

# STADT WIESMOOR

## Bebauungsplan C 9

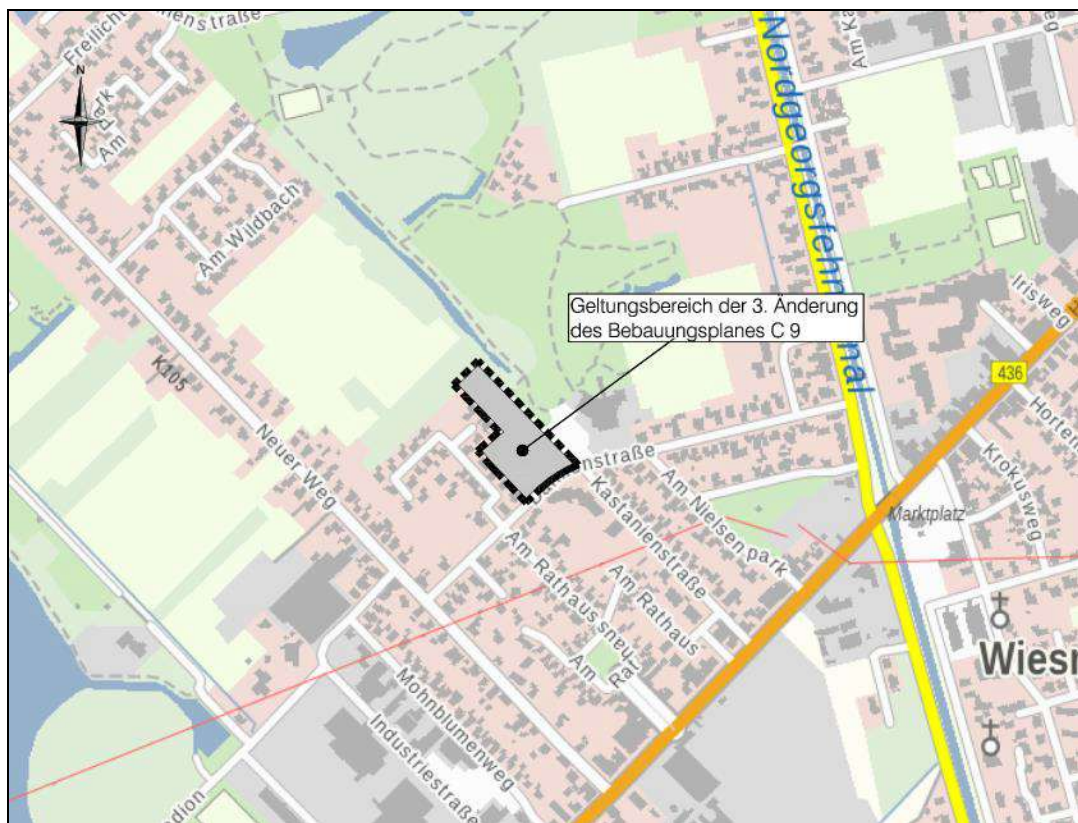
### „Dahlienstraße“

### 3. Änderung

Bebauungsplan der Innenentwicklung

gem. § 13a BauGB

## BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan ohne Maßstab

Datum: 10.06.2024



**Pommer & Schwarz EE GmbH & Co. KG**  
Korbweidenstraße 7, 26605 Aurich  
Tel. 04941 / 60 40 6-0 info@pseeg.de

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Lage und Abgrenzung des Bebauungsplanes</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Planungsvorgaben</b> .....	<b>4</b>
3.1	Landesraumordnungsprogramm.....	4
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm.....	5
3.3	Flächennutzungsplan der Stadt Wiesmoor .....	5
3.4	Bebauungspläne .....	6
<b>4</b>	<b>Bestand und gegenwärtige Nutzung</b> .....	<b>6</b>
4.1	Nutzung .....	6
4.2	Verkehr .....	6
4.3	Denkmalschutz .....	7
4.4	Altlasten.....	7
<b>5</b>	<b>Inhalt und Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>7</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	8
5.3	Bauweise.....	8
5.4	Erschließung .....	9
5.5	Grünflächen .....	9
5.6	Wald.....	9
5.7	Erhalt von Bäumen .....	9
5.8	Wallanlage .....	9
<b>6</b>	<b>Abwägungsrelevante Belange</b> .....	<b>10</b>
6.1	Natur und Landschaft .....	10
6.2	Oberflächenentwässerung .....	10
6.3	Hochwasserschutz .....	10
6.4	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren.....	11
6.4.1	Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit .....	12
<b>7</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>12</b>
<b>8</b>	<b>Versorgungs- und Entsorgungsanlagen</b> .....	<b>12</b>
<b>9</b>	<b>Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen</b> .....	<b>13</b>

