

# Stadt Wiesmoor

## Bebauungsplan Nr. D 16 „Hauptstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften

### Begründung

- Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenwicklung -



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG.....</b>	<b>4</b>
1.1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG.....	4
1.2	PLANGEBIET.....	4
1.3	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS.....	4
<b>2</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN .....</b>	<b>5</b>
2.1	REGIONALE RAUMORDNUNGSPROGRAMM (RROP).....	5
2.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	5
<b>3</b>	<b>BESTAND .....</b>	<b>7</b>
3.1	STÄDTEBAULICHE SITUATION .....	7
3.2	VERKEHRLICHE ERSCHLIEBUNG .....	7
3.3	IMMISSIONEN.....	7
3.3.1	<i>Verkehrslärm</i> .....	7
3.3.2	<i>Gewerbelärm</i> .....	7
<b>4</b>	<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>9</b>
4.1	MISCHGEBIETE MI.....	9
4.1.1	<i>Einzelhandel</i> .....	9
4.2	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE.....	9
4.2.1	<i>Allgemeine Wohngebiete WA1 und WA2</i> .....	9
4.3	WEITERE KENNZIFFERN .....	10
4.4	ERHALTUNGSsatzUNG - ALLGEMEINES WOHNGEBIET WA2.....	11
4.4.1	<i>Ziele der Erhaltungssatzung</i> .....	12
4.4.2	<i>Örtliche Bauvorschriften im WA2-Gebiet</i> .....	12
4.5	VERKEHRLICHE ERSCHLIEBUNG .....	14
4.6	GRÜNFLÄCHEN.....	14
4.7	VERKEHRSLÄRM.....	14
4.8	FLÄCHENBILANZ .....	15
<b>5</b>	<b>UMWELTVORPRÜFUNG .....</b>	<b>16</b>
5.1	ANGABEN ZUM STANDORT .....	16
5.2	ART UND UMFANG DER PLANUNG.....	16
5.3	FLÄCHE - BEDARF AN GRUND UND BODEN .....	16
5.4	SCHUTZGÜTER.....	16
5.5	VERSIEGELUNG .....	18
5.6	VERMEIDUNG, VERRINGERUNG, AUSGLEICH.....	18
5.7	FAZIT.....	18
<b>6</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG.....</b>	<b>19</b>
6.1	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG.....	19
6.2	SCHMUTZWASSERENTSORGUNG .....	19
6.3	ABFALLENTSORGUNG.....	19
6.4	TRINKWASSERVERSORGUNG .....	19
6.5	ENERGIEVERSORGUNG .....	19
6.6	TELEKOMMUNIKATION.....	19
<b>7</b>	<b>HINWEISE.....</b>	<b>20</b>
7.1	RECHTLICHE GRUNDLAGEN .....	20
7.2	BODENFUNDE .....	20
7.3	ALTABLAGERUNGEN / ALTSTANDORTE .....	20
7.4	ABFÄLLE .....	20
7.5	BODENSCHUTZ .....	21
7.6	LAGE DER VERSORGUNGSLEITUNGEN .....	22
7.7	OBERFLÄCHENWASSER UND GRÄBEN.....	22
7.8	BRANDSCHUTZ .....	23
7.9	UMWELT- UND TIERFREUNDLICHE BELEUCHTUNG.....	23

7.10	SORTIMENTE DER WIESMOORER LISTE.....	24
<b>8</b>	<b>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....</b>	<b>25</b>
8.1	BAUVERBOTSZONE GEMÄß § 24 NSTRG.....	25

## **1 Grundlagen der Planaufstellung**

### **1.1 Anlass und Ziel der Planung**

Südöstlich der Hauptstraße (B 436) plant die Stadt Wiesmoor eine Nachverdichtung der Bebauung. Es ist eine planungsrechtliche Sicherung bestehender Bauflächen vorgesehen.

Das Plangebiet liegt südlich des Stadtkerns von Wiesmoor, es ist bereits weitgehend bebaut und wird direkt über die Hauptstraße (B 436) sowie einige Wohnstraßen erschlossen. Das Planverfahren dient der Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung.

Es ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich. Eine Bebauung gemäß § 13a BauGB ist somit aus Sicht der Stadt Wiesmoor zulässig. Die Fläche des zulässigen Versiegelungsgrades liegt unter 20.000 m<sup>2</sup>, somit entfällt das Erfordernis zur Umweltprüfung, die primäre Aufstellungsvoraussetzung für das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB ist somit gegeben. Nach einer überschlägigen Prüfung, unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien, ist festzustellen, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat (vgl. Kap. 5 Bebauungsplan der Innenentwicklung und Vorprüfung).

Der Flächennutzungsplan ist im Zuge der Berichtigung anzupassen.

### **1.2 Plangebiet**

Das Plangebiet liegt unmittelbar südlich der Hauptstraße (B 436), von der „Ritterspornstraße“ bis nach Süden auf die Höhe des Erikaweges. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 4,5 ha.

### **1.3 Aufstellungsbeschluss**

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit dem Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Wiesmoor in seiner Sitzung am .. .. die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. D 16 beschlossen. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am .. . 2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit dem Begründungsentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .. . 2024 bis .. . 2024 öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Stadt Wiesmoor in seiner Sitzung am .. . 2024 den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

