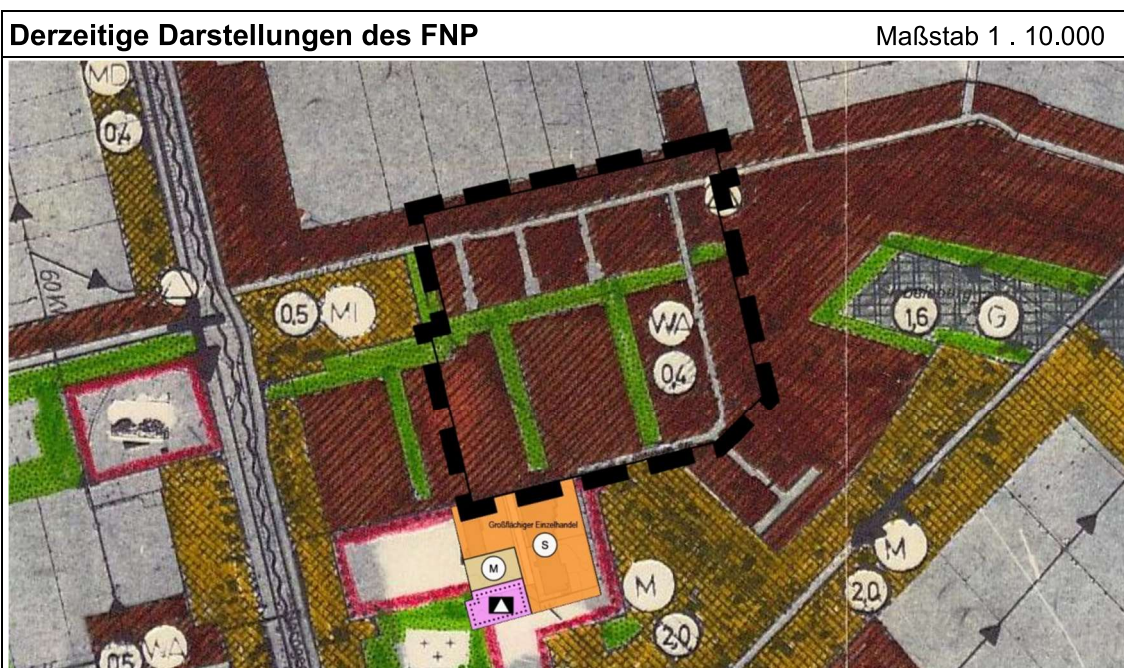
Mit der vorliegenden Planung sollen die Verdichtungsmöglichkeiten in dem bestehenden Siedlungsbereich auf dafür geeignete Standorte begrenzt und im Übrigen eine weitere Verdichtung zum Schutz der bestehenden Strukturen ausgeschlossen werden. Eine höhere Wohnsiedlungsdichte wird hiermit nicht erreicht. Es handelt sich hier jedoch um ein nach der Grundflächenzahl maximal genutztes Wohngebiet, das theoretisch lediglich noch in der dritten Dimension erweitert werden könnte.

Gerade dies soll jedoch ausgeschlossen werden, da es sich hier insgesamt um ein Wohngebiet mit hoher Lebensqualität handelt. Diese gilt es hier zu erhalten. Eine höhere Anzahl an Vollgeschossen und Wohnungen würde dem entgegenlaufen, da dies die prägenden Strukturen stören würde. Die bisher ruhige Wohnlage würde durch verstärktes Verkehrsaufkommen empfindlich gestört. Häufigere Wohnungswechsel und Überfremdung kann zudem zu Nachbarschaftskonflikten führen. Die Folge wären Fortzüge der ursprünglichen Bevölkerung z. B. in neue Baugebiete am Stadtrand. Dies würde wiederum die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich erfordern.

Der im RROP enthaltene Grundsatz, eine höhere Wohnsiedlungsdichte als bisher zu erreichen, um den Verbrauch an neuer Wohnsiedlungsfläche spürbar zu reduzieren, wird hier somit zwar nicht erfüllt, die Reduzierung des Verbrauch an neuer Wohnsiedlungsfläche kann aber dennoch erreicht werden. Denn die fortziehende Bevölkerung hätte Bedarf an ähnlich strukturierter Bebauung wie bisher. Das neue Baugebiet müsste also diesen Bedarf neu decken. Stattdessen könnten neue Baugebiete auf eine verdichtere Bauweise ausgerichtet und hierfür auch hinsichtlich des Verkehrsaufkommens optimiert werden. Eine Nachverdichtung ist daher grundsätzlich gut, aber nicht in jedem Einzelfall die städtebaulich bessere Lösung, Neuausweisungen von Baugebieten im Außenbereich zu minimieren.

### 1.6.3 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wiesmoor stellt das Plangebiet seit seiner Aufstellung Ende der 1970er Jahre hauptsächlich als Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 dar. Zwischenliegend sind hier der seinerzeitigen Konzeption des Bebauungsplanes B 1 folgend auch streifenförmige Grünflächen dargestellt.



Im Bebauungsplan B 3 sind die zwischenliegenden Grünstreifen bereits entfallen und als Allgemeines Wohngebiet überplant. Zugleich wurden entlang des Amaryllisweges Mischgebietsflächen angeordnet. Diese Nutzungsausweisungen sind dem Bestand zufolge auch in der vorliegenden Planung erforderlich. Da ebenso wie auf Bebauungsplanebene hier auch keine FNP-Änderung wirksam wurde, ist im Rahmen der vorliegenden Planung nun auch eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes mit den entsprechenden Inhalten erforderlich (s. Teil I, Kap. 4.3.1)

#### 1.6.4 Vorrang der Innenentwicklung

Die vorliegende Planung betrifft ein bestehendes Wohngebiet im Siedlungsbereich der Ortschaft Wiesmoor und dient der Innenentwicklung.

## 2. Städtebauliche Konzeption

Der seinerzeitige Vorentwurf des Bebauungsplanes B 3 sah auf der Nordseite des Amaryllisweges eine gemischte Nutzung mit maximal 2 Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl von 0,5 und einer Geschossflächenzahl von 1,0 vor. Dies stellt dort auch heute noch eine geordnete städtebauliche Entwicklung dar. Denn südlich und westlich hiervon sind mehr oder weniger großflächig Versorgungsstrukturen im Sinne von Einzelhandelsbetrieben vorhanden. Die auf der Nordseite des Amaryllisweges vorgesehenen Mischgebiete leiten insofern aus städtebaulicher Sicht auf geeignete Weise auf die sich nördlich und östlich anschließenden Wohngebiete über und schirmen letztere mit den 2 Vollgeschossen zugleich auch optisch etwas ab. Die Mischgebiete mit ihren Nutzungsmaßen werden daher dementsprechend übernommen.

Im östlichen Anschluss hieran waren auf der Nordseite des dortigen Rotenburger Weges Allgemeine Wohngebiete mit maximal 2 Vollgeschossen vorgesehen. Auch dies ist in diesem, dem Wiesmoorer Versorgungszentrum sehr nahe liegenden Bereich aus städtebaulicher Sicht heute noch richtig. Die ursprünglich vorgesehene Begrenzung der Geschossfläche auf 0,5 ist aus heutiger Sicht an diesem Standort nicht mehr erforderlich, so dass hier die in Allgemeinen Wohngebieten üblicherweise maximale Grundflächenzahl von 0,4 zusammen mit einer für 2 Vollgeschosse üblichen Geschossflächenzahl von 0,8 ermöglicht wird. Die ursprünglich vorgesehene Begrenzung auf Einzel- und Doppelhäuser ist an diesem Standort aus heutiger Sicht ebenfalls nicht mehr erforderlich.

Die gleichen Festsetzungen werden infolge des Bestandes auch für den südlichen Teil des Allgemeinen Wohngebietes auf der Ostseite des nach Norden abknickenden Rotenburger Weges übernommen.

Im gesamten übrigen Teil des Geltungsbereiches werden die Allgemeinen Wohngebiete dem zu schützenden Bestand zufolge bei der beizubehaltenden Grundflächenzahl von 0,4 auf 1 Vollgeschoss begrenzt. Die Bereiche entlang der im Bebauungsplan B 3 vorkonzipierten Ringstraße (Efeuweg) und die Bereiche nördlich und südlich des Sonnenblumenweges inklusive seiner abzweigenden Stichstraßen werden zum Schutz der Bestandsstrukturen zusätzlich auf maximal 2 Wohnungen in Wohngebäuden begrenzt. Lediglich in der Fortsetzung des Rotenburger Weges bis zum Sonnenblumenweg wird infolge des Bestandes hierauf beidseits verzichtet.