## 1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Der Bebauungsplan C 9 "Wohnbaugebiet Dahlienstraße" wurde am 27.07.1981 vom Rat der Gemeinde Wiesmoor beschlossen und mit Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Aurich am 22.01.1982 rechtskräftig. Die 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes berühren nicht den Geltungsbereich der 3. Änderung. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes überlagert damit Flächen der Ursprungsfassung C 9.

Anlass der Bebauungsplanänderung ist eine verstärkte Nachfrage in der Stadt Wiesmoor nach Räumen und Flächen für medizinische Angebote und Dienstleistungen aus dem Bereich Verwaltung, Recht und Gesundheit. Da die ursprüngliche Planung mit einer eventuellen Kurklinik auf der Fläche des Plangebietes nach heutigen Maßstäben nicht mehr umsetzbar ist, bietet sich der Standort, auch wegen seiner zentralen Lage und der Nachbarschaft zum AWO-Wohnheim, als Fläche für medizinische Angebote und freie Berufe an. Aus diesem Grund soll mit der Änderung des Bebauungsplanes die Fläche nun für eine stark nachgefragte Nutzung angepasst werden.

Desweiteren möchte die Stadt Wiesmoor mit der Bebauungsplanänderung den Tourismus als wichtigen Wirtschaftsfaktor der Stadt stärken und zusätzliche Stellflächen für Wohnmobile bereitstellen. In den letzten Jahren und besonders seit der Corona-Pandemie hat ein Wandel im Tourismus stattgefunden, mit dem Campingurlaub mit Wohnmobil stark im Trend liegt. Daher besteht auch in Wiesmoor eine hohe Nachfrage nach zentral gelegenen Stellplätzen für Wohnmobile. Aufgrund der direkten Nachbarschaft zur Blumenhalle und zum Landschaftspark ist das Plangebiet ein attraktiver Standort für den Tourismus mit positivem Synergieeffekt für die vorhandenen Angebote im Landschaftspark und in der Blumenhalle. Ziel der Planung ist es, den Wohnmobilplatz – auch aufgrund seiner Größe – ausschließlich für Wohnmobile vorzuhalten. Daher sollen andere Campingnutzungen wie Zelten, Wohnwagen, Mobilheime sowie Saison- und Dauercamping nicht zugelassen werden. Für diese Nutzungen steht der Camping- und Bungalowpark am Ottermeer zur Verfügung.

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes entspricht dem Bestand und dient der planungsrechtlichen Absicherung der vorhandenen Bebauung.

Weitere Festsetzungen dienen dem Erhalt der vorhandenen Grün- und Waldflächen im nordwestlichen Bereich des Plangebietes.

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn

- der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient,
- die zulässige Grundfläche unter 20.000 m<sup>2</sup> liegt,
- durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zulässig werden, die der Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und
- die Schutzgüter der FFH-Gebiete und Europäischen Vogelschutzgebiete nicht beeinträchtigt werden.

Im vorliegenden Fall wird eine innerstädtische Fläche der Stadt Wiesmoor mit einer Größe von 13.175 m<sup>2</sup> neu überplant. Die festgesetzte zulässige Grundfläche beträgt 5.102 m<sup>2</sup>.

Damit wird die Voraussetzung für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfüllt. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes C 9 dient der Innenentwicklung der Stadt Wiesmoor.

## 2 LAGE UND ABGRENZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes C 9 liegt im westlichen zentralen Bereich der Stadt Wiesmoor und umfasst eine Fläche von 13.175 m<sup>2</sup>. Er befindet sich auf Teilflächen der Flurstücke 170/1 und 109/13 der Flur 7, Gemarkung Wiesmoor.