## 2 Planerische Vorgaben

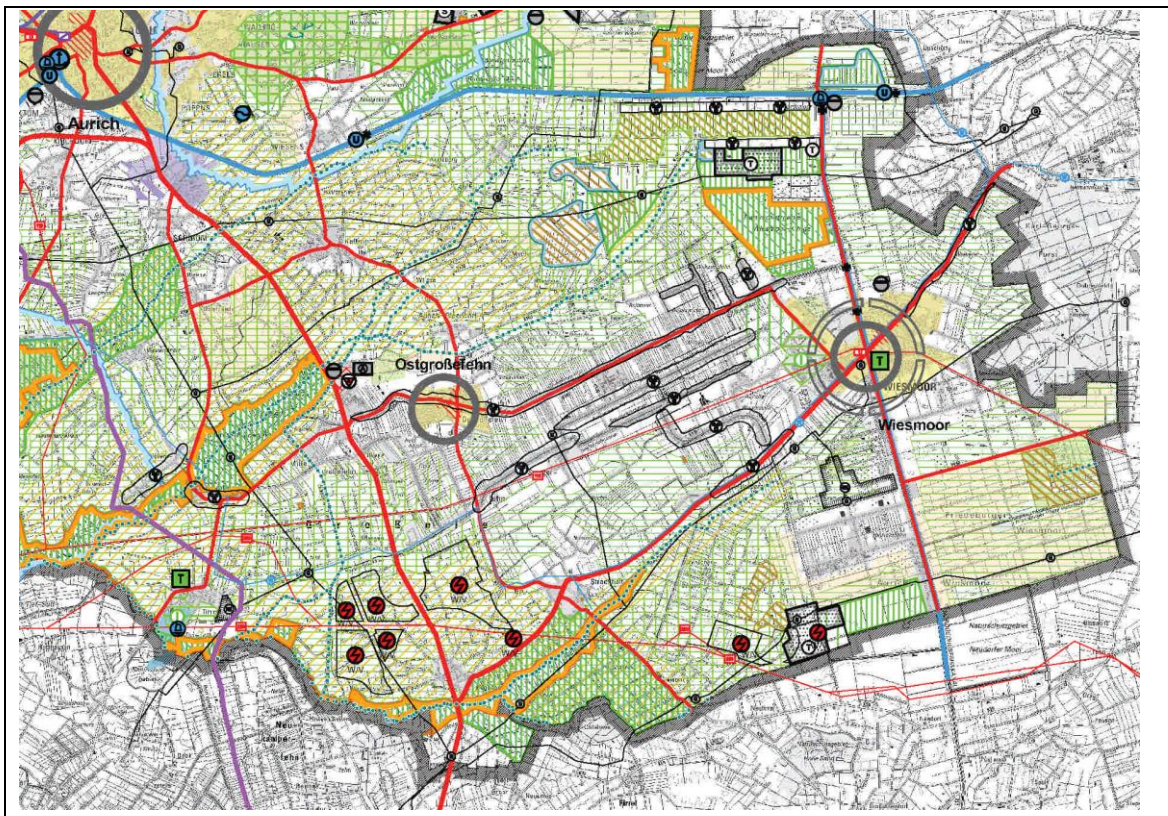
### 2.1 Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Aurich hat am 20.07.2006 seine Gültigkeit verloren. Das neue Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) trat am 25.10.2019 in Kraft.

Die Stadt Wiesmoor wird im Regionalen Raumordnungsprogramm als Grundzentrum mit mittelzentraler Teilfunktion festgelegt. Der Entwurf des regionalen Raumordnungsprogramms stellt das Plangebiet als Teil des zentralen Siedlungsbereichs von Wiesmoor dar.

Die B 436 ist als Hauptverkehrsstraße festgelegt.

#### Auszug: Regionales Raumordnungsprogramm (RROP), Landkreis Aurich

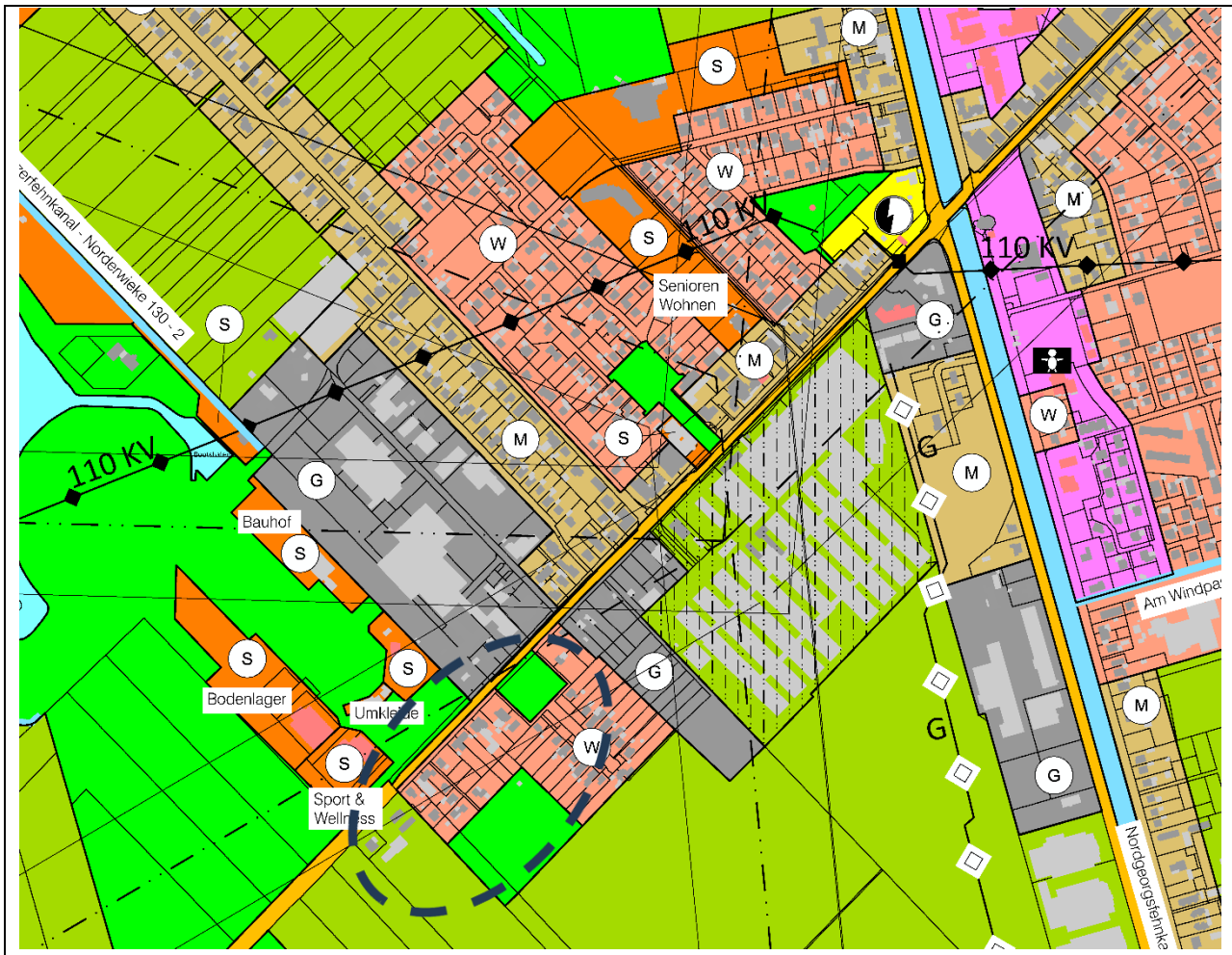


Der Planung stehen keine raumordnerischen Belange entgegen.