Darüber hinaus wird in weiten Teilen des Geltungsbereichs im Rahmen der Bauweise die Länge der Gebäude auf maximal 22 m begrenzt, um zum Schutz des Bestandes eine sich einfügende Gebäudekubatur zu erreichen. Ausgenommen hiervon wird nur der zum Versorgungsbereich überleitende Bereich auf der Nordseite des Amaryllis-



weges bzw. des Rotenburger Weges bis zu dessen Ostseite. Hier wird infolge der Funktion und der im Bestand etwas größeren Kubatur der Bestandsgebäude eine Länge von bis zu 24 m vorgesehen.

Die überbaubaren Bereiche werden in den Baugebieten in der Regel großflächig zusammenhängend und, abgesehen von einzelnen Ausnahmefällen, mit 5 m Abstand zu den Verkehrsflächen festgesetzt.

Die bestehende Erschließung wird für den Straßenverkehr als Straßenverkehrsfläche sowie die Geh- und Radwege als solche übernommen. Auch der bestehende Kinderspielplatz wird als solcher festgesetzt.

### **3. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Den Zielen und der obigen städtebaulichen Konzeption zufolge wird ein vom Efeuweg in zwei Teile unterteilter Streifen nördlich des Amaryllisweges als Mischgebiet festgesetzt. Alle übrigen Flächen werden dem Bestand zufolge als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

##### **3.1.1 Nutzungsausschlüsse**

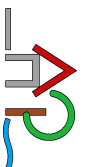
In den Mischgebieten sind Gartenbaubetriebe infolge ihres Flächenbedarfes nicht zulässig. Tankstellen werden infolge ihres Verkehrsaufkommens ausgeschlossen. Zudem sind im Wiesmoorer Stadtgebiet ausreichend Tankstellen vorhanden. Die allgemein und ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sowie als sonstige Gewerbebetriebe zulässige Bordelle und bordellartige Betriebe werden hier ebenfalls ausgeschlossen, da sie diesen Bereich zu stark in diese Richtung überprägen würden und zugleich ausreichend andere Standortmöglichkeiten im Wiesmoorer Stadtgebiet bestehen.

Des Weiteren werden in dem Mischgebiet östlich des Efeuweges von den im Normalfall allgemein zulässigen Einzelhandelsbetrieben nur solche mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zulässig. Diese Festsetzung ist erforderlich, da die Stadt Wiesmoor ein „Aktualisiertes Einzelhandels- und Zentrenkonzept“, Stand Februar 2018, beschlossen hat, nach dem zentrenrelevante Sortimente (s. Liste im Anhang) nur innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zulässig sein sollen. Hiervon ist nur der westliche Teil der Mischgebiete am Amaryllisweg erfasst.

Das Mischgebiet östlich des Efeuweges umfasst derzeit im Erdgeschoss einige Dienstleister etc.. Im Falle von Geschäftsaufgaben wäre hier somit der Einzug von Einzelhandelsbetrieben denkbar. Mit dem Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente wird daher sichergestellt, dass die im zentralen Versorgungsbereich vorhandenen Einzelhandelsbetriebe nicht gefährdet werden.

Die direkt westlich des Efeuweges gelegene Bebauung ist ebenfalls nicht vom zentralen Versorgungsbereich erfasst. Hierbei handelt es sich jedoch um eine Wohnbebauung, bei der eine Umnutzung im Sinne von Einzelhandel infolge der Ausprägung der Gebäude nicht zu erwarten ist. Hier kann insofern auf den Ausschluss zentrenrelevanten Einzelhandels verzichtet werden.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen wiederum aus den oben genannten Gründen ebenfalls nicht zulässig.



### 3.1.2 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

In den kleinteilig bebauten Allgemeinen Wohngebieten beidseits des Sonnenblumenweges, an den hiervon abzweigenden Stichstraßen und im gesamten Bereich der Ringstraße Efeuweg wird die Zahl der Wohnungen den Zielen und der Konzeption entsprechend zum Schutz der bestehenden städtebaulichen Struktur, des Wohnwertes und der Lebens- und Wohnumfeldqualität auf maximal 2 Wohnungen in Wohngebäuden begrenzt.

Diese Begrenzung ist erforderlich, da neuere Tendenzen gezeigt haben, dass andernfalls trotz der Begrenzung der Nutzungsmaße eine deutlich größer dimensionierte Wohnbebauung möglich ist. Aus einer deutlich höheren Zahl an Wohnungen können sich jedoch Konflikte aus verstärktem Verkehrsaufkommen und z. B. bei häufigeren Wohnungswechseln auch zunehmend Nachbarschaftskonflikte ergeben. Die ruhige Wohnlage und die Wohnumfeld- und Lebensqualität sollen jedoch in diesem derzeit sehr harmonisch strukturierten Bereich mit guten Nachbarschaften bewahrt werden. Andernfalls kann eine Beeinträchtigung der gegebenen hohen Attraktivität des Wohngebietes und eine Verringerung des Wohnwertes verstärkt Fortzüge auslösen, die dann ihrerseits zu weiterem Bedarf an Bauflächen andernorts, vorzugsweise am ruhigen Stadtrand und somit im bisherigen Außenbereich, führen würden. Dies gilt es zu vermeiden (s. hierzu auch Teil I, Kap. 1.2, und 1.6.2).

In den übrigen Teilen des Geltungsbereiches ist eine Begrenzung der Zahl der Wohnungen aufgrund des gegebenen Bestandes nicht möglich und insbesondere in den ohnehin in größeren Dimensionen bebauten Bereichen auch nicht erforderlich.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird in den Mischgebieten, wie im seinerzeitigen Vorentwurf des Bebauungsplanes B 3 vorgesehen, auf 0,5 festgesetzt, da die bestehende Bebauung auf dieser Grundlage entwickelt wurde.

In den Allgemeinen Wohngebieten wird die Grundflächenzahl generell auf 0,4 festgesetzt. Im Vorentwurf des Bebauungsplanes B 3 war im Bereich rundum und innerhalb der Ringstraße Efeuweg eine Grundflächenzahl von 0,35 vorgesehen. Die dortige Bebauung hat sich auf dieser Grundlage entwickelt, so dass mit der jetzigen Umstellung auf 0,4 etwas mehr Grundfläche mit Wohngebäuden werden kann.

In den übrigen Bereichen der Allgemeinen Wohngebiete war im Vorentwurf des Bebauungsplanes B 3 wie auch im hier noch rechtsverbindlichen Bebauungsplan B 1 eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, so dass sich die dort bestehende Bebauung auf dieser Grundlage entwickelt hat. Mit der jetzigen einheitlichen Festlegung der Grundflächenzahl auf das für Wohngebiete üblicherweise oberste Maß von 0,4 werden somit der Bestand geschützt und zugleich die Wohngebiete entlang der Ringstraße den gleich strukturierten Wohngebieten entlang der nördlich angrenzenden Stichstraßen gleichgestellt.

Für die dritte Dimension werden in den Mischgebieten auf der Nordseite des Amaryllisweges sowie den sich hieran anschließenden Allgemeinen Wohngebieten entlang des Rotenburger Weges und beidseits in seinem südlichen Abschnitt soweit für den gegebenen Bestand erforderlich jeweils maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt. Dies entspricht auch den bisherigen Festsetzungen. Die Geschossflächenzahl wird dementsprechend auf die doppelte Grundflächenzahl festgesetzt. Für die Mischgebiete ist die dritte Dimension somit wie bisher beibehalten. Für die betreffenden Allgemeinen Wohngebiete ergibt sich hieraus eine Erweiterung von bisher 0,5 auf



0,8, da dieser Bereich entsprechend der Konzeption für eine Verdichtung in der baulichen Dimension der Mischgebiete geeignet ist.

Alle übrigen Wohngebiete werden in der dritten Dimension auf 1 Vollgeschoss festgesetzt, da dies den gegebenen, zu schützenden Strukturen entspricht. Eine Geschossflächenzahl ist hier nach heutigem Recht nicht erforderlich, da Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschossen nicht mehr angerechnet werden.

Für die Wohngebiete entlang des Efeuweges verbleibt es somit bei den im Bebauungsplan B 3 vorgesehenen Festsetzungen. Für die Baugebiete auf der Nordseite des Sonnenblumenweges sind die bisherigen Nutzungsmaße aus dem Bebauungsplan B 1 übernommen. Für die übrigen Allgemeinen Wohngebiete bedeutet dies eine Reduzierung von 2 auf 1 Vollgeschoss. Die Geschossflächenzahl war hier bisher jedoch ohnehin auf das Maß der Grundflächenzahl von 0,4 begrenzt, wobei die Grundflächen von Aufenthaltsräumen samt Treppenträumen und Umfassungswänden auch in Nicht-Vollgeschossen mitzurechnen sind.