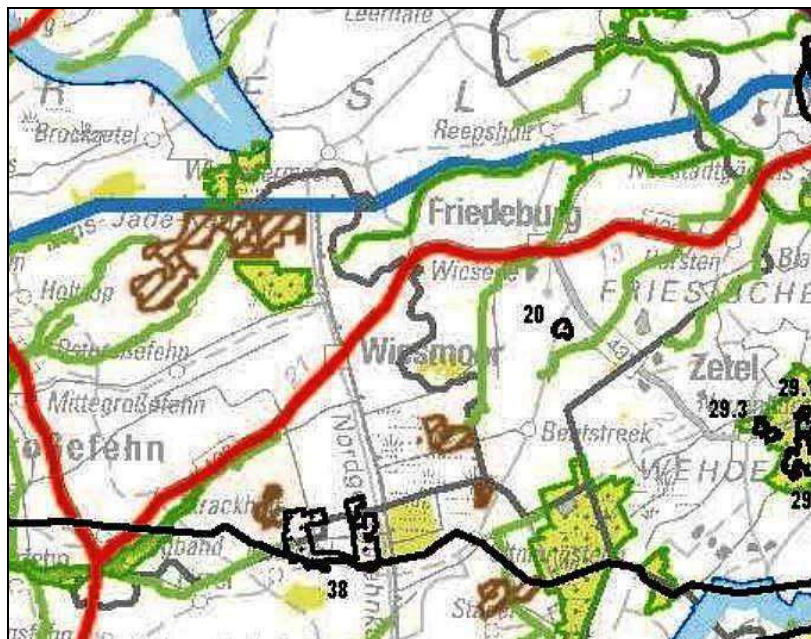
Das Plangebiet befindet sich zwischen der Blumenhalle im Nordosten, dem AWO-Wohnpark im Südosten und Wohngebieten im Südwesten. Nordwestlich schließen Grün- und Gehölzflächen an.

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

## 3 PLANUNGSVORGABEN

### 3.1 Landesraumordnungsprogramm

Raumordnerische Grundlage ist das Niedersächsische Landes-Raumordnungsprogramm 2017 in der Fassung vom 26.09.2017. In der zeichnerischen Darstellung sind keine, das Plangebiet betreffenden Darstellungen vorhanden. Lediglich die Bundesstraße B 436 ist hier als Hauptverkehrsstraße dargestellt. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes C 9 steht den im LROP genannten Zielen nicht entgegen.



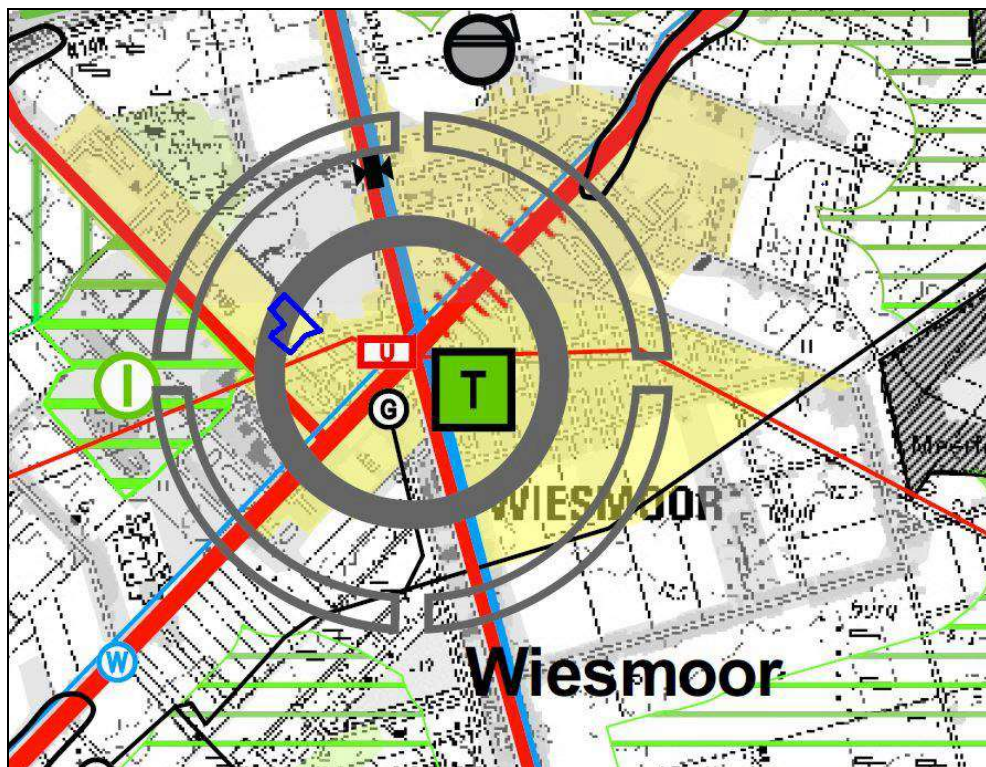
Auszug aus dem Niedersächsischen Landesraumordnungsprogramm 2017