### 2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen W und eine Grünfläche dar. Im Süden liegen Teilbereiche des Plangebietes im nicht überplanten Außenbereich.

**Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wiesmoor**



Die Entwicklung von Mischgebieten entlang der B 436 ist teilweise nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt, lediglich die allgemeinen Wohngebiete und die Grünfläche entsprechen den Darstellungen.

Daher wird der Flächennutzungsplan im Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im Zuge der Berichtigung angepasst.

### **3 Bestand**

#### **3.1 Städtebauliche Situation**

Das Plangebiet liegt direkt an der Hauptstraße (B 436) und ist fast vollständig bebaut. Im Norden befindet sich an der Hauptstraße eine öffentliche Grünfläche. Hier erfolgt eine beidseitige Erschließung für die hinter dem Park gelegene Siedlung Ritterspornstraße.

Bei dem Plangebiet handelt es sich straßenseitig bebaute Grundstücke teilweise mit gewerblicher Freiflächennutzung teilweise mit Gärten. Die bestehende Bebauung ist baurechtlich genehmigt. Es werden nur untergeordnet Flächen neu überplant bzw. überformt. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden und Bodenversiegelungen auf das notwendigste Maß begrenzt werden.

#### **3.2 Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet ist über die Hauptstraße (B 436) bereits an das Hauptverkehrsstraßennetz angeschlossen. Größere Bereiche des Plangebietes werden im Nordosten über die Ritterspornstraße erschlossen. Der Fingerhutweg und der Erikaweg erschließen Grundstücke in 2. und 3. Baureihe zur Hauptstraße.

#### **3.3 Immissionen**

##### **3.3.1 Verkehrslärm**

Das Plangebiet ist von dem Verkehrslärm der Hauptstraße (B 436) betroffen, es gehen Verkehrslärmimmissionen auf das Plangebiet nieder (vgl. Schalltechnische Immissionsprognose Bebauungsplan D 16 „Hauptstraße“ – Verkehrslärm, 02.01.2024, Oldenburg)

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden im straßenseitigen Bereich (etwa 1 Grundstückstiefe) überschritten. Der Orientierungswert für Mischgebiete von 60 dB(A) tags werden im straßenseitigen Bereich überschritten. Nachts sind die Überschreitungen deutlicher, der Nachtwert von 50 dB(A) wird weitgehend überschritten.

Daher sind im Bebauungsplan Maßnahmen zum passiven Schallschutz gemäß Schallgutachten umzusetzen. (vgl. Kap. 4.7 und Immissionsprognose im Anhang).

##### **3.3.2 Gewerbelärm**

Für das nordöstliche gelegene Gewerbe- und Industriegebiet liegt eine Schalltechnische Stellungnahme zur 6. Änderung des Bebauungsplanes C2 vor. Hier wurden Betriebsleiterwohnhäuser in Wohnhäuser (Mischgebiete) umgewandelt.

Dem Plangebiet D 16 gegenüberliegend befinden sich im planungsrechtlichen Industriegebiet auf der Nordseite der B 436 Wohngebäude, es schließt sich ein Bürohaus und des Weiteren liegen hier noch Mitarbeiterstellplätze. Im Plangebiet D 16 befindet sich direkt gegenüberliegend lediglich eine Parkanlage.

Erst weiter südlich schließen sich bestehende gemischte Nutzungen an. Diese gemischten Nutzungen liegen heute im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Sie sind planungsrechtlich als Mischgebiet einzustufen und auf dieser Grundlage würden auch heute Genehmigungen erteilt werden.

Der Bebauungsplan D 16 setzt hier gemäß der Bestandssituation ebenfalls Mischgebiete fest, die Art der Nutzung ändert sich somit nicht. Insofern verändert sich die Immissionsituation hinsichtlich der gegenüberliegenden gewerblichen Nutzung nicht. Die Gewerbebetriebe müssen bereits heute die gemischte (Wohn) Bebauung berücksichtigen. Der Bebauungsplan schränkt somit die bestehende gewerbliche Nutzung nicht weiter ein.

## **4 Inhalt des Bebauungsplanes**

### **4.1 Mischgebiete MI**

In den straßenseitigen Teilbereichen liegt der Schwerpunkt auf Wohnnutzung mit Gewerbenutzung.

In den Mischgebieten MI sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) nicht Bestandteil des Baugebietes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

In den Mischgebieten MI gilt die offene Bauweise. Es wird eine Grundflächenzahl von 0,6, eine Geschossflächenzahl von 1,0 bei 2 zulässigen Vollgeschossen festgesetzt. Es wird eine Gebäudehöhe von 12,0 m festgesetzt. Die überbaubaren Bereiche werden im Plangebiet großzügig ausgelegt, um eine optimale Grundstücksnutzung zu ermöglichen.

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie zur Hauptstraße (B 436) und der straßenseitigen Baugrenze (Vorgärten) nicht zulässig, um hier den Vorgartencharakter zu sichern.

#### **4.1.1 Einzelhandel**

Das Einzelhandelskonzept ist vom Rat der Stadt beschlossen und somit im Rahmen dieser Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Um die Planung konform mit dem Einzelhandelskonzept zu gestalten, wird Einzelhandel in den Mischgebieten ausgeschlossen: In den Mischgebieten MI ist Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Kernsortiment gemäß „Wiesmoorer Liste“ nicht zulässig. Die Sortimente gemäß der „Wiesmoorer Liste“ sind im Hinweis Nr. 10 aufgeführt.

Für den Elektrotechnik-Betrieb Ritterspornstraße Nr. 2 und 4 gilt hinsichtlich des Sortimentes erweiterter Bestandsschutz.

