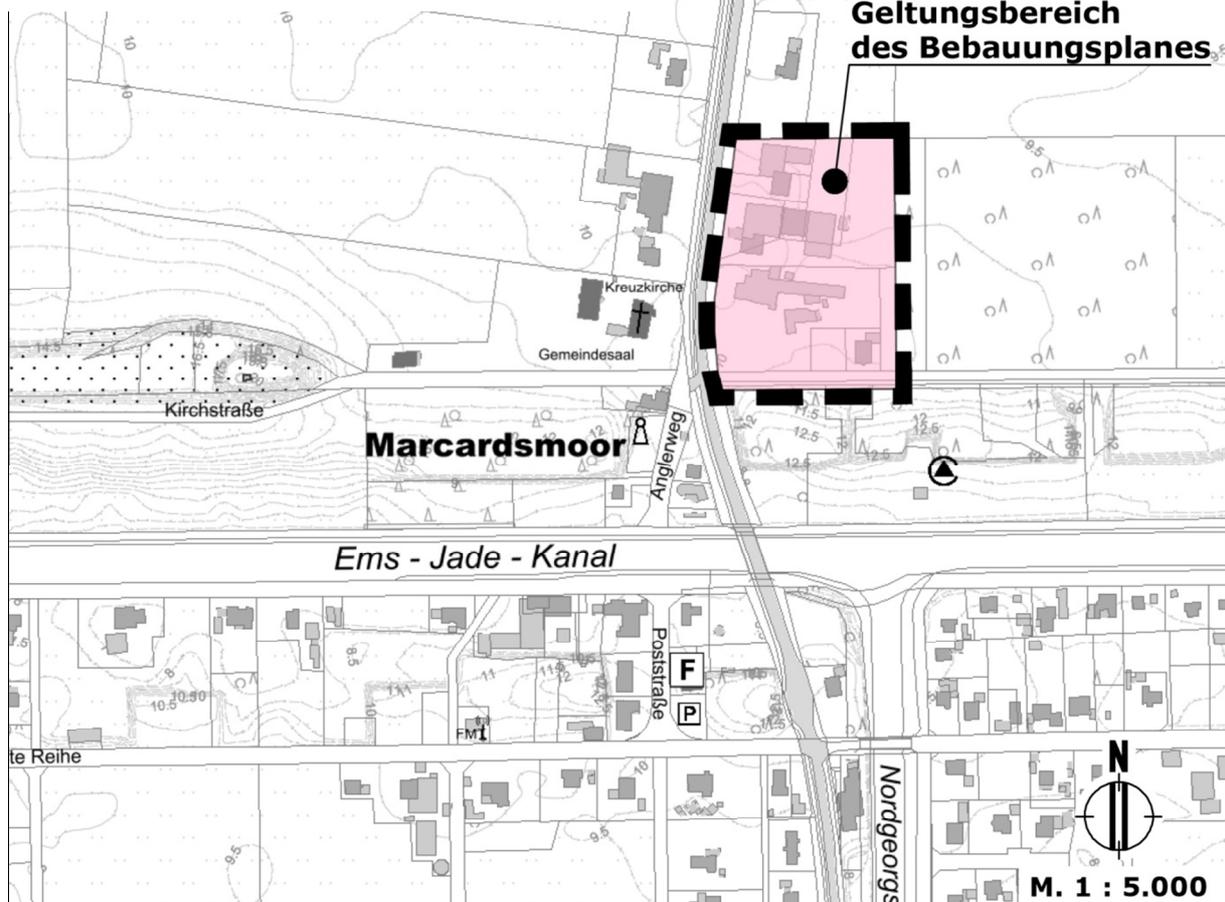


Stadt Wiesmoor



Bebauungsplan B 16 „Schützenweg“

Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB



Entwurf

Bearbeitungsstand vom:
13.03.2023

Verfahrensstand:
§§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

TEIL I – BEGRÜNDUNG	5
1. PLANUNGSGRUNDLAGEN	5
1.1 Anlass und Erfordernis der Planung.....	5
1.2 Ziele und Zwecke der Planung	6
1.3 Verfahrensablauf	6
1.4 Rechtsgrundlagen	7
1.5 Räumlicher Geltungsbereich.....	7
1.5.1 Lage, Abgrenzung und Größe.....	7
1.5.2 Bestand im Plangebiet.....	8
1.5.3 Bestand im Umfeld des Plangebietes.....	10
1.6 Rahmenbedingungen	10
1.6.1 Landesplanung	10
1.6.2 Regionalplanung.....	11
1.6.3 Flächennutzungsplanung.....	14
1.6.4 Vorrang der Innenentwicklung.....	14
2. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION	15
3. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	17
3.1 Art der baulichen Nutzung	17
3.2 Maß der baulichen Nutzung	17
3.3 Bauweise	18
3.4 Überbaubare Grundstücksflächen	18
3.5 Verkehrsflächen.....	18
3.6 Festsetzungen zum Immissionsschutz	19
3.7 Festsetzungen bzgl. Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.....	19
3.8 Flächenbilanz	20
4. VERWIRKLICHUNG UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	20
4.1 Auswirkungen städtebaulicher Art.....	20
4.2 Berichtigung des Flächennutzungsplanes.....	21
4.3 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes.....	22
4.3.1 Allgemeine Umweltbelange.....	22
4.3.2 Natura 2000-Gebiete	22
4.3.3 Besonderer Artenschutz.....	22
4.4 Klimaschützende Maßnahmen städtebaulicher Art.....	23
4.5 Nutzung erneuerbarer Energien	24
4.6 Verkehrserschließung	24



4.7 Ver- und Entsorgung	24
4.8 Oberflächenentwässerung	24
4.9 Hochwasserschutz / Überschwemmungsgebiet	24
4.10 Kosten zur Durchführung des Bebauungsplanes	24
4.11 Bodenordnung und soziale Maßnahmen	25
TEIL II – ERHALTUNGSSATZUNG	25

ANHANG:

**Schalltechnische Stellungnahme im Rahmen der Bauleitplanung für den
Bebauungsplan Nr. B16 „Marcardsmoor“, Stadt Wiesmoor,
Bericht-Nr. 4946-22-L1, Ingenieurbüro für Energietechnik und Lärmschutz (IEL), Aurich**

Teil I – Begründung

1. Planungsgrundlagen

1.1 Anlass und Erfordernis der Planung