### 3.2 Regionales Raumordnungsprogramm

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

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

Die vorliegende Bebauungsplanänderung ist mit den Aussagen des RROP raumverträglich.

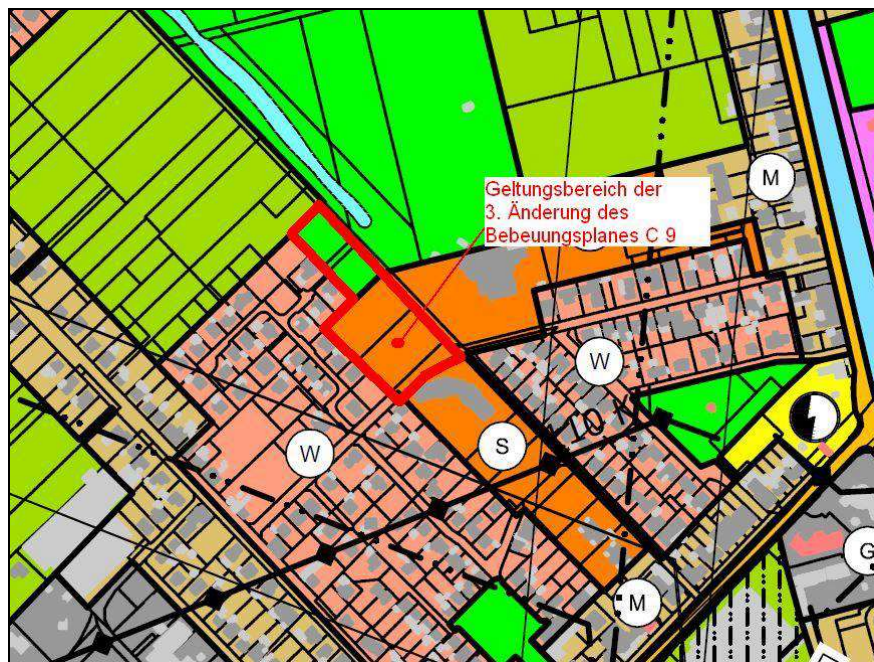


Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm Aurich 2018

- blaue Eintragung nachträglich eingefügt: Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung -

### 3.3 Flächennutzungsplan der Stadt Wiesmoor

Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan der Stadt Wiesmoor wird der Geltungsbereich der 3. Bebauungsplanänderung im südöstlichen Teil als Sonderbaufläche, im nordwestlichen Teil als Grünfläche dargestellt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wiesmoor  
- rote Eintragungen nachträglich eingefügt: Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung -

Damit entspricht die Planung im Wesentlichen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Geringfügige Änderungen des Flächennutzungsplanes werden gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung vorgenommen.

### 3.4 Bebauungspläne

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes C 9 überlagert eine Teilfläche der 1. Änderung. Die überlagerten Flächen treten mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes C 9 – 3. Änderung außer Kraft und werden durch die Festsetzungen der neuen Planung ersetzt.

## 4 BESTAND UND GEGENWÄRTIGE NUTZUNG

### 4.1 Nutzung

Das Plangebiet ist zur Zeit unbebaut. Im nordwestlichen Teil befindet sich Wald, südlich anschließend eine Grünfläche mit Gehölzbestand. Im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs befindet sich ebenfalls eine Grünfläche mit Gehölzbeständen an den Nordwest- und Südwesträndern.

### 4.2 Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Dahlienstraße, die über den Neuen Weg an die Bundesstraße B 436 (Hauptstraße) und damit an den überörtlichen Verkehr angeschlossen ist.