## **4.2 Allgemeine Wohngebiete**

### **4.2.1 Allgemeine Wohngebiete WA1 und WA2**

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und 2 sind die unter § 4 Abs. 2 genannten allgemein zulässigen Nutzungen Nr. 2 (nicht störende Handwerksbetriebe) und Nr. 3 (Anlagen für sportliche Zwecke) BauNVO nicht Bestandteil des Baugebietes (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO).

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) nicht Bestandteil des Baugebietes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

In der abweichenden Bauweise a sind Gebäudelängen bis 22 m zulässig. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Anlagen nach § 12 BauNVO bleiben dabei unberücksichtigt. Ansonsten gelten die Grenzregelungen der offenen Bauweise.

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,4 bei einem zulässigen Vollgeschoss festgesetzt. Es wird eine Gebäudehöhe von 10,0 m festgesetzt.

Die überbaubaren Bereiche werden im Plangebiet großzügig ausgelegt, um eine optimale Grundstücksnutzung zu ermöglichen.

### **4.3 Weitere Kennziffern**

Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie zur Hauptstraße (B 436) und der straßenseitigen Baugrenze (Vorgärten) nicht zulässig.

Garagen, Carports sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind zwischen den Straßenbegrenzungslinien zu den sonstigen Verkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen (Vorgärten) nicht zulässig. Geh- und Radwege sind davon ausgenommen.

Die Höhen der Oberkante der fertigen Erdgeschossfußböden dürfen das Maß von 0,50 m nicht überschreiten. Es gilt das Maß zwischen dem Höhen-Referenzpunkt (unterer Bezugspunkt) und der Oberkante Fußboden (oberer Bezugspunkt). Für die Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen dem Höhen-Referenzpunkt (unterer Bezugspunkt) und der Schnittlinie der Dachflächen (oberer Bezugspunkt).

#### **4.4 Erhaltungssatzung - Allgemeines Wohngebiet WA2**

Die Straßen- und Erschließungsstruktur der Siedlung Ritterspornstraße ist regelmäßig und rechtwinklig aufgebaut. Sie ist als WA2-Gebiet festgesetzt und soll zugleich als Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB abgesichert werden (vgl. textliche Festsetzung Nr. 2).

Der Eingangsbereich der Siedlung ist durch zwei parallel angeordnete Straßenzüge der Ritterspornstraße, die eine rechtwinklige grüne Parkanlage umfassen, geprägt. Die beiden Straßenachsen vereinen sich dann südlich als Erschließungsstraße von die Wohnsiedlung.

Der Siedlungsbereich zeichnet sich durch eine deutlich aufgelockerte Bebauung mit kleineren Wohngebäuden aus. Eine gleichmäßige Reihe von Einzelhäusern die traufständig zur Straße ausgerichtet angeordnet ist. Die eingeschossige Wohnbebauung bildet das Grundelement der Siedlung mit einer breiten begrünten Straßenflucht. Beiderseits sind hier breite Grünstreifen mit offenen Gräben vorzufinden. Die Wohngebäude verfügen über lange Grundstücksparzellen mit rückwärtigen Gartenbereichen.

Charakteristisch für die ursprünglich im Gartenstadtstil entworfene Siedlung ist nicht das aufwendig gegliederte und gestaltete Einfamilienhaus, sondern eine einfache Gebäudegestaltung, die sich in meist lineare Siedlungsstrukturen einfügt. Hierbei beschränkte man sich auf wenige Haustypen, die baukastenartig eingesetzt wurden. Auch der Materialeinsatz erfolgte zurückhaltend, da ausschließlich Dachziegel und Vormauerziegel in Rottönen verwendet wurden. Fenster und Türen sind die Elemente der Fassadengliederung, die den Häusern ein „Gesicht“ geben.

Die Siedlung wurde nach dem Vorbild der „Gartenstadt“ entworfen und ist daher eine stark durchgrünte Siedlung, in Form von einer Zentralen Grünfläche und den Vorgartenbereichen. Verstärkt wird dieser Eindruck durch die rückwärtigen freien Gartenbereiche. Die Prägung des Ortes wird, neben den Gebäuden, im Wesentlichen durch die Gestalt und Ausmaße des Straßenraums bestimmt. Dabei besitzen die straßenseitigen Einfriedungen der privaten Grundstücke eine besondere Bedeutung für die Ausprägung des Straßenraums und damit für das Straßenbild.

Entsprechend dem historischen Vorbild soll auf Zaunanlagen weitgehend verzichtet werden und eine Einfriedung durch standortgerechte Hecken erfolgen.

Die Siedlung zeichnet sich durch rotes Ziegelmauerwerk und naturrote und anthrazitfarbene Dachtonpfannen aus, die dem Gebiet bei der Errichtung ein einheitliches Aussehen gaben.

Die Dachform besteht aus Satteldächern mit firstseitigen Krüppelwalmen, wie sie im ostfriesischen Raum typisch ausgeprägt ist.

Analog zur Dacheindeckung sind auch die Außenwandflächen mit rot-orangem Ziegelmaterial ausgeführt. Zukünftig wird an den Außenwandflächen der Gebäude im Ziegelsichtmauerwerk die großflächige Verwendung ortsuntypischer Materialien verhindert. Die Absicherung dieser Zielsetzung erfolgt über die gesonderte Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

#### **4.4.1 Ziele der Erhaltungssatzung**

Ziel der Satzung ist die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der Siedlung als typische Kleinsiedlung im Gartenstadtstil, Anfang des vorherigen Jahrhunderts, mit seinem Straßen- und Ortsbild mit ihren äußeren Gestaltungsmerkmalen sowie in ihrer baulichen Anordnung.

Die Erhaltungssatzung dient der Erhaltung des Ortsbildes und der strukturellen Gestalt der innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA2 liegenden Siedlung. Sie gilt unbeschadet bestehender Bebauungspläne und der Genehmigungspflicht baulicher Anlagen nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

Es bedarf die Errichtung, der Rückbau, die Änderung und die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen der Genehmigung. Dies gilt nicht für innere Umbauten und Änderungen, die das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlage nicht verändern.

