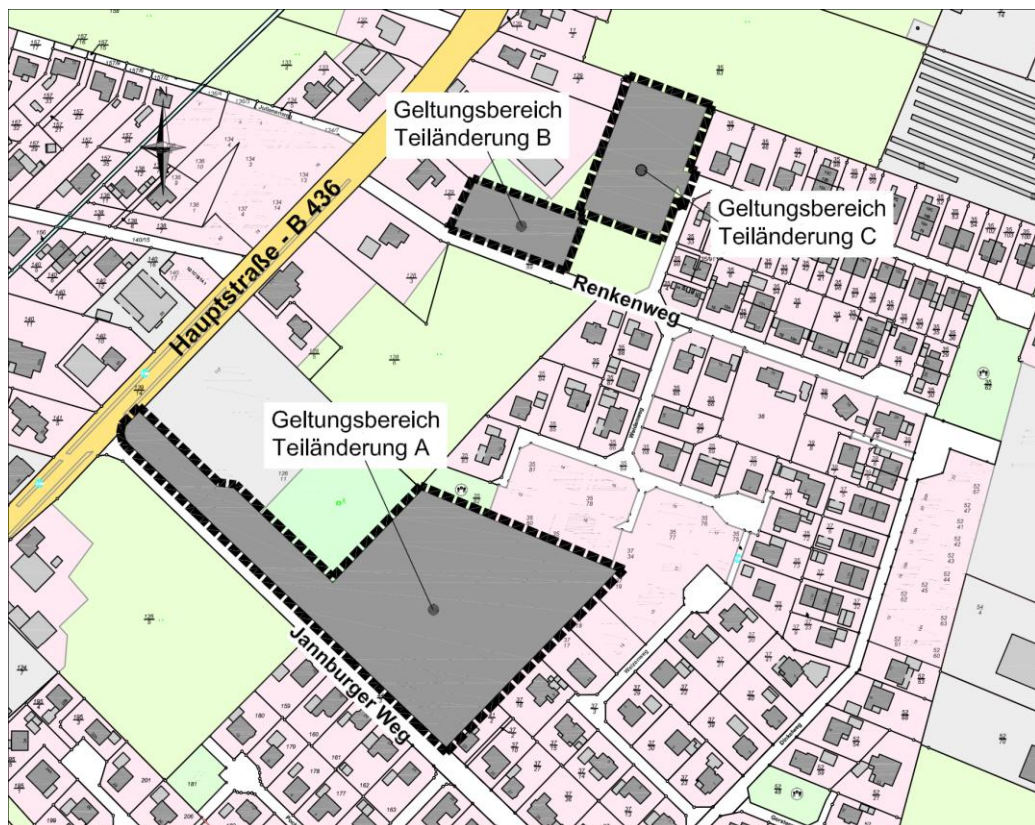


STADT WIESMOOR

Bebauungsplan A 6 – 5. Änderung „Jannburger Weg / Renkenweg“

Bebauungsplan der Innenentwicklung
gem. § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan ohne Maßstab

Datum: 29.08.2025



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

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel der Planung	3
2	Lage und Abgrenzung des Bebauungsplanes	4
3	Planungsvorgaben	4
3.1	Landesraumordnungsprogramm	4
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm.....	5
3.3	Flächennutzungsplan der Stadt Wiesmoor	6
3.4	Bebauungspläne	7
4	Bestand und gegenwärtige Nutzung.....	8
4.1	Nutzung	8
4.2	Verkehr.....	8
4.3	Denkmalschutz	8
4.4	Altlasten.....	8
5	Inhalt und Auswirkungen der Planung.....	8
5.1	Art der baulichen Nutzung	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	9
5.3	Bauweise	10
5.4	Anzahl der Wohnungen pro Gebäude	11
5.5	Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen.....	11
5.6	Zufahrten.....	11
5.7	Anpflanzen von Bäumen	11
5.8	Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	12
5.9	Örtliche Bauvorschriften	12
6	Abwägungsrelevante Belange	13
6.1	Natur und Landschaft.....	13
6.2	Immissionsschutz	13
6.3	Hochwasserschutz.....	14
6.4	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	15
7	Flächenbilanz.....	15
8	Versorgungs- und Entsorgungsanlagen.....	16
9	Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen.....	16

Anhang:

Schalltechnische Stellungnahme, IEL GmbH, Aurich, 31.03.2025

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Der Bebauungsplan A 6 der Gemeinde Wiesmoor wurde am 28.09.1979 durch Veröffentlichung im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Weser-Ems rechtskräftig. Die 1. Änderung hat mit Datum der Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und für die Stadt Emden vom 30.04.2009 Rechtskraft erlangt.