### 4.3 Denkmalschutz

Entsprechend der Denkmalliste des Landkreises Aurich befinden sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes C 9 keine Baudenkmäler. Folglich werden im Rahmen dieser Planung keine Denkmäler nachrichtlich übernommen.

### 4.4 Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Wiesmoor keine Altlasten oder Altablagerungen bekannt.

## 5 INHALT UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Sondergebiet, das der Erholung dient (SO) mit der Zweckbestimmung: Wohnmobile dient der temporären Unterbringung von Wohnmobilen.

Zulässig sind gem. § 10 BauNVO folgende Nutzungen:

- Stellplätze für Wohnmobile mit Erschließung,
- Ver- und Entsorgungsanlagen,
- Sanitärgebäude,
- Kiosk,
- Anlagen für den Betrieb und die Verwaltung des Wohnmobilplatzes.

Mit diesen Festsetzungen wird gewährleistet, dass das Sondergebiet ausschließlich von Wohnmobilen genutzt wird und kein Saison- oder Dauercamping entsteht. Weiterhin ist die Unterbringung sonstiger mobiler Freizeitunterkünfte wie Zelte, Wohnwagen, Mobilheime oder Kleinwochenendhäuser unzulässig. Für diese Nutzungen stellt der Camping- und Bungalowpark am Ottermeer ausreichend Fläche zur Verfügung.

Das sonstige Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung: Medizin u. freie Berufe dient der Unterbringung von Arztpraxen und Räumen für freie Berufe.

Zulässig sind gem. § 11 BauNVO folgende Nutzungen:

- Arztpraxen,
- Räume für freie Berufe des Gesundheitswesens,
- Labore / Labortechnische Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke,
- Räume für freie Berufe aus dem Bereich Verwaltung und Dienstleistung,
- Stellplätze und Nebenanlagen.

Mit diesen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung kommt die Stadt Wiesmoor dem steigenden Bedarf an Flächen und Räumen für medizinische Angebote und freie Berufe nach.

Das allgemeine Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind gem. § 4 BauNVO folgende Nutzungen:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Mit der Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes (WA) wird das südwestlich angrenzende vorhandene allgemeine Wohngebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes C 9 geringfügig erweitert, um den vorhandenen Baubestand eines Nebengebäudes planungsrechtlich abzusichern. Eine neue Bebauung soll hier nicht zulässig sein, entsprechend sind die Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzungen für Art und Maß der baulichen Nutzung werden aus dem angrenzenden Wohngebiet übernommen.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

In dem Sondergebiet, das der Erholung dient (SO) mit der Zweckbestimmung: Wohnmobile wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen beträgt 18 m üNNH, Telekommunikationsanlagen sind hiervon ausgenommen.

In dem sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung: Medizin u. freie Berufe wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Zulässig ist max. 1 Vollgeschoss, die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen beträgt 22 m üNNH.

Mit der Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,8 wurde für beide Sondergebiete die zulässige Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO ausgenutzt, um eine der Zweckbestimmung entsprechende effektive Ausnutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen.

In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) wird eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 festgesetzt. Zulässig ist max. 1 Vollgeschoss.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes C 9 wird das am Südwestrand des Geltungsbereichs angrenzende allgemeine Wohngebiet geringfügig erweitert. Dementsprechend werden die Nutzungsmaße des angrenzenden Wohngebietes mit der 3. Änderung übernommen.

## 5.3 Bauweise

In dem Sondergebiet, das der Erholung dient (SO) mit der Zweckbestimmung: Wohnmobile wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. In der abweichenden Bauweise dürfen Gebäude wie in der offenen Bauweise errichtet werden, jedoch mit einer Längenbeschränkung von max. 20 m.

In dem sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung: Medizin u. freie Berufe wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise (o) festgesetzt. Die Länge der baulichen Anlagen darf höchstens 50 m betragen.



In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise (o) festgesetzt. Die Länge der baulichen Anlagen darf höchstens 50 m betragen. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Diese Festsetzung ermöglicht innerhalb des Baugebietes eine größtmögliche bauliche Gestaltungsfreiheit.

#### **5.4 Erschließung**

Das sonstige Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung: Medizin u. freie Berufe und das allgemeine Wohngebiet (WA) werden von der Dahlienstraße aus erschlossen.

