

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Planungsanlass, Erfordernis und Hintergründe

Anlass der Bebauungsplan-Änderung ist ein Bauvorhaben an der Kastanienstraße, bei dem ein dem betreuten Wohnen dienendes Gebäude innerhalb der gegebenen Baugrenzen unter Einhaltung der bestehenden Grundflächenzahl von 0,4 sowie im Rahmen der hier geltenden maximal 2 Vollgeschosse durch einen eingeschossigen Anbau erweitert werden soll. Die vorgesehene Erweiterung ist derzeit nicht zulässig, da mit dem Anbau die hier ebenfalls auf 0,4 begrenzte, rechtsverbindliche Geschossflächenzahl auf dem betreffenden Grundstück maßgeblich überschritten würde.

Mit der baulichen Erweiterung sollen sowohl die Bedingungen für die Versorgung der Bewohner als auch die Aufenthaltsmöglichkeiten für die Bewohner verbessert und erweitert werden. Im Einzelnen soll der Küchenbereich mit Vorratslager sowie ergänzenden Sozialräumen erweitert werden und die Anlieferung ohne Durchgang durch den Bewohnertrakt direkt von außen ermöglicht werden. Zugleich soll für die Bewohner ein zusätzlicher, größerer Aufenthaltsraum geschaffen werden.

Die Stadt Wiesmoor sieht diese Verbesserungen und Erweiterungen im Bereich des betreuten Wohnens durchaus positiv und möchte das Bauvorhaben daher unterstützen. Infolgedessen hat sie geprüft, ob dem durch eine Bebauungsplan-Änderung entsprochen werden kann.

Im vorliegenden Fall liegt das betreffende Grundstück zwischen einem Mischgebiet mit deutlich verdichteter vorgesehener Bebauung und einem Allgemeinen Wohngebiet mit gleichen Nutzungsmaßen wie im hier betroffenen Mischgebiet. Im Einzelnen sind für das südöstlich gelegene, an die Hauptstraße (B 436) angrenzende Mischgebiet bei gleicher Grundflächenzahl von 0,4 insgesamt maximal 3 Vollgeschosse zulässig, für die eine Geschossflächenzahl von 1,0 festgesetzt ist. Im nordwestlich bis nordöstlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet ist bei gleicher Grundflächenzahl von 0,4 für maximal 2 Vollgeschosse eine Geschossflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Für die vorgesehene Erweiterung kann sowohl die in allen diesen Gebieten gleiche Grundflächenzahl als auch die derzeit festgesetzte maximale Zahl der Vollgeschosse beibehalten werden. Lediglich die Geschossflächenzahl wäre für die Zulässigkeit des Anbaus von bisher 0,4 auf künftig 0,8 zu erweitern. Diese Größenordnung ist aus heutiger Sicht für 2 Vollgeschosse durchaus üblich. Zugleich ist hiermit ein etwas größeres Maß als im angrenzenden allgemeinen Wohngebiet und ein etwas geringeres Maß als im angrenzenden Mischgebiet mit 3 Vollgeschossen möglich. Aus städtebaulicher Sicht ergibt sich hieraus somit eine geeignete und insgesamt verträgliche Überleitung zwischen geringerer und höherer Dichte.

Darüber hinaus zeigt die Auswertung früherer Planungen und Änderungen des B-Plans C 2, dass hier ursprünglich bereits bei maximal 2 Vollgeschossen eine Geschossflächenzahl von 0,7 benachbart zum angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet mit 2 Vollgeschossen und einer Geschossflächenzahl von 0,4 festgesetzt war. Erst rund 10 Jahre später wurde im vorliegenden Mischgebiet die Geschossflächenzahl von 0,7 auf 0,4 reduziert, während das Mischgebiet entlang der Hauptstraße auf maximal 3 Vollgeschosse und eine Geschossflächenzahl von 1,0 heraufgesetzt wurde. Mit der jetzigen Heraufsetzung der Geschossflächenzahl auf 0,8 wird somit lediglich das ursprünglich zulässige Maß der Nutzung in etwa wiederhergestellt.