Die Reduzierung auf 1 Vollgeschoss ist erforderlich, um die gegebenen Strukturen den Zielen und der Konzeption entsprechend vor nachteiligen Entwicklungen, wie sie sich aus größeren Mehrfamilienhäusern ergeben können, schützen zu können.

### 3.3 Bauweise

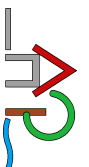
Als Bauweise wird für das Mischgebiet östlich des Efeuweges dem Bestand zufolge die bisher dort vorgesehene offene Bauweise festgesetzt. In den übrigen Bereichen wird, anders als bisher, generell eine von der offenen Bauweise hinsichtlich der Längen der zulässigen Hausformen abweichende Bauweise festgesetzt. Hierbei wird gezielt der Begriff der Hausformen gewählt, um deutlich zu machen, dass sich die festgesetzte maximale Länge nur auf die Hauptgebäude bezieht. Zwischenliegende Garagen, mit denen diese Gebäude zu einer längeren Reihe zusammengefügt sind oder werden, sind bei der maximalen Länge dagegen nicht anzurechnen.

Der Bezug auf die Hauptgebäude ist erforderlich, da es am Rotenburger Weg bereits eine mittels Garagen zusammengebaute Reihe an Wohngebäuden gibt (Hausnummern 29 bis 29c), die ggf. auch auf das nördlich angrenzende Flurstück erweitert werden können soll. Zugleich soll auch auf dem dort westlich angrenzenden Flurstück eine gleichartige Bebauung ermöglicht werden.

Als Längen der Hausformen werden für das westliche Mischgebiet am Amaryllisweg, den östlichen Teil des Allgemeinen Wohngebietes auf der Nordseite des Rotenburger Weges und den südlichen Teil des Allgemeinen Wohngebietes auf der Ostseite des nach Norden abknickenden Rotenburger Weges maximal 24 m festgesetzt, da diese Gebiete nach ihrer Lage als Überleitung zum südlich gelegenen Versorgungsbereich fungieren und hiermit dem Bestand entsprochen werden kann. Zugleich ist diese Begrenzung erforderlich, da hier noch Bebauungsmöglichkeiten gegeben sind und sich die neue Bebauung nach ihren Dimensionen in die dort bestehende einfügen soll.

Für den zwischenliegenden Teil des Allgemeinen Wohngebietes nördlich des Rotenburger Weges werden infolge der dort etwas längeren Mehrfamilienhäuser Längen von maximal 25 m festgesetzt.

Für alle übrigen Allgemeinen Wohngebiete werden die Längen der Hausformen auf maximal 22 m begrenzt, um hier im Falle einer Neubebauung insgesamt harmonische und sich in den Bestand einfügende Strukturen zu gewährleisten.



### 3.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Bereiche werden wie im Bebauungsplan B 1 und anders als im Vorentwurf des Bebauungsplanes B 3 mittels Baugrenzen großflächig und weitestgehend zusammenhängend festgesetzt. Lediglich am Übergang von den Mischgebieten zu den angrenzenden Wohngebieten sind die Bauteppiche infolge der verschiedenartigen Nutzungen unterbrochen. Hier werden die Baugrenzen in den Mischgebieten infolge des gegebenen Bestandes auf den nachbarrechtlichen Mindestabstand von 3 m festgelegt. Wohngebietsseitig wird zum gegenseitigen Schutz soweit möglich ein größerer Abstand von 5 m festgesetzt.

Die Bauteppiche sind insgesamt so angelegt, dass eine weitestgehende Ausnutzung der Baugebietsflächen möglich ist. Lediglich im Allgemeinen Wohngebiet zwischen Sonnenblumenweg, Rotenburger Weg und Lindenweg verbleibt es im rückwärtigen Bereich bei der derzeit festgesetzten Lage der Baugrenzen, da hier die Entwicklung im Bereich des angrenzenden Bebauungsplanes B 8 noch nicht ausreichend absehbar ist.

Im Einzelnen halten die Baugrenzen zu den Verkehrsflächen fast durchgängig einen Abstand von 5 m ein, um hier eine entsprechende Vorgartenzone zu erreichen. Lediglich an wenigen Stellen sind sie bestandsbedingt etwas näher an die Verkehrsflächen herangerückt, um hier auch bei einer künftigen Neubebauung keine Härtefälle entstehen zu lassen. Entlang der Geh- und Radwege wird ein Abstand von 3 m, wie er aus nachbarrechtlichen Gründen ohnehin als Mindestmaß erforderlich ist, für ausreichend gehalten.

In den rückwärtigen Bereichen am Nord- und Westrand des Plangebietes sind die Bauteppiche, soweit kein direkter Anschluss an Bauteppiche in Nachbarbebauungsplänen erforderlich ist, ebenfalls auf den nachbarrechtlichen Mindestabstand von 3 m festgesetzt, um hier eine weitestgehende Bebauung zu ermöglichen.

Am Ostrand wird südlich des Lindenweges wiederum die Verbindung zum Bauteppich im benachbarten Bebauungsplan B 8 hergestellt. Im weiteren Verlauf nach Süden wird die Lage der bisherigen Baugrenze übernommen, da hier kein Anschluss an einen benachbarten Bauteppich erforderlich ist. Am Südrand wird der Bauteppich zugunsten einer Zufahrt zu einem hinterliegenden Gebäude und einem im Bebauungsplan B 8 liegenden Flurstück auf einen Abstand von 5 m vermaßt.

Für die am Ostrand gelegenen Wohngebiete wird trotz Beibehaltung der rückwärtigen Baugrenzen eine bessere Bebaubarkeit erreicht und hier insbesondere der vorderen Flurstücke. Denn hier wird die vordere Baugrenze von ursprünglich 7,50 m auf künftig 5 m Abstand zur Verkehrsfläche näher an diese herangerückt.

Darüber hinaus wird mit den großflächig zusammenhängenden Bauteppichen auch eine bessere Bebaubarkeit der rückwärtigen Flurstücksareale ermöglicht, soweit die Grundflächenzahl dies noch zulässt. Denkbar wäre insbesondere in dem Bereich zwischen den Stichstraßen und dem Efeuweg auch eine Neubildung neuer Baugrundstücke mittels Herauslösung und Zusammenlegung aus bestehenden Flurstücken. Eine Vergrößerung der Grundflächenzahl ist allerdings nicht möglich, da es sich bei 0,4 bereits um die Obergrenze dessen handelt, was in den vorliegenden Wohngebieten im Rahmen der Wohnbedürfnisse und gesunder Wohnverhältnisse verträglich ist.



### 3.5 Garagen und Gebäude als Nebenanlagen

Garagen und Gebäude als Nebenanlagen werden innerhalb eines Abstandes von 5 m zur Erschließungsstraße ausgeschlossen, da hier wie im Bestand gegeben und in Wiesmoor allgemein üblich, eine unbebaute und somit offen wirkende Vorgartenzone sichergestellt werden soll.

Garagen müssen darüber hinaus zu den Straßenverkehrsflächen einen Mindestabstand von 5 m einhalten, um zu gewährleisten, dass das Abstellen des Fahrzeugs vor der Garage insbesondere bei geschlossenem Tor auf dem Privatgrundstück möglich ist und so kein Gefahrenpotenzial im öffentlichen Straßenraum entsteht.

### 3.6 Verkehrsflächen

Die im Plangebiet vorhandenen Erschließungsstraßen werden dementsprechend als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die vom Sonnenblumenweg nach Norden führenden Stichstraßen sind aus dem Bebauungsplan B 1 übernommen. Sie werden beibehalten, damit für den Fall, dass nördlich angrenzend weitere Freiflächen als Bauland erschlossen werden sollen, ausreichende Erschließungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

Die beiden breiteren dieser Stichstraßen haben jeweils nur eine einseitige Eckabschrägung, so dass für eine bessere Befahrbarkeit die noch fehlenden Eckabschrägungen als Straßenverkehrsfläche ergänzt werden. Für den Fall, dass dort künftig Bauland erschlossen werden soll, kann die Stadt diese Flächen dann von den bisherigen Eigentümern im Einverständnis mit diesen erwerben und entsprechend nutzen.

Die im Plangebiet vorhandenen Geh- und Radwege werden als solche festgesetzt, um die gute Erreichbarkeit des städtischen Versorgungszentrums und auch die Verbindung in Richtung Westen für den unmotorisierten Verkehr zu sichern.

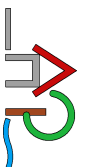
### 3.7 Kinderspielplatz

Der am Westrand im Plangebiet vorhandene Kinderspielplatz soll dauerhaft für die Bebauung im Plangebiet und westlich hiervon zur Verfügung stehen und wird daher als solcher gesichert.