Die Genehmigung des Rückbaus, der Änderung und der Nutzungsänderung von baulichen Anlagen darf nur versagt werden, wenn die jeweilige Maßnahme geeignet ist, bauliche Anlagen zu beeinträchtigen, die erhalten werden sollen, weil sie als Bestandteil der Siedlung deren städtebauliche Struktur und Gestalt mitbestimmen und insofern von städtebaulicher Bedeutung sind.

Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt oder Struktur der geschützten Siedlung durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

Ordnungswidrig im Sinne des § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB handelt, wer im Satzungsgebiet eine bauliche Anlage ohne Genehmigung zurückbaut oder ändert.

#### **4.4.2 Örtliche Bauvorschriften im WA2-Gebiet**

Die Siedlung Ritterspornstraße zeichnet sich durch rotes Ziegelmauerwerk und naturrote und anthrazitfarbene Dachtonpfannen aus, die dem Gebiet bei der Errichtung ein einheitliches Aussehen gaben. Die Dachform besteht aus Satteldächern mit firstseitigen Krüppelwalmen, wie sie im ostfriesischen Raum typisch ausgeprägt ist.

Die Absicherung dieser Zielsetzung erfolgt über die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften.

Die Satzung für die örtlichen Bauvorschriften gilt für das WA2-Gebiet:

##### **4.4.2.1 Dachneigung**

Es sind nur symmetrisch geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° und höchstens 45° zulässig. Bei begrünten Dächern sind auch geringere Dachneigungen von mindestens 25° zulässig.

Bei Garagen und Carports gem. §12 Abs. 1 BauNVO und Nebenanlagen gem. §14 BauNVO können Dachaufbauten, Überdachungen für Eingangsbereiche und Freisitze sowie transparente Gebäudeteile (Wintergärten) mit einer geringeren Dachneigung oder als Flachdach ausgebildet werden.

#### **4.4.2.2 Dacheindeckung**

Die Dacheindeckung der geneigten Dachflächen - mit Ausnahme von Wintergärten und anderen transparenten Dachflächen - ist aus roten, rotbraunen und schwarzen Dachpfannen herzustellen. Es gelten folgende Farbtöne in Anlehnung an das Farbbregister RAL 840 HR: 2000, 2001, 2002, 3003, 3004, 3005, 3007, 3009, 3011, 3012, 3014, 3015, 8019 bis 8022. Geringfügige Abweichungen sind ausnahmsweise zulässig.

Gemäß § 85 NBauO sind Ausnahmen von der Vorschrift zulässig, wenn diese die Energiegewinnung betreffen und z.B. Sonnenkollektoren eingesetzt werden sollen.

#### **4.4.2.3 Außenwände**

Die Außenwände der Hauptgebäude und Garagen sind in Ziegelsichtmauerwerk auszuführen. Es dürfen nur rote und rotbraune unglasierte Vormauerziegel entsprechend den RAL-Farben 2001, 2002, 3000, 3002, 3013, 3016 8004, 8012, verwendet werden. Für Gliederungs- und Gestaltungszwecke ist die Verwendung von Holz bis zu jeweils 1/3 der einzelnen Gebäude-seiten zulässig. In den zulässigen Anteil werden alle Öffnungen mit eingerechnet.

Diese Bestimmungen gelten nicht für Garten- und Gerätehäuser, sowie transparente Gebäudeteile.

#### **4.4.2.4 Einfriedungen und Gestaltung der Grundstücke**

Als Grundstückseinfriedungen sind lebende Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

Die unbebauten Vorgartenbereiche zwischen der Erschließungsstraße und der straßenseitigen Gebäudefassade sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnern (z.B. Kies) ist nicht zulässig. Beeteinfassungen sind zulässig. Zugänge, Zufahrten sowie Anlagen des ruhenden Verkehrs sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Auch bei sonstigen unbebauten Freiflächen ist die Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnern (z.B. Kies) nicht zulässig. Zugänge, Wege sowie Terrassen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

#### **4.4.2.5 Ordnungswidrigkeiten gemäß § 91 NBauO**

Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der Satzung zu den örtlichen Bauvorschriften entspricht.

Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden.

#### **4.5 Verkehrliche Erschließung**

Die Ritterspornstraße, der Fingerhutweg und der Erikaweg werden als Verkehrsflächen gemäß Bestandsgrundstücken festgesetzt.

Die Ritterspornstraße wird von Müllfahrzeugen angefahren. Dies ist bei dem Fingerhutweg und dem Erikaweg nicht möglich, da hier keine Wendemöglichkeiten bestehen. Da hier keine Müllfahrzeuge wenden können, wird im Eingangsbereich des Stichweges ein Standort für Abfallbehälter vorgesehen. Der festgesetzte Stellplatz für Müllbehälter wird so angelegt, dass es zu keinen Sichtbehinderungen kommt. Bei der Bemessung der Anzahl der Stellflächen für Abfallbehälter ist zu berücksichtigen, dass an einem Abfuhrtag zwei Abfallarten mit bis zu zwei Behältern je Haushalt zur Abfuhr bereitgestellt werden können.

##### Ortsdurchfahrt und Bauverbotszone

Der südliche Bereich des Plangebietes bis kurz vor dem Erikaweg liegt außerhalb der Ortsdurchfahrt, hier gilt daher die 20 m - Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG (vgl. auch Kap. 8 Nachrichtliche Übernahme). Hier ist entlang der B 436 ein Zu- und Abfahrverbot festgesetzt worden.

Die Erschließung dieser Bauflächen hat ausschließlich über den Erikaweg zu erfolgen.

#### **4.6 Grünflächen**

Die Parkanlage an der Hauptstraße wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz festgesetzt.

Da die Stadt Wiesmoor keine Baumschutzsatzung hat, werden Laubbäume geschützt: Laubbäume im Plangebiet sind ab einem Stammdurchmesser von 20 cm, gemessen in 1 Meter Höhe über der Geländeoberkante, als zu erhalten festgesetzt. Bei Ausfall sollte an etwa gleicher Stelle eine Ersatzpflanzung in Form von standortheimischen Bäumen (Stammumfang 14-16 cm, gemessen in einem Meter Höhe über GOK) erfolgen (vgl. TF 9).