Der Geltungsbereich dieser 5. Änderung mit 3 Teiländerungsbereichen liegt überwiegend innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung, die damit für die vorliegende Planung maßgeblich ist. Am nordöstlichen Rand des Teilbereichs B überdeckt eine Fläche von 98 m² den Geltungsbereich der ursprünglichen Planfassung des Bebauungsplanes A 6. Die 2., 3. und 4. Änderung, die zwischenzeitlich rechtskräftig wurden, werden durch die 5. Änderung nicht berührt.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wiesmoor hat in seiner Sitzung am 28.08.2021 gem. § 2 Absatz 1 BauGB die 5. Änderung des Bebauungsplanes A 6 beschlossen.

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes A 6 wird im Teilbereich A ein vorhandenes Kleinsiedlungsgebiet (WS) neu als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt und der Bauteppich in östlicher und nördlicher Richtung erweitert. Am nordöstlichen Rand des Teilbereichs A wird auf einer Fläche von 2.891 m² Wald festgesetzt.

Im Bereich Ecke Jannburger Weg/Hauptstraße B 436 (Teilbereich A) wird die Nutzungsart entsprechend der tatsächlichen Nutzung von bisher Gewerbenutzung (GE) neu als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Im Teilbereich B nördlich des Renkenweges wird eine Fläche für die Landwirtschaft als Allgemeines Wohngebiet, im Teilbereich C ein bisheriges Gewerbegebiet als Allgemeines Wohngebiet geändert. Die Stadt Wiesmoor möchte an dieser Stelle vier weitere Wohnbaugrundstücke herstellen.

Der vorhandene 3 m breite Gehölzstreifen am nördlichen Rand des Teilbereichs C wird als Grünfläche festgesetzt.

Die Nachfrage nach geeigneten Baugrundstücken ist in der Stadt Wiesmoor nach wie vor unvermindert groß. Auch aufgrund der anhaltenden Zunahme der Einwohnerzahl werden Baugrundstücke stetig nachgefragt. Wiesmoor gehört zu den wenigen ostfriesischen Kommunen, für die ein positiver Bevölkerungszuwachs in den nächsten Jahren prognostiziert wird. Dabei ist die Nachfrage nach Einfamilienhäusern und der entsprechenden Siedlungsform in Ostfriesland unverändert hoch. Dementsprechend sollen mit der Bebauungsplanänderung Wohngebiete realisiert werden, die sich mit Einfamilien- und Doppelhäusern der umliegenden Wohnsiedlungsstruktur anpassen.

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

- der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient,
- die zulässige Grundfläche unter 20.000 m² 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 werden innerstädtische Flächen der Stadt Wiesmoor mit einer Gesamtgröße von 23.819 m² neu überplant. Die festgesetzte zulässige Grundfläche beträgt 6.488 m². Die 5. Änderung des Bebauungsplanes A 6 bereitet eine Nachverdichtung innerhalb des innerstädtischen Siedlungsbereichs vor und dient damit der Innenentwicklung der Stadt Wiesmoor. Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB werden damit erfüllt.

2 LAGE UND ABGRENZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Das Plangebiet im nordöstlichen Bereich der Stadt Wiesmoor besteht aus den drei Teilbereichen A, B und C und hat eine Gesamtgröße von 2,38 ha.

Teilbereich A umfasst die Flurstücke 126/10, 126/1, 43/11, 43/13, 43/12, 43/14, 43/15, 43/6, 43/1 und 42 der Flur 6, Gemarkung Wiesederfehn.

Der Teilbereich B befindet sich auf einer Teilfläche des Flurstücks 129/7, Flur 6, Gemarkung Wiesederfehn.

Teilbereich C umfasst die Flurstücke 35/121, 35/122, 35/123, 35/124 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 35/127, alle Flur 6, Gemarkung Wiesederfehn.