In Marcardsmoor möchte eine alteingesessene Familie den Bereich gegenüber der Kirche in Marcardsmoor auf ihren Flurstücken östlich der „Wittmunder Straße“ und nördlich des „Schützenweges“ weiter entwickeln. Im nördlichen Teil dieses Bereichs sind derzeit eine Tankstelle, ein Autohaus und ein Metallbaubetrieb vorhanden. Südlich hiervon sind das Flurstück der Gaststätte „Schützenhof“ mit Saalbetrieb und angebauter ehemaliger Kegelbahn sowie separatem Schützensgebäude und Schießanlage sowie ein weiteres noch unbebautes Flurstück kürzlich an die o. g. Eigentümerfamilie veräußert worden.

Die neuen Eigentümer möchten im Bereich des „Schützenhofs“ den angebauten Gebäudeteil der ehemaligen Kegelbahn zu altersgerechtem Wohnraum umbauen. Die ersten Planungen sehen hier 5 Wohnungen vor. Der Gebäudeteil der Gaststätte ist durch Bodensenkung abgesackt. In wie weit dieser in seiner jetzigen Form erhalten werden kann, ist derzeit noch nicht bekannt. Sofern dies möglich ist, sehen die ersten Planungen im vorderen Teil des Gebäudes ein Café vor. Der von der Bodensenkung ebenfalls betroffene Saal könnte ggf. als Lagerraum genutzt werden, der auch als Storage-Lagerräume vermietet werden könnte.

Das separate Schützensgebäude mit zugehöriger Außenanlage ist derzeit vom örtlichen Schützenverein gepachtet. Die Außenanlage mit eingehaustem Schießstand wird bereits seit längerem nicht mehr genutzt. Der vollständig innerhalb des Schützensgebäudes vorhandene Schießstand wird noch regelmäßig genutzt. Bzgl. dieser Nutzungen ist davon auszugehen, dass sie im Rahmen der erfolgten Genehmigung für die umliegenden Nutzungen verträglich sind.

Bei dem weiteren angekauften Flurstück handelt es sich um einen noch unbebauten Bauplatz. Er liegt neben einem bestehenden Wohngrundstück und soll wie dieses mit einem Wohnhaus bebaut und selbst bewohnt werden.

Für die nördlich dieser neu angekauften Flurstücke bestehenden Nutzungen des Autohauses und des Metallbaubetriebes werden außerdem insbesondere ergänzende Ausstellungsflächen sowie Mitarbeiterparkplätze benötigt. Die Entwicklungsfähigkeit der ansässigen Betriebe ist derzeit jedoch stark begrenzt, da sie in einem bislang unbeplanten Bereich liegen.

Die Stadt Wiesmoor begrüßt die Ideen der Eigentümer zur Weiterentwicklung in diesem Bereich, da es sich hier um einen Siedlungsbereich handelt, der mit der gegenüberliegenden Kirche und dem Gemeindesaal für die Ortschaft Marcardsmoor von zentraler Bedeutung ist. Gerade hier gilt es, den sukzessiven Fortfall bestehender Nutzungen mit dem Ergebnis von Leerständen zu vermeiden, zumal der Bereich mit dem südlich gelegenen Campingplatz auch touristisch relevant ist.