#### **4.7 Verkehrslärm**

Wie bereits unter Kap. 3.3 ausgeführt, werden die Orientierungswerte im straßenseitigen Bereich überschritten. Die Orientierungswerte für Misch- und allgemeine Wohngebiete werden an den straßenseitigen Fassaden deutlich überschritten, sodass Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden (vgl. Immissionsprognose im Anhang).

In der Planzeichnung sind die Lärmpegelbereiche gekennzeichnet.

Es sind Maßnahmen zu treffen, die den ungestörten Schlaf bei teilgeöffneten Fenstern gewährleisten. Es ist ein Innenpegel von 30 dB(A) bei einem geöffneten Fenster sicherzustellen.

Es werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

*1. Für die gekennzeichneten Bauflächen wird passiver Schallschutz festgesetzt. In den jeweiligen Bereichen sind Vorkehrungen zum Schallschutz bei Neubauten, wesentlichen baulichen*

*Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, auszuführen. Die straßenzugewandten Seiten und die senkrecht zur Straßenachse stehenden Bauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Aufenthaltsräumen in Wohnräumen, Übernachtungsräumen von Beherbergungsbetrieben sowie von Büroräumen sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches bzw. der maßgeblichen Außenlärmpegel der DIN 4109 genügen.*

*2. Innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis V ist zur Nachtzeit als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 Baugesetzbuch (BauGB) besonders für schutzbedürftige Wohnräume (Kinderzimmer/ Schlafräume) ein Schalldruckpegel von kleiner/gleich 30 dB(A) im Rauminnen bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten. Hierzu sind die Fenster der schutzbedürftigen Wohnräume auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Alternativ sind schutzbedürftige Wohnräume zur Einhaltung des erforderlichen Schalldruckpegels bei ausreichender Belüftung mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten.*

*3. Hausnahe Freibereiche (Terrassen und Balkone) von Wohnungen dürfen nicht an den Hausseiten angeordnet werden, die dem vollen Schalleinfall unterliegen. Alternativ ist durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. Herstellung von Wintergärten, verglaste Loggien) sicherzustellen, dass ein Außenpegel 60 dB(A) für die Mischgebiete bzw. 55 dB(A) für die Allgemeinen Wohngebiete eingehalten wird.*

*4. Bei Anordnung eines zusätzlichen Schallhindernisses mit abschirmender Wirkung auf dem Ausbreitungsweg kann der Betrag des sich daraus ergebenden Abschirmmaßes bei der Ermittlung des Lärmpegelbereiches in Abweichung zum Bebauungsplan angerechnet werden. Bei Abweichungen ist der ausreichende Lärmschutz im Einzelfall gem. DIN 4109 nachzuweisen. Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile ist gemäß DIN 4109 der Tabelle 8 zu entnehmen. Der Nachweis zur Einhaltung der Anforderungen an die Wohnraum-Innenpegel ist ebenfalls im Zulassungsverfahren zu führen. Der ausreichende Lärmschutz ist im Einzelfall durch einen Sachverständigen nachzuweisen.*

#### **4.8 Flächenbilanz**

Plangebiet	4,45 ha
Mischgebiete	1,41 ha
Allgemeine Wohngebiete	2,12 ha
Straßenverkehrsfläche	0,48 ha
Grünfläche – Parkanlage	0,41 ha
Wasserfläche (Graben)	0,04 ha

## **5 Umweltvorprüfung**

### **5.1 Angaben zum Standort**

Das Plangebiet liegt direkt an der Hauptstraße (B 436) und ist fast vollständig bebaut. Im Norden befindet sich an der Hauptstraße eine öffentliche Grünfläche.

Hier erfolgt eine Erschließung der hinter dem Park gelegene Siedlung Ritterspornstraße.

### **5.2 Art und Umfang der Planung**

Es ist eine planungsrechtliche Sicherung bestehende Bauflächen vorgesehen.

Das Plangebiet liegt südlich des Stadtkerns von Wiesmoor, es ist wie das Umfeld bereits fast vollständig bebaut. Das Planverfahren dient der Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung.

### **5.3 Fläche - Bedarf an Grund und Boden**

Bei dem Plangebiet handelt es sich straßenseitig bebaute Grundstücke teilweise mit gewerblicher Freiflächennutzung teilweise mit Gärten. Die bestehende Bebauung ist baurechtlich genehmigt. Es werden nur untergeordnet Flächen neu überplant bzw. überformt. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden und Bodenversiegelungen auf das notwendigste Maß begrenzt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 4,5 ha. Es werden etwa 2.000 m<sup>2</sup> an offenen Boden im Bereich Parkanlage/Ritterspornstraße neu überplant. Die Grundflächenzahlen von 0,4 für die allgemeinen Wohngebiete und 0,6 für die Mischgebiete mit 0,6 entsprechen der genehmigten Nutzung.

### **5.4 Schutzgüter**

#### **Tiere**

Das Plangebiet wird bietet daher nur geringe Lebensraumfunktionen für Vertreter verschiedener Tiergruppen. Aus der Überplanung resultiert keine erhebliche Versiegelung, somit geht kein bisheriger Lebensraum verloren.

Mit dem Vorkommen gefährdeter bzw. an Sonderstandorte gebundene Tierarten ist im Plangebiet nicht zu rechnen.

#### **Pflanzen**

Laubbäume im Plangebiet sind ab einem Stammdurchmesser von 20 cm, gemessen in 1 Meter Höhe über der Geländeoberkante, als zu erhalten festgesetzt. Bei Ausfall sollte an etwa gleicher Stelle eine Ersatzpflanzung in Form von standortheimischen Bäumen (Stammumfang 14-16 cm, gemessen in einem Meter Höhe über GOK) erfolgen.

## **Boden**

Das gesamte Stadtgebiet von Wiesmoor liegt im mittleren Teil des Ostfriesischen Zentralhochmoores. Dieses Moor liegt auf einem Höhenrücken, dem Oldenburgisch-Ostfriesischen Geestrücken, der von Nordwest nach Südost verläuft.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Bereich mit Böden aus mineralischen Anteilen und Torfen.

Durch die Planung ergibt sich keine erhebliche Versiegelung.

## **Wasser**

Das Schutzgut Wasser stellt einen wichtigen Bestandteil des Naturhaushaltes dar und bildet die Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen. Auf Basis des Wasserhaushaltsgesetzes gilt es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.