### 3.8 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Nutzungen:

<b>Geltungsbereich gesamt</b>	<b>15,09 ha</b>
abzüglich:	
Verkehrsflächen	2,20 ha
Kinderspielplatz	0,08 ha
<b>Baugebiete</b>	<b>12,81 ha</b>
davon:	
Mischgebiete	1,14 ha
Allgemeine Wohngebiete	11,67 ha





## 4. Auswirkungen der Planung

### 4.1 Städtebauliche Auswirkungen

Der vorliegenden Planung liegt der Bebauungsplan B 1 mit seinen Änderungen und der seinerzeit erarbeitete Vorentwurf des Bebauungsplanes B 3 zugrunde. Soweit Festsetzungen übernommen wurden, ist davon ausgegangen, dass hier im Grundsatz keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Soweit Festsetzungen geändert oder neu festgesetzt sind, sind für einzelne Betroffene neben positiven auch negative Auswirkungen möglich, da hier eine gezielte Steuerung vorgenommen wurde, um für den gegebenen Bestand nicht verträgliche Neubauten im Sinne des Gemeinwohls nach Möglichkeit auszuschließen.

Einschränkungen ergeben sich insbesondere hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse, die in großen Bereichen von 2 auf 1 Vollgeschoss reduziert wird. Zugleich wird in Teilbereichen die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf maximal 2 Wohnungen begrenzt, wie es teilweise auch schon im Bebauungsplan B 3 vorgesehen war. In der Folge sind hier insbesondere keine Mehrfamilienhäuser mehr zulässig.

Dies wurde seinerzeit über eine Begrenzung auf Einzel- bzw. Einzel- und Doppelhäuser, die Begrenzung der Geschossfläche auf das Maß der Grundflächenzahl und / oder die Begrenzung der Gebäudelängen zu erreichen versucht. Neuere Entwicklungen haben jedoch gezeigt, dass diese Festsetzungen nicht ausreichend wirksam waren, um Mehrfamilienhäuser auszuschließen. Soweit bereits Mehrfamilienhäuser in auf 2 Wohnungen in Wohngebäuden begrenzten Bereichen vorhanden sind, gilt für rechtmäßig errichtete Gebäude der allgemeine Bestandsschutz. Die Festsetzungen sind dann erst bei Um- und Neubauten etc. zu beachten.

Des Weiteren wird in fast allen Baugebieten im Rahmen der Bauweise die Länge der zulässigen Hausformen begrenzt. Diese ist so gewählt, dass bestehende Gebäude hiervon nicht negativ betroffen sind. Im Übrigen gilt auch hier für rechtmäßig errichtete Gebäude der allgemeine Bestandsschutz.

Die hier erstmals neu vorgesehenen Eckabschrägungen an den Abzweigungen der Stichstraßen nördlich des Sonnenblumenweges (s. Teil I, Kap. 3.6) führen dazu, dass sich das für die Berechnung der zulässigen Grundfläche zugrunde zu legende Bauland entsprechend verringert. Hierbei handelt es sich jedoch nur um eine sehr geringe Größenordnung, die aus Sicht der Stadt Wiesmoor vertretbar ist und nicht in die Zulässigkeit der bestehenden versiegelten Flächen eingreift.

Negative Auswirkungen können sich letztendlich auch dadurch ergeben, dass die Neuplanung nach dem derzeitigen Planungsrecht erfolgen muss. Während für Baumaßnahmen im bisherigen Bebauungsplan B 1 insbesondere die BauNVO von 1968 und das seinerzeitige Landesrecht zugrunde zu legen sind, gilt für Baumaßnahmen nach dem vorliegenden Bebauungsplan die BauNVO 2017 in der Fassung vom 04.01.2023 und die NBauO 2012 in der Fassung vom 22.09.2022.

Demzufolge sind nach heutigem Recht bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch diese Anlagen heute nur zu maximal 50 % überschritten werden. Nach der BauNVO 1968 bleiben derartige Anlagen bei der Grundfläche unberücksichtigt. In der Folge kann das Baugrundstück nach altem Recht mehr oder weniger vollständig versiegelt werden, während heute die über das Maximum hinausgehende Teilfläche zu begrünen ist.



Umgekehrt sind nach der BauNVO 1968 bei der Geschossfläche auch die Flächen von Aufenthaltsräumen, Treppenträumen und Umfassungswänden in Nicht-Vollgeschossen auf die Geschossfläche anzurechnen, während das nach heutigem Recht begünstigend nicht mehr der Fall ist.

Für die bestehenden Grund- und Geschossflächen sind diese rechtlich bedingten Änderungen kaum relevant. Sie genießen Bestandsschutz, soweit sie nach altem Recht zulässigerweise hergestellt wurden. Für künftige Planungen ist mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes allerdings das neue Recht anzuwenden. Insbesondere die Begrenzung der Versiegelungsmöglichkeiten kann dann bei neuen Baumaßnahmen dazu führen, dass diese nur möglich sind, wenn andere Flächen entsiegelt werden.

Darüber hinaus wird mit der Zusammenführung der Bauteppiche auch eine Bebauung in bisher nicht mit einer Hauptnutzung bebaubaren Bereichen ermöglicht, soweit die festgesetzte Grund- und Geschossflächenzahl dies zulässt. Aus Sicht der Bauwilligen ist dies positiv. Aus Sicht der Nachbarn kann dies auch negativ sein. Allerdings sind hier nur Gebäude mit ähnlichen Dimensionen und Nutzungen wie im Bestand möglich, die dementsprechend verträglich und hinnehmbar sind. Erhebliche städtebauliche Auswirkungen ergeben sich hieraus insofern nicht, zumal nach heutigem Recht eine Nachverdichtung im Innenbereich geboten ist.

Für den Siedlungsbereich, der sich aus dem Bebauungsplan B 3 entwickelt hat, können aus der vorliegenden Planung zudem kaum negative Auswirkungen abgeleitet werden, da dieser Plan nicht rechtsverbindlich wurde. Die genehmigten Gebäude und Nutzungen genießen hier zwar Bestandsschutz, bauliche Änderungen oder Erneuerungen sind derzeit mangels geeigneter Rechtsgrundlage jedoch kaum möglich. Darüber hinaus wirkt die Erweiterung der Grundflächenzahl von 0,35 auf 0,4 eher positiv auf die bauliche Nutzbarkeit der Grundstücke.

Über diese und die bereits in Kapitel 3.1 bis 3.5 beschriebenen, insbesondere negativen Auswirkungen hinaus sind derzeit keine weiteren erheblichen negativen Auswirkungen erkennbar.

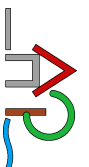
## **4.2 Auswirkungen auf die Umwelt**

Im vorliegenden Fall soll der Bebauungsplan B 3 im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Maßgeblich ist hierfür insbesondere, dass mit der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden sind. Daher werden im Folgenden die gemäß § 13a BauGB erforderlichen Voraussetzungen hierzu geprüft.

### **4.2.1 UVP-Pflichtigkeit nach UVPG**

Für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB ist generell zu prüfen, ob durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Bebauungsplan für eine bestehende Wohnbebauung bzw. teils gemischte Nutzung in einem bebauten Siedlungsbereich. Aus der Liste „UVP-pflichtige Anlagen“, Anlage 1 des UVPG, kommt von den dort angegebenen Vorhaben nur die Nr. 18 „Bauvorhaben“ mit ihren Unterpunkten in Betracht. Hier werden eine Reihe von Vorhaben (Nr. 18.1 bis 18.8) aufgeführt, bei denen es jeweils um deren Bau geht.



Der hier betroffene Bereich ist bereits auf Grundlage eines Bebauungsplanes bebaut. Die vorliegende Planung stellt insofern nur eine am Bestand orientierte Neuordnung dar, ohne dass dort Neubauten in relevanter Großflächigkeit vorgesehen sind. Die vorliegende Planung zählt daher nicht zu diesen UVP-pflichtigen Anlagen.

Darüber hinaus sind hier nach dem letzten Unterpunkt Nr. 18.9 auch Vorhaben aufgeführt, für die nach Landesrecht ... eine Umweltprüfung vorgesehen ist, sofern dessen Zulässigkeit z. B. durch einen Bebauungsplan begründet wird. Deren UVP-Pflichtigkeit richtet sich entsprechend nach Landesrecht (s. u.).

#### 4.2.2 UVP-Pflichtigkeit nach Landesrecht

In der Anlage 1 des Niedersächsischen UVP-Gesetzes „Liste der Vorhaben, die nach Landesrecht einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder Vorprüfung bedürfen“ sind nur bestimmte Bauvorhaben enthalten, zu denen die vorliegende Planung nicht zählt. Der vorliegende Bebauungsplan ist somit auch nicht nach Landesrecht UVP-pflichtig.