Das Plangebiet ist umgeben von Wohn-, Misch- und Gewerbenutzungen sowie von vereinzelt kleineren Grünlandflächen. Westlich des Plangebiets verläuft die Bundesstraße B 436.

Die Lage der räumlichen Geltungsbereiche ist dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt dieser Begründung zu entnehmen.

3 PLANUNGSVORGABEN

3.1 Landesraumordnungsprogramm

Raumordnerische Grundlage ist das Niedersächsische Landes-Raumordnungsprogramm 2022 in der Fassung vom 17.09.2022. In der zeichnerischen Darstellung sind keine, das Plangebiet betreffenden Darstellungen vorhanden. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes A 6 steht den im LROP genannten Zielen nicht entgegen.



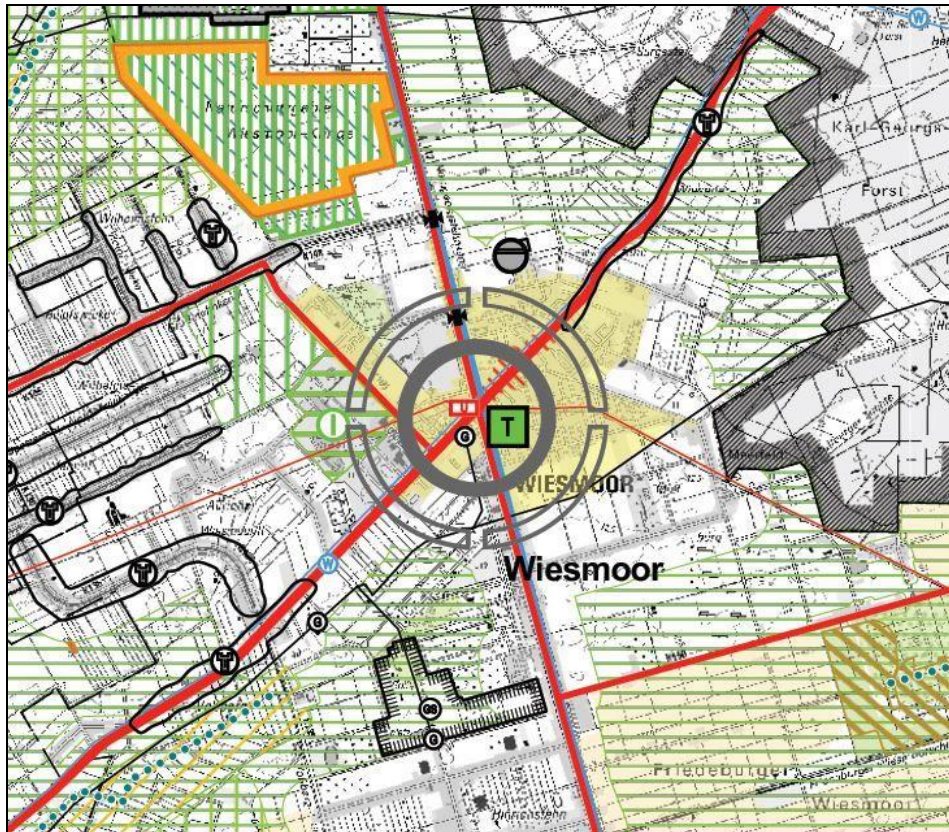
Auszug aus dem Niedersächsischen Landesraumordnungsprogramm 2022

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.

Die vorliegende Bauleitplanung ist mit den Aussagen des RROP raumverträglich.



Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm Aurich 2018

3.3 Flächennutzungsplan der Stadt Wiesmoor

Der Bebauungsplan ist gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Sollten die Festsetzungen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Die Teilfläche A der 5. Änderung des Bebauungsplanes A 6 wird im westlichen Teil als Mischgebiet und im östlichen Teil als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Flächen sind im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Wiesmoor als Gewerbliche Bauflächen (Westteil) und als Gemischte Bauflächen (Osteil) dargestellt.

Teilfläche B wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt und ist im Flächennutzungsplan ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt.

Teilfläche C wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt und ist im Flächennutzungsplan als Gewerbliche Baufläche dargestellt.

Aufgrund der abweichenden Festsetzungen im Bebauungsplan in den Teilbereichen A und C wird der Flächennutzungsplan gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.



Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Wiesmoor (ohne Maßstab)
- rote Umrandung nachträglich eingefügt: Geltungsbereiche B-Planänderung –

3.4 Bebauungspläne

Der Bebauungsplan A6 der Gemeinde Wiesmoor wurde am 28.09.1979 durch Veröffentlichung im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Weser-Ems rechtskräftig.

Die 1. Änderung wurde mit Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und für die Stadt Emden am 30.04.2009 rechtskräftig.

Eine 2., 3. und 4. Änderung, die zwischenzeitlich rechtskräftig wurden, berühren nicht den Geltungsbereich der 5. Änderung. Daher sind die Festsetzungen der 1. Änderung für die vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplanes A 6 maßgeblich. Eine Fläche von 98 m² am nordwestlichen Rand der Teilfläche B überdeckt den Geltungsbereich der B-Plan-Urfassung.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes treten mit Bekanntmachung dieser Änderung für deren räumliche Geltungsbereiche außer Kraft.

4 BESTAND UND GEGENWÄRTIGE NUTZUNG

4.1 Nutzung

Im Teilbereich A der 5. Änderung des Bebauungsplanes A 6 befindet sich im westlichen Bereich derzeit Wohn- und Mischnutzung, im östlichen Bereich Wohnnutzung sowie eine Gehölzfläche.

Die Teilbereiche B und C sind unbebaut und werden als Grünland genutzt.

4.2 Verkehr

Der Teilbereich A wird über den Jannburger Weg, Teilbereich B über den Renkenweg und Teilbereich C über den Wiesenweg erschlossen. Die interne Erschließung erfolgt über private Zuwegungen.

4.3 Denkmalschutz

Entsprechend der Denkmalliste des Landkreises Aurich befinden sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes A 6 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

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

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

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese Nutzungen werden nicht zugelassen, um in dem Wohngebiet eine möglichst ruhige Wohnumgebung zu gewährleisten. Für diese Nutzungen steht an anderer Stelle im Stadtgebiet von Wiesmoor ausreichend Fläche zur Verfügung.

In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind gem. § 6 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig, da diese Nutzungen mit Lärmemissionen verbunden sind, die die Wohnruhe der benachbarten Wohngebiete beeinträchtigen würden. Für diese Nutzungsarten stehen an anderer Stelle der Stadt Wiesmoor geeignete Flächen zur Verfügung.

Die Ausnahme nach § 6 Abs. 3 BauNVO wird i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 sind damit nicht zulässig.

Als sonstige Gewerbebetriebe zulässige Bordelle und bordellartige Betriebe sind i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind von den allgemein zulässigen Einzelhandelsbetrieben i.V.m § 1 Abs. 9 BauNVO nur Betriebe mit gemäß der Wiesmoorer Sortimentsliste (Stand Februar 2018) nicht zentralrelevanten Sortimenten zulässig.

Nicht zentralrelevant sind folgende Sortimente:

- Freilandpflanzen, Sämereien / Düngemittel
- Bürobedarf / Organisationsartikel (mit gewerblicher Ausrichtung)
- großteilige Camping- und Sportgeräte
- Elektrogeräte für den Haushalt
- Möbel, Küchen, Matratzen und Lattenroste
- Bau- und Heimwerkerbedarf
- Tapeten, Bodenbeläge und Teppichböden
- Gartenbedarf
- Autozubehör, Motorradbedarf (ohne Motorradbekleidung)

Mit diesen Festsetzungen wird den Vorgaben der Landes-Raumordnung entsprochen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Gem. § 19 BauNVO wird in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Zulässig ist gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO maximal 1 Vollgeschoss.

Diese Nutzungsmaße orientieren sich an den umliegenden Siedlungsstrukturen; sie sollen die Entstehung eines zu eng bebauten Wohngebietes in diesem Stadtbereich verhindern.

In dem Mischgebiet MI 1 wird gem. § 19 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO ist max. 1 Vollgeschoss zulässig.

In dem Mischgebiet MI 2 wird gem. § 19 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Zulässig sind gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO max. 2 Vollgeschosse.

Für die allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 sowie für das Mischgebiet MI 1 wird gem. § 18 BauNVO eine Firsthöhe von max. 21 m über NHN festgesetzt; in dem Mischgebiet MI 2 wird die max. zulässige Gebäudehöhe mit max. 26 m über NHN als Höchstgrenze festgesetzt.