Als Oberflächengewässer verlaufen 2 Gräben im Bereich der Ritterspornstraße, sie werden als zu erhalten festgesetzt. Die Situation der Oberflächengewässer innerhalb des Plangebietes kann mit einer geringen Bedeutung eingestuft werden.

## **Luft und Klima**

Angesichts der Lage des Plangebietes durch umgebende Bebauung sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans keine planungsrelevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft zu erwarten.

## **Landschaftsbild**

Das Plangebiet ist von gemischter Nutzung und von Siedlungsflächen umgeben.

Durch die Planung wird das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt. Die historische Siedlung Ritterspornstraße wird über eine Erhaltungssatzung abgesichert.

Aufgrund der siedlungsbezogenen Lage an der B 436, des bebauten Umfeldes mit starker Versiegelung in erster Baureihe (Mischnutzungen mit gewerblichen Anteilen, Wohnnutzungen) nur mit solchen Arten zu rechnen, die keine speziellen Ansprüche an Ausprägung und Qualität ihrer Habitate stellen.

## **Mensch und Gesundheit**

Von der Planung sind gesundheitliche Belange nicht berührt, die jeweiligen gesetzlichen Vorschriften und Vorgaben werden eingehalten.

## **Kultur- und Sachgüter**

Kultur- und Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

## 5.5 Versiegelung

Wie bereits ausgeführt, ist das Plangebiet bereits weitgehend bebaut. Durch die Planung ergeben sich hier keine wesentlichen Änderungen.

Somit liegt die anzurechnende Versiegelung (Grundflächenzahl I) unter der zulässigen Versiegelung von 20.000 m<sup>2</sup>. Durch die Planung ergeben sich somit keine erheblichen Umweltauswirkungen.

## 5.6 Vermeidung, Verringerung, Ausgleich

Um die Beeinträchtigung des Ortsbildes zu minimieren werden die Gebäudehöhen im Plangebiet auf 12 m und 10 m begrenzt. Laubbäume im Plangebiet sind ab einem Stammdurchmesser von 20 cm, gemessen in 1 Meter Höhe über der Geländeoberkante, als zu erhalten festgesetzt.

Aus Gründen des Umwelt- und Tierschutzes wird die Beleuchtung im Plangebiet folgende Kriterien berücksichtigen (vgl. Hinweis Nr. 9):

- Zu empfehlen ist die Verwendung von LED-Leuchten mit einem begrenzten, ausschließlich zum Boden gerichteten Lichtkegel. Geeignet sind LED-Leuchten mit warm-weißem Lichtcharakter (2.700 bis 3.000 Kelvin).
- Es sollten nur Leuchten mit geschlossenen, staubdichten Gehäusen eingesetzt werden.
- Freistrahkende Leuchten können durch das Anbringen von Ablendeinrichtungen umwelt- und tierfreundlicher gestaltet werden.
- Die Oberflächentemperatur der Leuchtgehäuse sollte unter 60°C liegen.
- Die Leuchtenhöhe sollte möglichst geringgehalten werden. Es sollten eher mehrere, schwächere, niedrig angebrachte, als wenige, starke Lichtquellen auf z. B. hohen Masten, installiert werden.  
Die Beleuchtung sollte auf das notwendige Mindestmaß beschränkt werden (z. B. Abschaltung von Leuchten (Verringerung der Beleuchtungsintensität) und Minimierung der Beleuchtungsdauer in den Nachtstunden). Wo möglich, sollten Bewegungsmelder anstelle von Dauerbeleuchtung Verwendung finden. Dabei ist die für die Sicherheit des Menschen notwendige Ausleuchtung zu gewährleisten.
- Bepflanzungen sollten sinnvoll in das Konzept zur Verminderung der Lichtabstrahlung in die Umgebung mit einbezogen werden (Nutzung der Abschirmwirkung).

## 5.7 Fazit

Die anzurechnende Versiegelung liegt unter der zulässigen Versiegelung von 20.000 m<sup>2</sup>. Durch die Planung ergeben sich ansonsten keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Aufgrund der Regelungen des § 13a BauGB ist keine Kompensation erforderlich.

## **6 Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Oberflächenentwässerung**

Durch Planung ergibt keine Neuversiegelung.

Bei Baumaßnahmen, welche insgesamt eine Neuversiegelung > 100m<sup>2</sup> aufweisen, ist eine Regenwasserrückhaltung vorzuhalten. Die Entwässerungsplanung ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Aurich einzureichen und zu beantragen.

Die Stadt Wiesmoor hat ein Fachbüro mit der Prüfung der Entwässerungssituation und der Erstellung eines Bestandsplanes beauftragt.

### **6.2 Schmutzwasserentsorgung**

Das Baugebiet ist an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen.

### **6.3 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt über den Landkreis Aurich.

### **6.4 Trinkwasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des OOWV.

### **6.5 Energieversorgung**

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

### **6.6 Telekommunikation**

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

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

## **7 Hinweise**

### **7.1 Rechtliche Grundlagen**

Als gesetzliche Grundlagen in den zurzeit rechtswirksamen Fassungen gelten für diesen Bebauungsplan:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017,
- Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21.11.2017,
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990,
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009,
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz vom 19.02.2010.

### **7.2 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.

### **7.3 Altablagerungen / Altstandorte**

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

### **7.4 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.

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, Holtmeedeweg 6, 26629 Großefehn, Tel.: 04941 / 16-

7014 oder Tel.: 04941 / 16-7015 abzustimmen. Ggf. sind Beprobungen und Untersuchungen des Bodenmaterials erforderlich.

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.

## **7.5 Bodenschutz**

1. 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.

2. Der Verbleib des Bodenaushubs, der bei Baumaßnahmen und der Erschließung anfällt und nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird, ist vor Beginn der Erdarbeiten mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich abzustimmen. Ggf. sind weitere Beprobungen und Untersuchungen des Bodenmaterials erforderlich.

3. Bei der Verfüllung einer Baugrube ist unbelastetes Bodenmaterial einzubauen. Dies ist anzunehmen, wenn es sich hierbei um natürlich anstehenden Boden/Sand aus dem ostfriesischen Raum handelt. Sollte beabsichtigt sein, anderweitige Bodenmaterialien zu verwenden, ist der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde vor dem Einbau die Art, Menge und Herkunft sowie die Unbedenklichkeit des Materials durch Analysen nachzuweisen.