#### 4.2.3 Natura 2000-Gebiete

Das vorliegende Plangebiet liegt weit außerhalb von Natura 2000-Gebieten. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung ihrer Erhaltungsziele bzw. Schutzzwecke infolge der vorliegenden Planung sind nicht erkennbar.

#### 4.2.4 Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG

Mit der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung wird eine Wohnbebauung bzw. eine gemischte Nutzung jeweils als solche überplant. Sollten sich hier Betriebe mit schädlichen Umwelteinwirkungen und / oder mit Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung ansiedeln wollen, so ist deren Zulässigkeit nach wie vor im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

Derzeit sind für die Allgemeinen Wohngebiete und die Mischgebiete keine Anhaltspunkte erkennbar, dass im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

#### 4.2.5 Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 des BauGB

Für Planungen mit einer zulässigen Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> ist gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien durchzuführen (Vorprüfung des Einzelfalls). Im Folgenden werden daher zunächst die bestehenden Nutzungen und die künftigen Festsetzungen einander gegenübergestellt. Die Vorprüfung erfolgt dann anschließend im Rahmen einer Übersicht.

<b>Kurzübersicht der maßgebenden Inhalte des Bebauungsplanes</b>		
	<b>Bestehende Nutzungen</b>	<b>Neues Planungsrecht</b>
<b>Nutzungen</b>		
Gemischte Nutzungen	1,14 ha	1,14 ha
Wohnnutzungen	11,67 ha	11,67 ha
Kinderspielplatz	0,08 ha	0,08 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	2,20 ha	2,20 ha



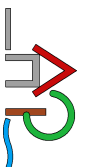
<b>Maß der Nutzung</b>		
<b>GRZ im MI (1,14 ha)</b>	0,5	0,5
Zulässige Grundfläche	0,57 ha	0,57 ha
Überschreitung zulässig bis	100 %	0,75
in ha	1,14 ha	0,86 ha
<b>GRZ im WA für 4,93 ha</b>	0,35	0,4
Zulässige Grundfläche	1,73 ha	1,97 ha
Überschreitung zulässig bis	100 %	0,6
in ha	4,93 ha	2,96 ha
<b>GRZ im WA für 6,74 ha</b>	0,4	0,4
Zulässige Grundfläche	2,70 ha	2,70 ha
Überschreitung zulässig bis	100 %	0,6
in ha	6,74 ha	4,04 ha
<b>Summe der zulässigen Grundflächen</b>	<b>5,00 ha</b>	<b>5,24 ha</b>
<b>max. Versiegelungen inkl. zulässiger Überschreitung</b>	<b>12,81 ha</b>	<b>7,86 ha</b>
<b>Zahl der Vollgeschosse</b>		
im MI	2 Vollgeschosse	2 Vollgeschosse
Im WA für 6,33 ha	1 Vollgeschoss	1 Vollgeschoss
Im WA für 5,34 ha	2 Vollgeschosse	1 Vollgeschoss
<b>Gebäudelänge in der abweichenden Bauweise</b>		
im MI für 0,89 ha	-	max. 24 m
Im WA für 4,93 ha	18 m	-
Im WA für 2,02 ha	-	max. 22 m
<b>Verkehrsfläche</b>	2,20 ha	2,20 ha
davon versiegelbar	2,20 ha	2,20 ha
<b>Summe aller möglichen Versiegelungen</b>	<b>15,01 ha</b>	<b>10,09 ha</b>

Die Änderungen führen im Ergebnis zu keiner Mehrversiegelung, so dass sich auf diesbezügliche Umweltbelange keine (negativen) Auswirkungen ergeben.

Die Zahl der Vollgeschosse bleiben am bestehenden Ortsrand erhalten und werden im Übrigen nicht erweitert sondern teilweise bestandsorientiert eingeschränkt, so dass die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild eher positiv sind.

Die Festsetzung der maximalen Gebäudelänge entfällt für einen Teilbereich, in dem sie infolge der bestehenden Grundstücke in der offenen Bauweise mit Grenzabständen nach Landesrecht und maximal 2 Wohnungen in Wohngebäuden bereits entsprechend begrenzt ist. In anderen Teilbereichen wird die Gebäudelänge erstmals begrenzt. Für das Ortsbild und auch in Bezug auf die klimatischen Auswirkungen ergeben sich hier insofern für die künftige Entwicklung insgesamt eher positive Auswirkungen.

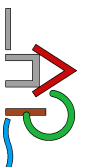
Nach dieser Übersicht über die im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen erfolgt nun die Vorprüfung anhand einer Übersicht:



<b>Prüfkriterien gemäß Anlage 2 des BauGB</b>			
<b>1. Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf:</b>	Auswirkungen		
	erheblich	gering	keine
1.1 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Abs. 3 UVPG setzt:			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und hat nur eine begrenzte Größe in Bezug auf die Grundfläche.</li> <li>• Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen (s. Kap. 4.2.1 und 4.2.2).</li> <li>• Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (s. Kap. 4.2.3).</li> </ul>			x
1.2 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst:			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eine Beeinflussung anderer Pläne und Programme ist nicht ersichtlich.</li> </ul>			x
1.3 die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die nachhaltige Entwicklung wird gefördert, indem der Bebauungsplan durch Stärkung der Innenentwicklung eine Flächeninanspruchnahme im bisherigen Außenbereich vermeiden hilft.</li> </ul>			x
1.4 die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Für den Bebauungsplan relevante umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme sind mit den vorliegenden Änderungen nicht verbunden.</li> </ul>			x
1.5 die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eine Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften ist nicht ersichtlich.</li> </ul>			x
<b>2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf:</b>	Auswirkungen		
	erheblich	gering	keine
2.1 die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Bebauungsplan betrifft einen bestehenden Siedlungsbereich und ist von Dauer angelegt.</li> </ul>			x



2.2 den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen			
• Ein kumulativer oder grenzüberschreitender Charakter ist nicht ersichtlich.			x
2.3 die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)			
• Für den vorliegenden Bebauungsplan sind keine Anhaltspunkte erkennbar, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind (s. Kap. 4.2.4).			x
2.4 den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen			
• Der Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen ist insbesondere durch die bestandsorientierte Neuordnung im Plangebiet und die Begrenzung der versiegelbaren Flächen eher positiv.			x
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			
• Das Plangebiet liegt im Innenbereich und umfasst einen Teil des gegebenen städtischen Siedlungsbereiches. Es beinhaltet teilweise gemischte Nutzungen und zum weit größeren Teil Wohnnutzungen mit zugehörigem Gartenland. Besondere, sensible natürliche Merkmale sind im Plangebiet und seinem Umfeld nicht erkennbar. Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht ersichtlich.			x
2.6 folgende Gebiete:	negativ betroffen		
	ja	nein	
2.6.1 Natura 2 000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG			X
2.6.2 Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nr. 2.6.1 erfasst			X
2.6.3 Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nr. 2.6.1 erfasst			X
2.6.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 BNatSchG			X
2.6.5 gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG			X
2.6.6 Wasserschutzgebiete gemäß § 51 WHG, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Abs. 4 WHG, sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 WHG			X X X



2.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind			X
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG			X
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			X
<b>Gesamteinschätzung der Einzelfallprüfung nach Anlage 2 BauGB:</b>				
<p>Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes hat nach derzeitiger Einschätzung somit voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen. Denn in erster Linie wird hier ein bestandsorientierter Bebauungsplan für die vorhandenen gemischten Nutzungen und Wohnnutzungen aufgestellt, der wenn überhaupt durch entsprechende Begrenzungen eher positive Auswirkungen auf die Umweltbelange hat.</p> <p>Im Ergebnis dieser überschlägigen Prüfung hat die vorliegende Änderung nach derzeitiger Einschätzung somit voraussichtlich keine erheblichen (negativen) Umweltauswirkungen. Für die vorliegende Planung braucht daher keine Umweltprüfung durchgeführt zu werden.</p>				

#### 4.2.6 Eingriffskompensation

Im vorliegenden Fall wird ein bestehender Siedlungsbereich maßvoll neu überplant. Mit den neuen bestandsorientierten Festsetzungen soll eine verträgliche Erneuerung und Nachverdichtung ermöglicht werden. Die bestehenden Straßen, Geh- und Radwege und der Kinderspielplatz werden lediglich im Bestand übernommen. Auch die Wohn- und Mischgebiete sind örtlich vorhanden. Die nicht versiegelten Außenanlagen sind dem Biotoptyp des neuzeitlichen Hausgartens (PHZ) zuzuordnen. Für Natur und Landschaft hochwertige Strukturen sind hier somit nicht vorhanden.