Aufgrund einer fehlenden Bezugsebene erfolgt für das Plangebiet eine Höhenfestsetzung über Normalhöhen (NHN), die im Bereich Jannburger Weg, Renkenweg und Wiesenweg mit Höhenpunkten angegeben werden. Die Festsetzung der Firsthöhe belässt innerhalb dieses Rahmens vielfältige Möglichkeiten der Gestaltung. Die festgesetzte Höhe reicht aus, ortsübliche und ortstypische Gebäude in vielfältiger Weise zu errichten.

5.3 Bauweise

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 jedoch mit einer Längenbeschränkung von 18 m in jede Richtung, in dem allgemeinen Wohngebiet WA 3 mit einer Längenbeschränkung von 25 m in jede Richtung. Bei den Längenbeschränkungen der abweichenden Bauweise sind Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, auch in Form von Vor- oder Anbauten, nicht anzurechnen.

Die Beschränkungen der Gebäudelängen orientieren sich an der umliegenden Siedlungsstruktur. Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO dürfen in der offenen Bauweise Gebäude mit einer Länge von bis zu 50 m errichtet werden. Gebäude dieser Größenordnung fügen sich nicht in das vorhandene Ortsbild ein. Daher wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die sich in ihren Abmessungen an die umliegend vorhandene Bebauung anpasst.

Voraussetzung für die ergänzende Festsetzung, die Garagen und Nebenanlagen von der Längenbeschränkung ausnimmt, ist die bauliche Trennung von Hauptgebäuden und Garagen bzw. Nebenanlagen. Ferner darf eine Garage bzw. Nebenanlage nicht durch eine Hauptnutzung über- oder unterbaut werden.

Gem. § 22 BauNVO dürfen in den allgemeinen Wohngebieten nur Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden, Hausgruppen sind nicht zulässig. Diese Festsetzung dient dem städtebaulichen Ziel einer aufgelockerten Wohnsiedlung, die sich in die Baustruktur der Umgebung einfügt.

In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung von 25 m in jede Richtung. Hausformen werden nicht festgesetzt.

Diese Festsetzungen dienen zum einen der planungsrechtlichen Absicherung des Gebäudebestandes und ermöglichen zum anderen eine größtmögliche Gestaltungsfreiheit für die Errichtung neuer Gebäude.

5.4 Anzahl der Wohnungen pro Gebäude

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB pro Gebäude max. vier Wohnungen zulässig. Mit dieser Festsetzung wird gewährleistet, dass in diesem Bereich der Stadt Wiesmoor keine zu verdichteten Wohnsiedlungsgebiete entstehen.

5.5 Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen

Aus gestalterischen Gründen sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraßen und der vorderen Baugrenze (Vorgartenbereich) Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO unzulässig.

In dem Mischgebiet M 2 sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Bundesstraße B 436 und der Baugrenze Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO unzulässig.

Diese Festsetzung dient der Freihaltung der Fläche für die geplante Errichtung eines Radweges entlang der Bundesstraße B 436 zwischen Wiesmoor und Friedeburg.

Ferner sind aus gestalterischen Gründen in dem Mischgebiet MI 2 Werbeanlagen als Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

5.6 Zufahrten

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 ist je Grundstück eine Zu- bzw. Abfahrt mit einer max. Breite von 5 m zulässig. Als Baugrundstück i.d.S. gilt § 2 Abs. 12 (ohne Baulast) NBauO.

Mit dieser Festsetzung soll eine überdimensionierte Versiegelung der Vorgartenbereiche verhindert werden.

5.7 Anpflanzen von Bäumen

Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ein standortheimischer Laubbaum (vgl. Hinweis Pflanzenliste Nr. 1) mindestens in der Qualität Solitär mit Ballen, Höhe 250 - 300 cm, fachgerecht zu pflanzen und zu erhalten.

Diese Festsetzungen dienen als interne Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in den Naturhaushalt sowie der ökologischen und städtebaulichen Aufwertung des Siedlungsgebietes.

5.8 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Am östlichen Rand des allgemeinen Wohngebietes WA 1 befindet sich eine 2.891 m² große Gehölzfläche, die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen ist. 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.