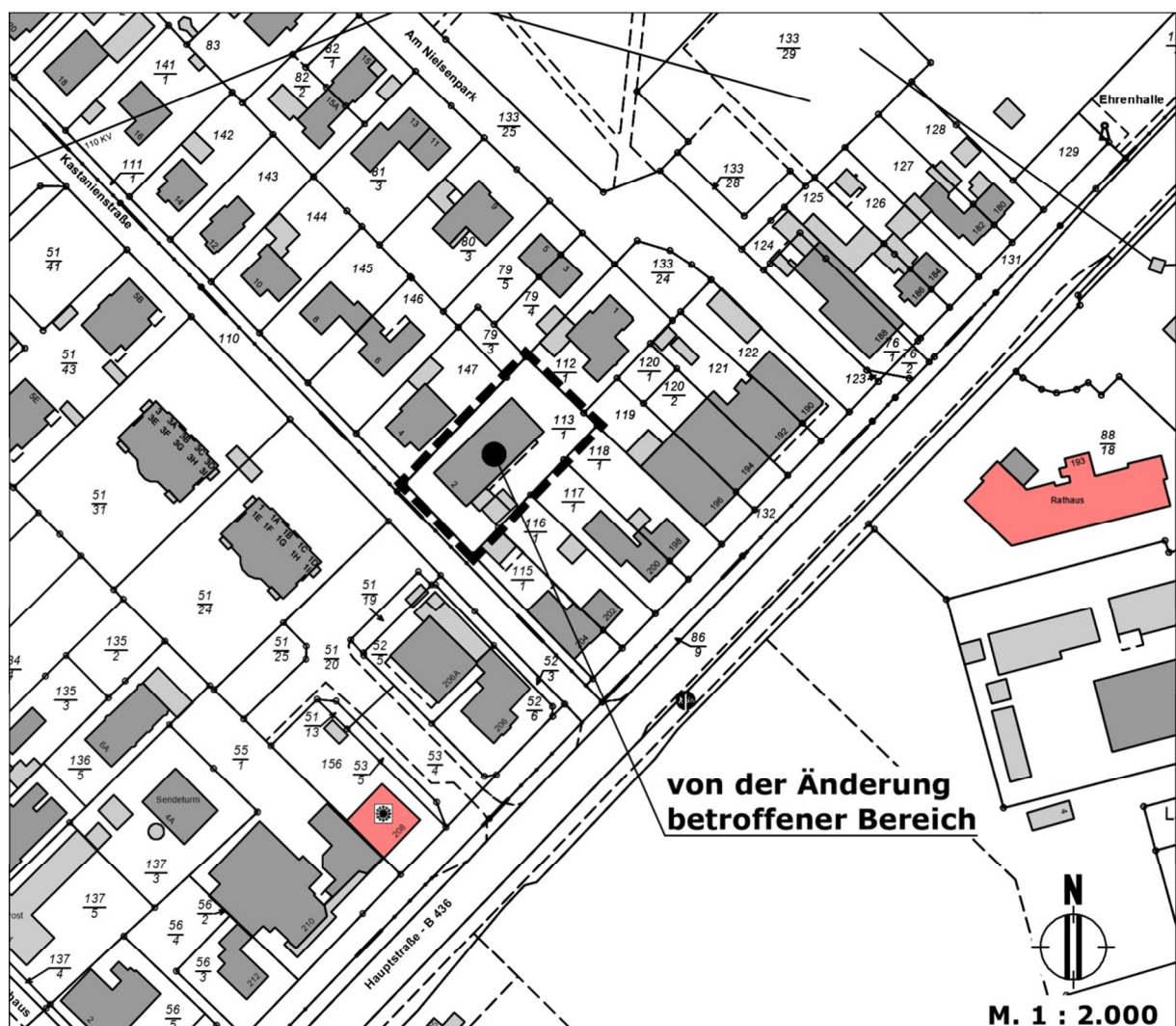


Die jetzige Heraufsetzung der Geschossflächenzahl betrifft nur ein einziges Grundstück. Insofern ist auch zu prüfen, ob es sich hier um eine unzulässige Einzelfallplanung handelt. Im vorliegenden Fall wurde das betroffene Mischgebiet mittels Herabstufung der Geschossflächenzahl auf dem vorliegenden Grundstück und gleichzeitiger Heraufstufung des übrigen Mischgebietes entlang der Hauptstraße auf 3 Vollgeschosse mit höherer Geschossflächenzahl in zwei Mischgebiete mit verschiedenen Nutzungsmaßen geteilt. Die Herabstufung erfolgte nur für das vorliegende Grundstück, so dass auch die Wiederanhebung nur das vorliegende Grundstück betreffen kann.