Das Sondergebiet, das der Erholung dient (SO) mit der Zweckbestimmung: Wohnmobile wird von der Dahlienstraße aus über eine neue Straßenverkehrsfläche erschlossen.

Durch das Plangebiet verläuft zwischen der Waldfläche und der öffentlichen Grünfläche ein Fuß- und Radweg, der das Wohngebiet im Westen des Plangebietes mit dem östlich gelegenen Landschaftspark verbindet.

#### **5.5 Grünflächen**

In der Planzeichnung sind öffentliche und private Grünflächen zeichnerisch festgesetzt. Der innerhalb dieser Flächen befindliche Baum- und Gehölzbestand wird zusätzlich gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zum Erhalt festgesetzt.

#### **5.6 Wald**

Die vorhandene Waldfläche wird in der Planzeichnung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB zeichnerisch festgesetzt, um den Erhalt des Waldes planungsrechtlich abzusichern.

#### **5.7 Erhalt von Bäumen**

Innerhalb der Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Bäume, die in 1 m Höhe über GOK einen Stammumfang von mindestens 80 cm haben, dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Laubbäume sind durch Bäume gleicher Art mit einem Mindeststammumfang von 20 cm in 100 cm Höhe über dem Erdboden zu ersetzen. Die Vorgaben der DIN 18920:2014-07 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sind einzuhalten.

#### **5.8 Wallanlage**

Die Wallanlagen innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG dienen dem Sichtschutz, insbesondere für die im Westen anschließenden Wohngebiete.

## 6 ABWÄGUNGSRELEVANTE BELANGE

### 6.1 Natur und Landschaft

Bei dem beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung (gem. § 2 Abs. 4 BauGB), einem Umweltbericht (gem. § 2a BauGB), von der Angabe der verfügbaren Umweltinformationen (gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB) sowie von der zusammenfassenden Erklärung (gem. § 10 Abs. 4 BauGB) abgesehen.

Da die in Anspruch genommene Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt, ist keine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes C 9 werden keine Vorhaben begründet, die nach anderen Gesetzen einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Ferner bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter der NATURA 2000 (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung) oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine 2.456 m<sup>2</sup> große Waldfläche, die durch zeichnerische Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB im Bestand planungsrechtlich abgesichert wird.

Im südlichen Bereich des Plangebietes befinden sich Baumreihen, deren Erhalt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt wird. Demnach sind Bäume, die in 1 m Höhe über GOK einen Stammumfang von mindestens 80 cm haben, dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Laubbäume sind durch Bäume gleicher Art mit einem Mindeststammumfang von 20 cm in 100 cm Höhe über dem Erdboden zu ersetzen. Die Vorgaben der DIN 18920:2014-07 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sind einzuhalten.

Aufgrund der Anwendung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB und den vorliegenden Bedingungen eines innerörtlich vorbelasteten Bereiches sind weitere Eingriffe nicht ausgleichspflichtig. Bei zukünftigen Entwicklungen innerhalb des Plangebietes ist nicht mit erheblichen Eingriffen in den Naturhaushalt zu rechnen.

### 6.2 Oberflächenentwässerung

Mit der „Neuordnung der Oberflächenentwässerung Ortskern Wiesmoor“ wurden zwischen 2011 und 2015 für die Flächen des Landschaftsparks und für die Baugebiete südöstlich des Plangebietes die Oberflächenentwässerung über Regenwasserkanalisation und offene Wasserflächen neu geregelt. Die Flächen des Plangebietes entwässern über diesen neugeordneten Bereich und über den zeichnerisch festgesetzten Regenrückhaltegraben.

### 6.3 Hochwasserschutz

Mit Inkrafttreten des Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz (BRPH) am 01.09.2021 ist dieser als raumordnerische Planvorgabe bei Neuaufstellungen und Änderungen von

Bauleitplänen zu berücksichtigen. Im Rahmen der vorliegenden Planung sind die Ziele des Kap. I Ziff. 1.1 und 2.1 zu beachten.

*„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.“* (Kap. I Ziff. 1.1 BRPH)

Ferner sind *“die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.“* (Kap. I Ziff. 2.1 BRPH)

Nach den Daten des NLWKN zur Hochwassergefahr weist der Bereich Wiesmoor keine Hochwasser-gefährdeten Gewässerabschnitte nach § 115 NWG auf (siehe [www.nlwkn.niedersachsen.de](http://www.nlwkn.niedersachsen.de)).