5.9 Örtliche Bauvorschriften

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WEA 3 gelten gem. § 84 Abs. 3 NBauO folgende örtliche Bauvorschriften:

1. Vorgärten

Die Bereiche zwischen den Straßenbegrenzungslinien der öffentlichen Verkehrsflächen und den straßenzugewandten Baugrenzen (Vorgärten) sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnern (z. B. Kies) ist nicht zulässig. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sowie Beeteinfassungen bis 20 cm Breite sind von dieser Bauvorschrift ausgenommen.

Die in Mode gekommene Vorgartengestaltung mit Kieselsteinen führt zu einer übermäßigen Versiegelung des Bodens und zu einem Verlust von Lebens- und Nahrungsraum für Pflanzen und Tiere. Gem. § 9 Abs. 2 NBauO (Niedersächsische Bauordnung) müssen die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich ist. Dieser rechtlichen Vorgabe entsprechend wird oben dargestellte Bauvorschrift festgesetzt.

2. Einfriedungen

Eine Einfriedung der Gärten zu den Erschließungsstraßen hin (Vorgartenbereich) ist mit standortheimischen Hecken, Sträuchern und Bäumen durchzuführen (vgl. Hinweis Pflanzenliste Nr. 1 und 2).

Diese Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften dienen dem städtebaulichen, gestalterischen und ökologischen Ziel einer Durchgrünung der Baugrundstücke und einer weitgehend landschafts- und ortsbildverträglichen Siedlungsgestaltung. Der Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild durch den Wohnsiedlungsbau soll soweit wie möglich minimiert werden.

Diese Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften dienen dem städtebaulichen, baugestalterischen und ökologischen Ziel einer Durchgrünung der Baugrundstücke und einer weitgehend landschafts- und ortsbildverträglichen Siedlungsgestaltung. Der Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild durch den Wohnsiedlungsbau soll soweit wie möglich minimiert werden.

6 ABWÄGUNGSRELEVANTE BELANGE

6.1 Natur und Landschaft

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe der verfügbaren Umweltinformationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Da die in Anspruch genommene Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, ist keine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes A 6 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.

Aufgrund der Anwendung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB und der vorliegenden Bedingungen eines innerörtlich vorbelasteten Bereiches sind Eingriffe nicht ausgleichspflichtig.

Am nordöstlichen Rand des Teilbereichs A befindet sich eine rd. 2.891 m² große Gehölzfläche, die einen waldähnlichen Charakter entwickelt hat. Diese Fläche wird zum Erhalt der Bäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB als Fläche für Wald festgesetzt.

6.2 Immissionsschutz

Das Büro IEL GmbH, Aurich, wurde von der Stadt Wiesmoor beauftragt, für das Plangebiet die Schallemissionen und -immissionen durch den Straßenverkehr zu berechnen, um eine schalltechnische Beurteilung gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Ausgabe Juli 2023 zu ermöglichen.

Die Schallimmissionsberechnungen für den Verkehrslärm führten zu dem Ergebnis, dass während der Tages- und Nachtzeit innerhalb der Baugebiete MI 2, WA 2 und WA 3 die zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, für Verkehrslärm um bis zu 5 dB(A) überschritten werden. Aufgrund dieser Überschreitung wurden „Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG“ festgesetzt, in denen Außenbauteile besondere Anforderungen an die Luftschalldämmung erfüllen müssen. Der Nachweis erfolgt detailliert gemäß DIN 4109-1 und DIN 4109-2. Bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, sind Maßnahmen zum baulichen Schallschutz durchzuführen.

Zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 durch Gewerbelärm aus dem Eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) im Nordwesten (1. Änderung des Bebauungsplanes A 6) wird in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 zwischen der nordwestlichen Baugebietsgrenze und der Baugrenze ein Abstand von 12 m festgesetzt.

Die genauen Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung können der Stellungnahme von IEL GmbH entnommen werden.

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. 1.1 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).

In der Umweltkarte des Nds. Umweltministeriums ist für den Bereich Wiesmoor kein Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG) verzeichnet (siehe 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. Was in 2022-2023 entwickelt werden soll, ist eine „Starkregenhinweiskarte“ für Niedersachsen. Diese soll dann landesweit die hydrodynamisch modellierten Fließgeschwindigkeiten und Überflutungstiefen für Starkregenereignisse darstellen (Wasserhöhen und Fließgeschwindigkeiten von Starkregenereignissen). Für NRW ist diese bereits entwickelt worden (Geoportal.de). Eine vergleichbare Karte soll dann auch für Niedersachsen entstehen.