Darüber hinaus gibt es im Geltungsbereich des Bebauungsplanes C 2 keinen weiteren Fall, bei dem ein Mischgebiet mit maximal 2 Vollgeschossen und einer Geschossflächenzahl von 0,4 an ein Mischgebiet mit 3 Vollgeschossen und einer Geschossflächenzahl von 1,0 angrenzt. Insofern gibt es im vorliegenden Bebauungsplan keinen weiteren Fall, bei dem im Übergangsbereich zu deutlich höherer Dichte eine vergleichbare Verbesserung der Nutzbarkeit im Mischgebiet angezeigt sein könnte. Insgesamt handelt es sich somit nicht um eine unzulässige Einzelfallplanung.

Die angestrebte Bebauungsplan-Änderung erscheint daher insgesamt vertretbar, für die umliegenden Nutzungen verträglich und im Rahmen der Gleichbehandlung auch möglich. Mit der Ermöglichung einer Weiterentwicklung des betreuten Wohnens am bestehenden Standort handelt es sich zugleich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Sie betrifft den nachfolgend abgebildeten Bereich:



Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Ermöglichung der Weiterentwicklung einer baulichen Nutzung an ihrem bestehenden Standort soll ein Neubauerfordernis an anderer Stelle z. B. am Stadtrand mit deutlich größerem Flächenbedarf vermieden werden. Der Standort für das betreute Wohnen ist zugleich städtebaulich gut integriert und zentral gelegen, so dass die hiermit verbundenen Vorteile durch die Bewohner auch weiterhin genutzt werden können.

Ziel ist insgesamt eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung.

Im Besonderen ist es Ziel, im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und des bestehenden Vorrangs der Innenentwicklung eine sich in das gegebene Ortsbild einfügende und im Umfeld verträgliche Nutzung zugunsten einer angemessenen Verbesserung der Situation für die Nutzer zu ermöglichen.

Inhalte der Planung

Wie eingangs angegeben ist anlassbezogen in dem an der Kastanienstraße bestehenden Mischgebiet mit maximal 2 Vollgeschossen lediglich die Anhebung der Geschossflächenzahl von bisher 0,4 auf künftig 0,8 erforderlich. Demzufolge ist dies der alleinige Inhalt der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung. Die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse sowie alle übrigen Festsetzungen wie insbesondere auch die Baugrenzen bleiben unberührt und gelten somit wie bisher fort.

Die Änderung ist erforderlich, damit der vorhandene innerstädtische Raum zugunsten einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung im Sinne des heute gebotenen Vorrangs von Maßnahmen der Innenentwicklung durch die bestehende Nutzung optimal genutzt und ein Neubau an anderer Stelle vermieden werden kann. Zugleich ist sie möglich, da die sich hieraus ergebende abgestufte Nutzungs- und Bebauungsdichte aus oben genannten Gründen sowohl städtebaulich vertretbar als auch für die umliegenden Nutzungen an dem gegebenen Standort verträglich ist.

Die Änderung begrenzt sich auf das vorliegend betroffene Mischgebiet, da im vorliegenden Bebauungsplan nur hier ein Mischgebiet mit maximal 2 zulässigen Vollgeschossen und einer derzeit auf 0,4 begrenzten Geschossflächenzahl an ein weiteres Mischgebiet mit maximal 3 zulässigen Vollgeschossen und einer Geschossflächenzahl von 1,0 angrenzt. Gerade in dieser überleitenden Lage von offenerer Wohnbebauung zu deutlich stärker verdichteter gemischter Nutzung ist die Möglichkeit, die zulässigen 2 Vollgeschosse vollständig nutzen zu können, angezeigt.

Städtebauliche Auswirkungen der Planung

Mit der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung wird es ermöglicht, dass das bestehende Gebäude im vorderen Bereich entlang der Kastanienstraße um einen Anbau erweitert werden kann. Das Ortsbild wird sich hier demzufolge entsprechend verändern, zumal das Gebäude dicht an den straßenbegleitenden Gehweg heranrücken wird. Die derzeit rechtsverbindlichen Baugrenzen lassen dies jedoch ohnehin zu. Die bauliche Erweiterung hält sich zugleich auch in dem durch die Grundflächenzahl vorgegebenen Rahmen.

Mit der Erweiterung der Geschossflächenzahl wird außerdem eine volle Ausnutzung der bereits rechtsverbindlichen 2 Vollgeschosse ermöglicht. Die Geschossflächenzahl von 0,8



liegt zugleich nicht sehr viel höher als seinerzeit im Ursprungsplan festgesetzt (jetzt 0,8 / früher 0,7). Die Auswirkungen für die umliegenden Nutzungen erscheinen daher vertretbar, zumal auch im angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet der hiervon betroffene Wohngebäudeteil bereits zwei Geschosse mit darüberliegendem ausgebautem Dachgeschoss aufweist.