In der Umweltkarte des Nds. Umweltministeriums ist für den Bereich Wiesmoor kein Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG) verzeichnet (siehe [www.umweltkarten-niedersachsen.de](http://www.umweltkarten-niedersachsen.de)).

In der Begründung zum RROP Aurich (2018) ist auf Seite 159 eine Karte mit Daten des NLWKN zum Überschwemmungsszenario bei Extremereignissen dargestellt. Auf dieser Karte wird für den Bereich Wiesmoor eine Überschwemmungstiefe von 0 m dargestellt, die Gefährdungslage durch Hochwasser ist niedrig.

Es gibt derzeit seitens des NLWKN keine Untersuchungen oder Projekte, die sich mit der klimabedingten Auswirkung auf Starkregenereignisse beschäftigen. In den Jahren 2022-2023 soll eine „Starkregenhinweiskarte“ für Niedersachsen entwickelt werden. Diese soll dann landesweit die hydrodynamisch modellierten Fließgeschwindigkeiten und Überflutungstiefen für Starkregenereignisse darstellen (Wasserhöhen und Fließgeschwindigkeiten von Starkregenereignissen).

Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten.

#### **6.4 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander gerecht abzuwägen. Für die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren kann gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Die Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit werden im folgenden Kapitel vorgestellt und erörtert.

#### 6.4.1 Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... und Frist bis zum ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat im Zeitraum vom ..... bis einschl. .... stattgefunden.

Es wurden folgende wesentliche Stellungnahmen abgegeben:

*(wird im Laufe des Verfahrens ergänzt)*

## 7 FLÄCHENBILANZ

Baugebiet	Flächengröße	GRZ	Grundfläche
SO Wohnmobile	4.115 m <sup>2</sup>	0,8	3.292 m <sup>2</sup>
SO Medizin u. freie Berufe	2.140 m <sup>2</sup>	0,8	1.712 m <sup>2</sup>
allgemeines Wohngebiet (WA)	326 m <sup>2</sup>	0,3	98 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	641 m <sup>2</sup>	-	-
Fuß- und Radweg	127 m <sup>2</sup>		-
Wallanlagen	855 m <sup>2</sup>		-
private Grünflächen	888 m <sup>2</sup>	-	-
öffentliche Grünfläche	1.563 m <sup>2</sup>		-
Wald	2.456 m <sup>2</sup>		-
Wasserfläche	64 m <sup>2</sup>	-	-
<b>Insgesamt</b>	<b>13.175 m<sup>2</sup></b>		<b>5.102 m<sup>2</sup></b>

## 8 VERSORGUNGS- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

### Wasserversorgung

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

### **Strom- und Gasversorgung**

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

### **Telekommunikation**

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

### **Schmutzwasserentsorgung**

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

### **Abfallentsorgung**

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Aurich gewährleistet.

## **9 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

### **1. Rechtliche Grundlagen**

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

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017,
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017,
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017,
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009, zuletzt geändert am 15.09.2017,
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz vom 19.02.2010.

### **2. Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG; vom 30.05.1978) meldepflichtig und müssen dem Landkreis Aurich - Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet. Dieser Hinweis ist in die Baugenehmigung unter Angabe der Meldestelle aufzunehmen.

### **3. Altablagerungen / Altstandorte**

Bei Hinweisen, die auf bisher unbekannte Altablagerungen auf dem Baugrundstück schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich, Hoheberger Weg 36, 26603 Aurich, Tel.: 04941/16-7014 oder Tel.: 04941 / 16-7015 unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Die Arbeiten sind unverzüglich einzustellen.

#### **4. Abfälle**

Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z. B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Aurich in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Hierunter fällt auch der bei der Baumaßnahme anfallende Bodenaushub, welcher nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird.

#### **5. Bodenkontaminationen**

Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich, Hoheberger Weg 36, 26603 Aurich, Tel.: 04941/16-7014 oder 04941/16-7015 unverzüglich zu informieren. Geeignete Maßnahmen, die ein weiteres Eindringen in den Boden oder die Ausbreitung von Schadstoffen verhindern, sind unverzüglich einzuleiten.