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. Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 und der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde die 5. Änderung des Bebauungsplanes A 6 der Stadt Wiesmoor mit Begründung den Behörden und der Öffentlichkeit in der Zeit vom 22.05.2025 bis 02.07.2025 vorgestellt.

Die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind der Abwägungstabelle der Stadt Wiesmoor zu entnehmen. Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

7 FLÄCHENBILANZ

Baugebiet	Flächengröße in m²	GRZ	zulässige Grundfläche in m²
Mischgebiet MI 1:	1.999	0,4	800
Mischgebiet MI 2:	1.309	0,4	524
Allgemeines Wohngebiet WA 1:	11.709	0,3	3.513
Allgemeines Wohngebiet WA 2:	1.934	0,3	580
Allgemeines Wohngebiet WA 3:	3.569	0,3	1.071
Straßenverkehrsfläche:	263	/	/
Wald:	2.892	/	/
Grünfläche:	144	/	/
insgesamt:	23.819		6.488

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 Fernsprechnet wird durch die ortsansässigen Telekommunikationsanbieter realisiert.

Schmutzwasserentsorgung

Das Schmutzwasser aus dem Plangebiet wird über ein geplantes Pumpwerk in das öffentliche Schmutzwasserkanalsystem der Stadt Wiesmoor eingeleitet.

Niederschlagsentwässerung

Die Niederschlagsentwässerung erfolgt über neu zu verlegende Regenwasserkanäle und ein geplantes Regenrückhaltebecken außerhalb des Plangebietes.

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 A 26 der Stadt Wiesmoor:

- Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 m.W.v. 01.01.2024.
- Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 m.W.v. 07.07.2023..
- Planzeichenverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 m.W.v. 23.06.2021.
- Bundesnaturschutzgesetz i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.10.2024 m.W.v. 01.01.2025.
- Niedersächsische Bauordnung i.d.F. vom 03.04.2012, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.06.2024.

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

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich der Landkreis Aurich - Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten, die bauausführende Firma und/oder der Bauherr.

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 unverzüglich zu informieren.

6. 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 ≤ 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.

7. 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.

8. Lage der Versorgungsleitungen

Vor Beginn von Baumaßnahmen sind die Bauunternehmen verpflichtet, sich rechtzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundungspflicht der Ausbauunternehmer). Der Bauunternehmer genügt dieser Erkundungs- 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.

9. 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.

10. Brandschutz

Als Grundschutzmaßnahme ist eine Löschwassermenge entsprechend der DVGW W 405 von min. 800 l/Min. bzw. 48 m³/h für einen Zeitraum von mind. 2 Stunden durch die Stadt Wiesmoor vorzuhalten. Die Versorgungsleitung ist als Ringsystem zu verlegen. Die Hydranten sind derart zu verorten, dass sie zu den Gebäuden einen Höchstabstand von max. 200 m nicht überschreiten.

11. 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.

12. 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.

13. Artenschutz

Die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten, sind zu beachten (z. B. für alle Fledermausarten, alle einheimischen Vogelarten und bestimmte Amphibienarten: Vgl. www.ffh-anhang4.bfn.de). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen, zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Abriss- oder Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, der Sanierung (auch der energetischen Sanierung) sowie der Fällung von Bäumen können diese Belange betroffen sein. Bei Zuwiderhandlungen gegen diese Bestimmungen drohen Bußgeld- und Strafvorschriften (§§ 69 ff BNatSchG bzw. Umweltschadensgesetz). 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 Gehölzbeseitigungen und Rodungen sollen nur zwischen dem 1. Oktober und 28./29. Februar, nach voriger fachkundiger Überprüfung auf Lebensstätten und geschützte Flechtenarten, erfolgen.

14. 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* (Japanischer Staudenknöterich) oder *Impatiens glandulifera* (Drüsiges Springkraut), anfallen, sind diese fachgerecht zu entsorgen. Weitere Informationen sind bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich zu erhalten.

Wiesmoor, den

.....
Stadt Wiesmoor
Der Bürgermeister