Mit der vorliegenden Planung werden die bisherigen Bauteppiche großflächig zusammengefügt, so dass bisherige Hausgärten künftig auch baulich genutzt werden können. Die den Umfang der baulichen Nutzung bestimmende Grundflächenzahl von bisher 0,4 in den Allgemeinen Wohngebieten bzw. 0,5 in den Mischgebieten wird lediglich übernommen, so dass hier keine über das bestehende Maß hinausgehenden zusätzlichen Versieglungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Im Bereich der Ringstraße ist im seinerzeitigen Vorentwurf des Bebauungsplanes B 3, auf dessen Grundlage sich die hier bestehende Bebauung entwickelt hat, eine Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt. In diesem Bereich wird die Grundflächenzahl mit der jetzigen Überplanung somit von 0,35 auf 0,4 erhöht.

Der Bebauungsplan B 3 wurde jedoch nicht bis zur Rechtskraft fortgeführt, so dass hier derzeit noch der Bebauungsplan B 1 verbindlich ist. Dieser setzt hier in den Baugebieten zum Teil eine Grundfläche von 0,3 und zum Teil eine Grundfläche von 0,4 sowie zwischenliegende streifenförmige Grünflächen fest.

Zu jenem Planungszeitpunkt war für die zulässige Grundfläche die BauNVO 1968 maßgeblich. Demzufolge sind auf diese die Grundflächen von Nebenanlagen, Balkonen, Loggien, Terrassen sowie baulichen Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im



Bauwuch oder in Abstandsflächen zulässig sind, nicht anzurechnen. Zu letzteren zählen Garagen, Stellplätze, Zufahrten etc.

Die Baugrundstücke können demzufolge zu 100 % versiegelt werden. Dem stehen rund 1,68 ha Grünflächen gegenüber, die im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes derzeit noch rechtsverbindlich sind. Im Rahmen der jetzigen Planung sind in den Mischgebieten bei einer Grundflächenzahl von 0,5 plus zulässiger Überschreitung für Garagen, Nebenanlagen etc. 75 % versiegelbar. Von 1,14 ha Mischgebieten sind also 0,28 ha als Grünflächen anzulegen.

Die Allgemeinen Wohngebiete sind bei einer Grundflächenzahl von 0,4 plus zulässiger Überschreitung für Garagen, Nebenanlagen etc. zu 60 % versiegelbar. Auf 11,67 ha sind also 4,67 ha als Grünflächen anzulegen. Zusammen mit den Flächen aus den Mischgebieten sind im Rahmen der vorliegenden Planung somit 4,95 ha als Grünflächen anzulegen. Im Vergleich zur bisherigen Planung ergibt sich somit kein Ausgleichsbedarf.

#### 4.2.7 Besonderer Artenschutz

Der vorliegende Geltungsbereich ist bereits mehr oder weniger vollständig bebaut. Mit der vorliegenden Planung erfolgt hauptsächlich eine gezielte Steuerung etwaiger künftiger baulicher Maßnahmen. In dem Bereich des bisher nicht rechtsverbindlich gewordenen seinerzeitigen Bebauungsplans B 3 soll mit der vorliegenden Planung außerdem eine geeignete Rechtsgrundlage für die Bebauung geschaffen werden.

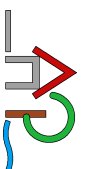
Bevorstehende bauliche Maßnahmen sind im vorliegenden Geltungsbereich derzeit nicht bekannt. Zugleich ist auch nicht auszuschließen, dass künftig bauliche Veränderungen in diesem Plangebiet vorgenommen werden. Um hier potenzielle Verstöße insbesondere gegen die Vorschriften zum besonderen Artenschutz nach § 44 BNatSchG möglichst zu vermeiden, sind hier daher entsprechende diesbezügliche Auswertungen erforderlich.

Da es sich bei dem vorliegenden Plangebiet um einen bestehenden Siedlungsbereich handelt, sind hier insbesondere Vorkommen von europäischen Vogelarten und Fledermäusen denkbar, die bei der Entfernung von Gehölzen und Baumaßnahmen betroffen sein können.

**Vögel** Von den europäischen Vogelarten sind in dem gegebenen Umfeld nach dem Brutvogelatlas des NLWKN vor allem die Vögel der Siedlungen zu betrachten. Hiervon sind nach den Karten des Brutvogelatlas' im Quadranten 3 der TK 2512 die Arten Türkentaube, Schleiereule, Mauersegler, Rauchschwalbe, Mehlschwalbe, Hausrotschwanz, Grauschnäpper, Dohle und Haussperling nachgewiesen. Als gebäudebewohnende Vogelart ist in diesem Quadranten außerdem der Star nachgewiesen.

Die Schleiereule ist nach der zugehörigen Verbreitungskarte in Niedersachsen flächendeckend und insbesondere in der westlichen Hälfte von Niedersachsen sowie im hier relevanten o. g. Quadranten mit mittlerer Häufigkeit nachgewiesen. Nach Lage, Umfeld und Ausprägung der bestehenden Gebäude ist diese Art hier jedoch nicht zu erwarten.

Der Mauersegler ist im südöstlichen Niedersachsen flächendeckend und im übrigen Bereich nur locker nachgewiesen. Er kommt hauptsächlich in Einzelhöfen, Dörfern und vor allem in Städten mit hohen Gebäuden, wie Wohnblocks, Türmen und Fabriken vor. Im vorliegenden Stadtbereich mit den vergleichsweise niedrigen Gebäuden ist er daher eher nicht zu erwarten. Die Einfluglöcher zu seinen Nestern sind





allerdings oft nur schwer zu erkennen. Da er jedoch oft kolonieartig brütet, sollte eine größere Zahl an Individuen, die insbesondere in den Abendstunden um die Gebäude fliegen, als Hinweis auf mögliche Niststätten gewertet werden. In diesem Fall oder bei sonstigen Hinweisen, Verdachtsfällen oder Kenntnissen von Vorkommen sollte vor potenziellen Bau- und Sanierungsmaßnahmen im Dach- und oberen Fassadenbereich eine ökologische Baubegleitung hinzugezogen werden, um potenzielle Verstöße gegen den besonderen Artenschutz auszuschließen.

Die vor allem im nordwestlichen Niedersachsen flächendeckend vorkommende Dohle ist in diesem Bereich sehr häufig. Die übrigen Vogelarten (Türkentaube, Rauchschwalbe, Mehlschwalbe, Hausrotschwanz, Grauschnäpper, Haussperling und Star) sind nach dem Brutvogelatlas in ganz Niedersachsen mehr oder weniger flächendeckend und häufig vertreten.

Sollten insofern von den genannten, relativ häufigen Vogelarten bei eventuellen Gehölzentfernungen oder Bau- und Sanierungsmaßnahmen einzelne Exemplare betroffen sein, so wird sich der Erhaltungszustand ihrer lokalen Population nicht verschlechtern. Ebenso kann die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben möglicherweise betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im ähnlich strukturierten Umfeld und somit im räumlichen Zusammenhang auch weiterhin erfüllt werden.

**Fledermäuse** Hinsichtlich der Fledermäuse sind nach den Angaben des NLWKN, Stand Dezember 2022, von insgesamt 25 in Deutschland bzw. 19 in Niedersachsen verzeichneten Arten in dem hier zutreffenden o. g. Quadranten 3 der TK 2512 nur Vorkommen der Breitflügel-Fledermaus und der Zwergfledermaus nachgewiesen. Hierbei handelt es sich um die beiden häufigsten Arten in Niedersachsen, die hier - anders als nach der noch geltenden Roten Liste Niedersachsen von 1991 zu erwarten - nahezu flächendeckend vorkommen. In der Roten Liste Deutschland (2020) ist die Breitflügel-Fledermaus nach Angaben des BfN als gefährdet und die Zwergfledermaus als ungefährdet eingestuft. In der Roten Liste Europa (2007) sind nach Angaben des BfN beide Arten als ungefährdet eingestuft.

Die Breitflügel-Fledermaus ist nach Angabe des NLWKN und ergänzend des BfN eine typische Gebäudefledermaus, deren Quartiere meist sehr versteckt z. B. hinter Wandverkleidungen oder in Zwischendächern liegen. Als Jagdgebiete bevorzugt sie offene sowie durch Gehölzbestände gegliederte, halboffene Landschaften. Sie besiedelt aber auch größere Städte, mitunter sogar Großstädte, wenn die Nahrungsversorgung durch entsprechende Anteile an Grünanlagen gewährleistet ist.

Als Quartier beziehen sowohl die Wochenstuben als auch die einzeln lebenden Männchen in erster Linie Spalten in und an Gebäuden, wie z. B. im Firstbereich von Dachböden, hinter Hausverkleidungen und hinter Fensterläden. Gelegentlich nutzt sie auch Lüftungsschächte in Gebäuden oder Dehnungsfugen in Brücken. Insofern ist nicht auszuschließen, dass Quartiere der Breitflügel-Fledermaus im Siedlungsbereich vorhanden sein können.