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

5. Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren. Geeignete Maßnahmen, die ein weiteres Eindringen in den Boden oder die Ausbreitung von Schadstoffen verhindern, sind unverzüglich einzuleiten.

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

7. 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 oder sonstige Ersatzbaustoffe eingesetzt werden sollen, haben diese die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) zu erfüllen.

8. Sollte ein Bodenauftrag auf landwirtschaftlichen Flächen beabsichtigt sein, ist Folgendes zu beachten:

- Ein Bodenauftrag auf diese nur zulässig ist, wenn die Bodenfunktion und dadurch die Ertragsfähigkeit nachhaltig gesichert, verbessert oder wiederhergestellt wird. Erfüllt die Aufbringung keinen nachvollziehbaren Nutzen, kann diese von der zuständigen Abfallbehörde als unzulässige Abfallbeseitigung geahndet werden.
- Ein Bodenauftrag ist in der Regel genehmigungspflichtig. Die Genehmigung muss bei der zuständigen Baubehörde des Landkreises oder der kreisfreien Stadt beantragt werden. Bei einer Aufbringung auf landwirtschaftliche Flächen sollte die Landwirtschaftskammer als zuständige Fachbehörde mit eingebunden werden. Genehmigungsfrei sind im Außenbereich nur Bodenaufträge unter 300 m<sup>2</sup> Fläche, die mit nicht mehr als 3 m Höhe aufgetragen werden.
- Geeignet ist nur Bodenmaterial, das keine bodenfremden mineralischen Bestandteile (z.B. Beton, Ziegel, Keramik) und keine Störstoffe (z.B. Holz, Glas, Kunststoff, Metall) enthält. Bei landwirtschaftlicher Folgenutzung sollen die Schadstoffgehalte in der durch eine Auf-/Einbringung entstandenen durchwurzelbaren Bodenschicht 70% der Vorsorgewerte der Bundes- Bodenschutzverordnung (BBodSchV n.F.) nicht überschreiten. Vor dem Hintergrund dieser Anforderungen sollte Bodenmaterial zur Verwertung auf landwirtschaftlichen Flächen nur angenommen werden, wenn die Schadloosigkeit des Materials durch entsprechende Prüfberichte eines akkreditieren Labors belegt wird.

## **7.6 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.

## **7.7 Oberflächenwasser und Gräben**

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.

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

## 7.8 Brandschutz

Als Grundschutzmaßnahme ist eine Löschwassermenge entsprechend der DVGW W 405 von min. 800 l/Min. bzw. 48 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. 200 m nicht überschreiten.

## 7.9 Umwelt- und tierfreundliche Beleuchtung

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

- Zu empfehlen ist die Verwendung von LED-Leuchten mit einem begrenzten, ausschließlich zum Boden gerichteten Lichtkegel. Geeignet sind LED-Leuchten mit warm-weißem Lichtcharakter (bis 2.700 Kelvin).
- Es sollten nur Leuchten mit geschlossenen, staubdichten Gehäusen eingesetzt werden.
- Freistrahkende Leuchten können durch das Anbringen von Ablendeinrichtungen umwelt- und tierfreundlicher gestaltet werden.
- Die Oberflächentemperatur der Leuchtgehäuse sollte unter 60°C liegen.
- Die Leuchtenhöhe sollte möglichst geringgehalten werden. Es sollten eher mehrere, schwächere, niedrig angebrachte, als wenige, starke Lichtquellen auf z. B. hohen Masten, installiert werden.

Die Beleuchtung sollte auf das notwendige Mindestmaß beschränkt werden (z. B. Abschaltung von Leuchten (Verringerung der Beleuchtungsintensität) und Minimierung der Beleuchtungsdauer in den Nachtstunden). Wo möglich, sollten Bewegungsmelder anstelle von Dauerbeleuchtung Verwendung finden. Dabei ist die für die Sicherheit des Menschen notwendige Ausleuchtung zu gewährleisten.

Bepflanzungen sollten sinnvoll in das Konzept zur Verminderung der Lichtabstrahlung in die Umgebung mit einbezogen werden (Nutzung der Abschirmwirkung).

## 7.10 Sortimente der Wiesmoorer Liste

Es gelten die Sortimente der Wiesmoorer Liste:

<b>Tabelle 17: Wiesmoorer Liste</b>		
<b>Warengruppe</b>	<b>zentren-/nahversorgungsrelevante Einzelhandelssortimente</b>	<b>nicht zentren-/ nahversorgungsrelevante Einzelhandelssortimente (nicht abschließend)</b>
<b>Nahrungs- und Genussmittel</b>	Nahrungs- und Genussmittel	
<b>Gesundheit und 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 (mitgewerblicher Ausrichtung)
<b>Bekleidung, Schuhe, Sport</b>	Bekleidung Schuhe, Lederwaren, Taschen, Koffer Sportbekleidung, Sportschuhe Uhren, Schmuck	Großteilige Camping- und Sportgeräte
<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, Bilderrahmen	Möbel, Küchen, Matratzen und Lattenroste

	Wohnaccessoires Haus- und Heimtextilien (inkl. Gardinen und Zubehör sowie ab- gepasste Teppiche)	
Bau-, Heimwerker, Gartenbe- darf, Autozubehör		Bau- und Heimwerkerbedarf, Ta- peten, Bodenbeläge, Teppichbo- den, Gartenbedarf Autozubehör, Motorradbedarf (ohne Motorradbekleidung)

Für den Elektrotechnik-Betrieb Ritterspornstraße Nr. 2 und 4 gilt hinsichtlich des Sortimentes erweiterter Bestandsschutz.

## 8 Nachrichtliche Übernahmen

### 8.1 Bauverbotszone gemäß § 24 NStrG

Außerhalb der Ortsdurchfahrten dürfen längs der Landes- oder Kreisstraßen

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn,
  2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,
- nicht errichtet werden.

Wiesmoor, den .. .. .

.....  
Bürgermeister

### Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Wiesmoor

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



Oldenburg, den 08.11.2024

Dipl.-Ing. M. Lux