Weitere insbesondere erhebliche negative Auswirkungen sind derzeit nicht erkennbar. Die Planung ist auch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der hier ein Mischgebiet mit einer maximalen Geschossflächenzahl von 1,0 darstellt.

Auswirkungen der Planung im Rahmen der Umweltbelange inkl. Artenschutz

Mit der vorliegenden Änderung wird ein Anbau an ein bestehendes Gebäude ermöglicht, so dass weitere Flächen versiegelt werden können. Dies kann jedoch nur in dem durch die bestehende Grundflächenzahl bereits vorgegebenen Umfang erfolgen, so dass sich diesbezüglich keine bisher unzulässigen und auch keine erheblichen Auswirkungen ergeben.

Mit der Erhöhung der Geschossflächenzahl wird auch eine Veränderung des Ortsbildes ermöglicht. Das Landschaftsbild ist hiervon nicht betroffen, da der Standort innerorts liegt. Insgesamt sind hiermit bei veränderter Wiederherstellung des Ortsbildes jedoch keine erheblichen Auswirkungen verbunden.

Der konkret für den Anbau vorgesehene Bereich ist derzeit, abgesehen von einer umgebenden geschnittenen Hecke aus Kirschlorbeer, als Pflasterfläche versiegelt. Aus der Nutzung dieser Fläche für den Anbau ergeben sich somit keine nennenswerten Auswirkungen auf Flora und Fauna. Geschützte Biotope liegen hier ohnehin nicht vor. Auch hinsichtlich des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG ist bei dem gegebenen Bestand derzeit nicht zu erwarten, dass relevante Arten betroffen sein können.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird hier nicht vorbereitet. Ebenso bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da hier keine Natura 2000-Gebiete betroffen sind. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Sonstige Auswirkungen im Rahmen der Umweltbelange sind derzeit nicht erkennbar.

Raumordnerische Belange

Im Beteiligungsverfahren hat der Landkreis Aurich darauf hingewiesen, dass mit dem Inkrafttreten des Bundesraumordnungsplanes Hochwasser (BRPH), die im Kap. I Ziff. 1.1 festgelegte Risiko-Prüfpflicht zu befolgen ist.

Demnach sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung 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).

Nach den Daten des NLWKN zur Hochwassergefahr weist der Bereich Wiesmoor keine Hochwassergefährdeten Gewässerabschnitte nach § 115 NWG auf (s. www.nlwkn.nieder-



sachsen.de). Nach den Umweltkarten des Nds. Umweltministeriums liegt Wiesmoor auch außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Zugleich ist dort für den Bereich Wiesmoor kein Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG) verzeichnet (s. www.umweltkarten-niedersachsen.de).

Ein Risiko bzgl. Hochwasser besteht somit nach diesen Angaben somit nicht.

Oberflächenentwässerung

Der Änderungsbereich ist an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen. Er liegt innerhalb der Neuordnung der Oberflächenentwässerung der Stadt Wiesmoor, genehmigt am 12.01.2010.

Planungsverfahren

Bei der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Sie betrifft insgesamt nur eine 0,13 ha große Fläche und kann auf dieser Grundlage im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB und hier als Unterfall des Abs. 1 Nr. 1 erfolgen. Nach obigen Angaben zu den Auswirkungen auf die Umweltbelange sind auch die weiteren Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens erfüllt.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 2 BauGB und eine Eingriffsbilanzierung sind in diesem Rahmen nicht erforderlich. Des Weiteren wird hier von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 28.06.2024 bis 31.07.2024 mittels öffentlicher Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Parallel hierzu wurden auch die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt.

Aus der städtebaulichen Abwägung der während dieser Zeit eingegangenen Stellungnahmen ergab sich kein Erfordernis zu inhaltlichen Änderungen der Planung. Die Planung wurde lediglich redaktionell ergänzt und fortgeschrieben.

Hinweise

Im Beteiligungsverfahren hat der Landkreis Aurich darauf hingewiesen, dass die in der Begründung im Entwurf der Planung enthaltenen Hinweise zum Abfall- und Bodenschutzrecht wie folgt abzuändern sind:

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. 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. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass diese Anforderungen eingehalten werden.

Die Ersatzbaustoffverordnung ersetzt die in der Begründung aufgeführte Regelung der LAGA-Mitteilung 20.

Unterzeichnet:

Wiesmoor, den

(Siegel)

Bürgermeister
(Sven Lübbers)