Die Zwergfledermaus gilt nach Angaben des BfN als eine anpassungsfähige Fledermausart, die eine Vielzahl von Lebensräumen nutzt. Da sie ihre Quartiere häufig in Gebäuden bezieht, liegen ihre Hauptlebensräume in Siedlungen und deren direktem Umfeld. Als eine der kleinsten Arten nutzt sie zumeist enge Spaltenräume in und an Gebäuden häufig hinter Verkleidungen, in Hohlräumen in der Fassade, hinter Fensterläden, in Hohlblocksteinen, in Dachräumen oder Zwischendächern. Auch hier



ist insofern nicht auszuschließen, dass im gegebenen Siedlungsbereich Quartiere der Zwergfledermaus vorhanden sein können.

Vorkommen einer größeren Anzahl an Individuen sind im Plangebiet derzeit von keiner der beiden Arten bekannt. Für den Fall, dass einzelne Exemplare von Abbruch-, Sanierungs- oder Umbaumaßnahmen betroffen sein sollten, sind für die auf Siedlungsbereiche fokussierten Arten im ähnlich strukturierten Umfeld ausreichende Ausweichmöglichkeiten gegeben. Die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben möglicherweise betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten wird somit im räumlichen Zusammenhang auch weiterhin erfüllt. Der Erhaltungszustand der lokalen Population wird sich somit nicht verschlechtern.

Das Tötungs- und Verletzungsverbot kann insbesondere beim Abbruch von Gebäuden, der Entfernung von Gebäude- oder Bauteilen oder auch bei Sanierungsmaßnahmen relevant werden. Die betreffenden Gebäude oder Gebäudeteile sind jedoch vor allem hinsichtlich der Zwergfledermaus in der Regel kaum ausreichend einsehbar, so dass ihr potenzieller Besatz häufig erst während der vorbereitenden Baumaßnahmen erkennbar wird. Um Verstöße gegen dieses Verbot sicher auszuschließen, sollten daher zumindest die vorbereitenden Maßnahmen für bauliche Veränderungen unter Einbeziehung einer ökologischen Baubegleitung erfolgen.

Im Ergebnis erscheint die Durchführbarkeit eventueller baulicher Veränderungen somit auf diesen Grundlagen mit hinreichender Wahrscheinlichkeit gegeben. Denn im Rahmen der Ausführung der vorliegenden Planung bestehen auch im Hinblick auf ohnehin bestehende Restrisiken ausreichende Möglichkeiten, Verstöße gegen die Regelungen des besonderen Artenschutzes zu vermeiden.

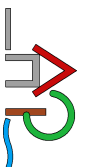
#### 4.2.8 Klimaschutz und Erneuerbare Energien

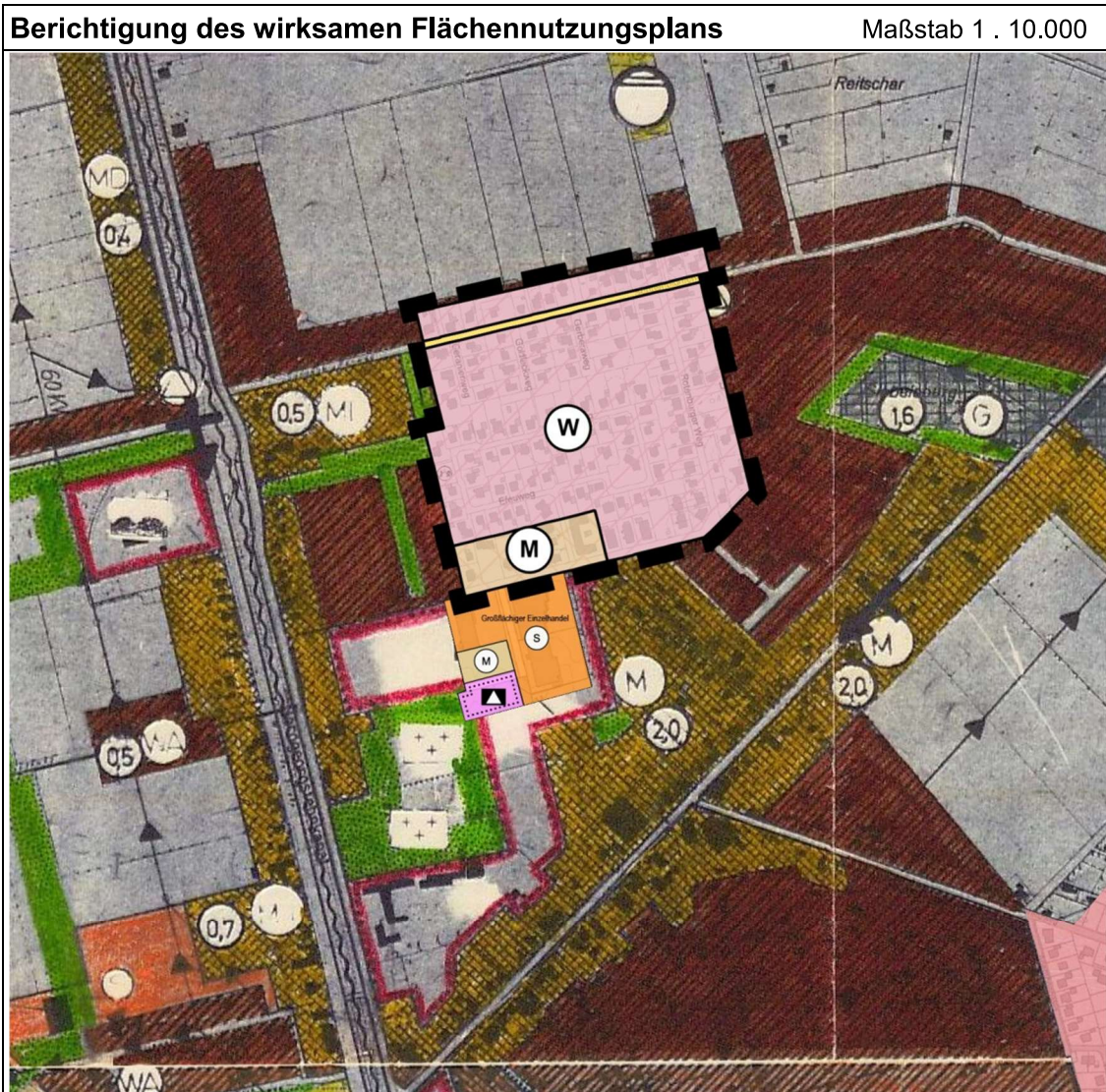
Da im vorliegenden Geltungsbereich ein bestehendes Siedlungsgebiet überplant wird, sind dem Klimaschutz zugutekommende städtebauliche Festzungen z. B. zu Gebäudeabständen und -stellung obsolet. Zugleich sind die Erfordernisse hinsichtlich des Klimaschutzes derzeit ohnehin in der allgemeinen öffentlichen und politischen Diskussion. Hier sind insofern weitere, derzeit noch nicht ausreichend absehbare Vorgaben und einschlägige konkretisierende Vorschriften zu erwarten.

### 4.3 Auswirkungen hinsichtlich der sonstigen Belange

#### 4.3.1 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Wie in Teil I, Kap. 1.6.3 dargelegt, erfordert die vorliegende Planung eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes. Denn zum einen sind die in der Ende der 1980er / Anfang der 1990er Jahre für den Bebauungsplan B 3 und die hieraus entwickelte Bestandsbebauung geänderten Konzeption die bisher im Flächennutzungsplan enthaltenen Grünstreifen entfallen. Zum anderen sind auch die in dieser Zeit konzipierten und umgesetzten gemischten Nutzungen noch nicht im Flächennutzungsplan dargestellt. Seine Berichtigung erfolgt daher wie in folgender Abbildung angegeben.





#### 4.3.2 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über den Sonnenblumenweg, den Amaryllisweg und den Rotenburger Weg gut in das örtliche Verkehrsnetz eingebunden. Eine Änderung ist hier nicht erforderlich.

#### 4.3.3 Ver- und Entsorgung

Der Anschluss an die Ver- und Entsorgungssysteme ist bereits gegeben. Eine Änderung ist hier nicht erforderlich.

Die Versorgung mit Gas und Elektrizität erfolgt durch die Energieversorgung Weser-Ems (EWE). Die Versorgung mit Wasser erfolgt durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV). Das Abwasser wird über das örtliche Schmutzwasserkanalsystem zur kommunalen Kläranlage abgeleitet und dort gereinigt. Die Entsorgung der Abfälle erfolgt durch zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Aurich. Der Anschluss an das öffentliche Fernsprechnetz / Breitbandnetz ist über die ortsansässigen Telekommunikationsanbieter gegeben.