#### **6. Bodenaushub**

Der Verbleib des Bodenaushubs, der bei Baumaßnahmen und der Erschließung anfällt und nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird, ist vorab mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich, Hoheberger Weg 36, 26603 Aurich, Tel.: 04941/16-7014 oder Tel.: 04941/16-7015 abzustimmen.

#### **7. Recyclingschotter**

Baubeschreibungen und Ausschreibungstexte für Bauleistungen sind so zu formulieren, dass zu Ersatzbaustoffen aufbereitete mineralische Abfälle, die die Anforderungen des § 7 Abs. 3 KrWG erfüllen, gleichwertig zu Primärstoffen für den Einbau zugelassen und nicht diskriminiert werden.

Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter als Bauersatzstoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA-Mitteilung 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ (1997, 2003) zu erfüllen. Ein Einbau von Recyclingschotter mit einem Zuordnungswert  $> Z 0$  bis  $\leq Z 2$  ist unter Beachtung der Verwertungsvorgaben der LAGA-Mitteilung 20 und mit Zustimmung nach einzelfallbezogener Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zulässig. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass die Z 0 Werte der LAGA-Mitteilung 20 eingehalten werden.

#### **8. Bodenverdichtung**

Die im Zuge von Baumaßnahmen verdichteten Bodenflächen, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, sind durch Bodenauflockerung (z. B. pflügen, eggen) in der Form wiederherzustellen, dass natürliche Bodenfunktionen wieder übernommen werden können.

## 9. Lage der Versorgungsleitungen

Vor Beginn von Baumaßnahmen sind die Bauunternehmen verpflichtet, sich rechtzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer). Der Bauunternehmer genügt dieser Erkundigungs- und Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der Stadtverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, wo deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

## 10. Oberflächengewässer

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

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

## 11. Brandschutz

Als Grundschutzmaßnahme ist eine Löschwassermenge entsprechend der DVGW W 405 von min. 1600 l//Min. bzw. 96 m<sup>3</sup>/h für einen Zeitraum von mind. 2 Stunden durch die Stadt Wiesmoor vorzuhalten. Die Versorgungsleitung ist als Ringsystem zu verlegen. Die Hydranten sind derart zu verorten, dass sie zu den Gebäuden einen Höchstabstand von max. 150 m nicht überschreiten.

## 12. Sichtfelder

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

## 13. Gewässerverrohrungen

Bauarbeiten zur Gewässerverrohrung dürfen erst begonnen werden, wenn ein Antrag zur Herstellung einer Gewässerverrohrung gestellt und die behördliche Genehmigung vom Landkreis Aurich - Untere Wasserbehörde erteilt wurde.

## 14. Artenschutz

Die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten, sind zu beachten (z. B. für alle Fledermausarten, alle einheimischen Vogelarten und bestimmte Amphibienarten: Vgl. [www.ffh-anhang4.bfn.de](http://www.ffh-anhang4.bfn.de)). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen, zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Abriss- oder Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden,

der Sanierung (auch der energetischen Sanierung) sowie der Fällung von Bäumen können diese Belange betroffen sein. Bei Zuwiderhandlungen gegen diese Bestimmungen drohen Bußgeld- und Strafvorschriften (§§ 69 ff BNatSchG bzw. 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 Aurich zu erhalten.

Notwendige Gehölbeseitigungen und Rodungen sollen nur zwischen dem 1. Oktober und 28./29. Februar, nach voriger fachkundiger Überprüfung auf Lebensstätten und geschützte Flechtenarten, erfolgen.

#### **15. Allgemeiner Umgang mit invasiven Arten**

Die Einbringung oder Ausbreitung invasiver Arten ist gem. § 40 BNatSchG verboten. Sollten bei Erdarbeiten Böden mit invasiven Arten, wie z.B. *Fallopia japonica* (Japanisches Staudenknöterich) oder *Impatiens glandulifera* (Drüsiges Springkraut), anfallen, sind diese fachgerecht zu entsorgen. Weitere Informationen sind bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich zu erhalten.

#### **16. CPI-Woch-VO**

Die Verordnung über Campingplätze, Wochenendplätze und Wochenendhäuser (CPI-Woch-VO) ist zu beachten

Wiesmoor, den

.....  
Stadt Wiesmoor  
Der Bürgermeister