#### 4.3.4 Oberflächenentwässerung

Das Plangebiet liegt im Randbereich des Grundwasserkörpers Jade Lockergestein links und hier auf einer Wasserscheide zwischen dem westlichen Wassereinzugsgebiet des Nordgeorgsfehn-/Großfehnkanals und dem östlichen Wassereinzugsgebiet des Reepsholter Tiefs.

Demzufolge erfolgt die Entwässerung im westlichen Teilbereich über den Amaryllisweg in den Nordgeorgsfehnkanal, der zum Gebiet des Entwässerungsverbands Aurich gehört, und für den östlichen Teilbereich am Rotenburger Weg in Verbandsgewässer der Sielacht Bockhorn-Friedeburg.

Das Entwässerungsnetz ist für den bestehenden Siedlungsbereich vorhanden und beinhaltet am Sonnenblumenweg und am Rotenburger Weg teilweise auch offene Gräben. Eine Änderung ist hier weder vorgesehen noch erforderlich, zumal mit der vorliegenden Neuordnung keine Erweiterung der Versiegelungsmöglichkeiten erfolgt (s. insbes. Tabelle in Kap. 4.2.5).

#### 4.3.5 Hochwasserschutz / Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten, außerhalb der Küstengebiete mit ihren Hochwasser-Risikogebieten und außerhalb des Einflussbereiches sonstiger Risikogewässer. Eine Starkregengefahrenkarte ist für Wiesmoor derzeit noch nicht im Internet verfügbar.

#### 4.3.6 Immissionsschutz

Die Art der Nutzung im Plangebiet wird unverändert als Allgemeines Wohngebiet bzw. Mischgebiet beibehalten, so dass Auswirkungen hinsichtlich des Immissionsschutzes nicht erkennbar sind.

#### 4.3.7 Kosten zur Durchführung des Bebauungsplanes

Im vorliegenden Planung handelt es sich um eine Bestandsüberplanung, so dass der Stadt Wiesmoor keine Kosten zur Durchführung des Bebauungsplanes entstehen.

#### 4.3.8 Bodenordnung und soziale Maßnahmen

Soziale Maßnahmen im Sinne des Sozialplanes gemäß § 180 BauGB sind voraussichtlich nicht erforderlich.

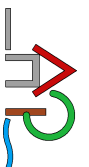
## 5. Hinweise / Sonstiges

### 5.1 Lage der Versorgungsleitungen

Vor Beginn eventueller 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 Stadt- oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, wo deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

Im Beteiligungsverfahren wurde bekannt, dass insbesondere im Bereich des Boßelweges innerhalb der Baugebiete Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden sind und auch innerhalb der Baugrenzen vorhanden sein können. Insbesondere in diesem



Bereich sind daher vor jeglichen Bodenarbeiten (Baumaßnahmen, Zaunbau, Pflanzung von Bäumen und Sträuchern, etc.) die geltenden Schutzbereiche und sonstigen Erfordernisse der jeweiligen Versorgungsunternehmen zu klären und zu beachten. Die oben angegebene Erkundigungs- und Prüfpflicht bezieht sich jedoch nicht allein auf diesen Bereich.

## **5.2 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.

## **5.3 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.

## **5.4 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.fnh-anhang4.bfn.de](http://www.fnh-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.

Zum sicheren Ausschluss von Verstößen gegen die artenschutzrechtlichen Verbote wird empfohlen, bei der Baufeldfreimachung den Abbruch der Gebäude unter Einbeziehung einer ökologischen Baubegleitung durchzuführen. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern oder Fledermausbesatz ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich abzustimmen.



## Teil II – Örtliche Bauvorschriften

Der hier neu überplante Siedlungsbereich ist derzeit gut durchgrünt. Dies soll zugunsten des ökologischen und klimatischen Wertes sowie des Ortsbildes und der sich insbesondere auch aus der Begrünung ergebenden hohen Qualität des Wohnumfeldes auch künftig erhalten bleiben.

Neuere Tendenzen gehen derzeit jedoch dahin, dass insbesondere Vorgärten zugunsten der vermeintlichen Pflegeleichtigkeit als Schotter- oder Kiesflächen angelegt werden. Hierbei wird der natürliche Boden häufig mit einer Folie abgedeckt und dick mit Kies oder Schotter bedeckt. In der Regel sind diese Flächen zwar wasser-durchlässig, unerwünschtem Aufwuchs von Gräsern und Kräutern soll hiermit aber der Lebensraum entzogen werden. Derartige Flächen führen jedoch genau wie sonstige versiegelte Flächen nicht nur zum Verlust von Lebensräumen für Flora und Fauna sondern auch zu verminderter Verdunstung, verminderter CO<sub>2</sub>-Ausfilterung und -Bindung sowie starker sommerlicher Aufheizung.

Daher wird zum Wohl der Allgemeinheit und der kommenden Generationen die Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnern (z. B. Kies) im Bereich der Vorgärten zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenzugewandten Baugrenzen ausgeschlossen. Diese Bereiche sind vielmehr unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Lediglich Zugänge sowie Zufahrten zu den Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs und Zuwegungen zu den Gebäuden sowie Beeteinfassungen bis 20 cm Breite sind von dieser Bauvorschrift ausgenommen.

Des Weiteren sind Grundstückseinfriedungen entlang der Erschließungsstraßen mit standortheimischen Hecken, Sträuchern und Bäumen durchzuführen. (Vergl. Hinweis Pflanzenliste Nr. 1 und 2). Auch dies dient dem Erhalt der Durchgrünung sowie des Ortsbildes und nicht zuletzt insbesondere der ökologischen Vielfalt und dem Erhalt möglichst günstiger klimatischer Bedingungen.

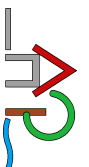
Die Stadt Wiesmoor konkretisiert hiermit zugunsten einer lebenswerten Umwelt den § 9 Abs. 2 NBauO nur für den im Ortsbild wirksamen Vorgartenbereich. Die Begrüpfungspflicht dieses ohnehin für die Gestaltung der Grundstücksflächen zu beachtenden Paragraphen gilt somit hiervon unabhängig auch für die übrigen Grundstücksbereiche, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.

### Unterzeichnet:

Wiesmoor, den .....

(Siegel)

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister



## ANHANG

### Auszug aus:

**Stadt Wiesmoor, Aktualisiertes Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Stand Februar 2018;  
Stadt- und Regionalplanung, Dr. Jansen GmbH, Köln**

Tabelle 17: Wiesmoorer Sortimentsliste

Warengruppe	zentren-/nahversorgungsrelevante Einzelhandelsortimente	nicht zentren-/nahversorgungsrelevante Einzelhandelsortimente (nicht abschließend)
<b>Nahrungs- und Genussmittel</b>	Nahrungs- und Genussmittel	
<b>Gesundheit, Körperpflege</b>	Drogerie und Kosmetik pharmazeutische Artikel Sanitätswaren, Orthopädie Optik, Hörgeräteakustik	
<b>Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf</b>	Blumen Tiernahrung und Zoobedarf	Freilandpflanzen, Sämereien/Düngemittel
<b>Bücher, Spiel, und Schreibwaren</b>	Zeitschriften, Zeitungen Papier-, Büro-, Schreibwaren, Büroartikel Bücher	Bürobedarf/Organisationsartikel (mit gewerblicher Ausrichtung)
<b>Bekleidung, Schuhe, Sport</b>	Bekleidung Schuhe, Lederwaren, Taschen, Koffer Sportbekleidung, Sportschuhe Uhren, Schmuck	
<b>Sport, Freizeit, Spiel</b>	Kleinteilige Camping- und Sportgeräte Spielwaren Fahrräder und Zubehör (inkl. E-Bikes und Pedelecs) Sonst. Freizeitbedarf (z. B. Bastelartikel, Münzen/ Briefmarken, Handarbeitswaren, Modellbau) Musikalien	Großteilige Camping- und Sportgeräte
<b>Elektrowaren</b>	Elektrokleingeräte für den Haushalt Unterhaltungselektronik Bild- und Tonträger Telefone Computer und Zubehör Foto Leuchten, Lampen	Elektrogroßgeräte für den Haushalt
<b>Hausrat, Möbel, Einrichtungen</b>	Glas, Porzellan, Keramik (GPK) Hausrat Kunst/Antiquitäten, Spiegel, Bilder,- rahmen Wohnaccessoires Haus- und Heimtextilien (inkl. Gardinen und Zubehör sowie abgepasste Teppiche)	Möbel, Küchen, Matratzen und Lattenroste
<b>Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf, Autozubehör</b>		Bau- und Heimwerkerbedarf, Tapeten, Bodenbeläge, Teppichböden Gartenbedarf Autozubehör, Motorradbedarf (ohne Motorradbekleidung)

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2017