Die Stadt möchte daher den gesamten betroffenen Bereich im städtebaulichen Sinne beordnen, um hier bei entfallenden Nutzungen neue Nutzungen ermöglichen zu können, den Fortbestand alteingesessener Betriebe mittels angemessener Entwicklungsmöglichkeiten gewährleisten zu können und so den für die Ortsgemeinschaft in Marcardsmoor zentralen Bereich insgesamt langfristig erhalten zu können. Hierzu ist die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erforderlich.



1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist es insbesondere, eine Weiterentwicklung des zentralen Ortsbereichs von Marcardsmoor zu ermöglichen, die dort ansässigen Betriebe in ihrer Entwicklungsfähigkeit zu unterstützen und zu stärken und die in den Moorsiedlungen sehr bedeutsame, gegebene Ortsgemeinschaft durch Unterstützung einer behutsamen, sich in die örtlichen Strukturen einfügenden Eigenentwicklung zu wahren.

Hierbei soll die Weiterentwicklung in Anlehnung an die bereits im Flächennutzungsplan enthaltene Baugebietsdarstellung erfolgen. Infolge der im Plangebiet vorhandenen Bestandsnutzung ist allerdings das im Flächennutzungsplan bisher dargestellte Dorfgebiet auf Gemischte Baufläche umzustellen, um auf Bebauungsplanenebene ein dem Bestand entsprechendes Mischgebiet entwickeln zu können.

Im Einzelnen soll im Sinne der Ortsgemeinschaft zunächst eine dem Bedarf entsprechende zusätzliche Wohnbebauung für den örtlichen Eigenbedarf ermöglicht werden. Des Weiteren sollen die bestehenden Gebäude möglichst einer neuen Nutzung zugeführt werden, die der Bedeutung dieses zentralen Ortsbereiches sowohl für die örtliche Bevölkerung als auch unter Berücksichtigung der vorhandenen touristischen Infrastruktur gerecht wird. Nicht zuletzt soll den vorhandenen Betrieben eine angemessene und zugleich flexible Weiterentwicklung im Rahmen des funktional wie strukturell Machbaren ermöglicht werden.

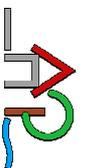
Die vorliegende Planung soll somit den Vorgaben des BauGB entsprechend eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit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

1.3 Verfahrensablauf

Im vorliegenden Fall wird ein bestehender Ortsbereich, der zusammen mit der gegenüberliegenden Kirche für die Ortschaft Marcardsmoor von zentraler Bedeutung ist, mit einem Bebauungsplan überzogen. Die Flurstücke sind bereits im Wesentlichen bebaut. Lediglich ein einzelner zwischenliegender Bauplatz wird im Sinne einer Baulücke zur weiteren Beordnung mit in die Planung aufgenommen. Es handelt sich hier somit um eine Maßnahme der Innentwicklung, mit der bei entfallenden Nutzungen die Flächen wieder nutzbar gemacht werden sollen und auch eine angemessene Nachverdichtung ermöglicht werden soll.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes kann demzufolge im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen. Bei einer Gesamtgröße seines Geltungsbereiches von ca. 1,89 ha verbleibt die zulässige Grundfläche deutlich unter 20.000 qm, so dass es sich hier um einen Unterfall des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt.

Zugleich wird hier auch keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind, bestehen ebenfalls nicht. Somit sind auch die weiteren Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens erfüllt.



Die vorliegende Planung kann daher ohne Durchführung einer Umweltprüfung erfolgen. Auch eine Eingriffsbilanzierung ist hier nicht erforderlich.

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

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

1.4 Rechtsgrundlagen

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

1.5 Räumlicher Geltungsbereich

1.5.1 Lage, Abgrenzung und Größe

Das Plangebiet liegt, wie oben angegeben, in Marcardsmoor gegenüber der Kreuzkirche auf der Ostseite der Wittmunder Straße (L 12) sowie nördlich des Ems-Jade-Kanals und des dort angrenzenden Campingplatzes. Es umfasst in diesem Bereich den dichter bebauten Teil der Ortschaft Marcardsmoor.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Westen von der Wittmunder Straße und im Osten von einem Gehölzstreifen begrenzt. Im Süden beinhaltet er den betreffenden Teilabschnitt des Schützenweges, der neben Teilflächen im Plangebiet auch den südlich gelegenen Campingplatz erschließt. Im Norden wird er durch ein größeres, nur geringfügig bebautes Flurstück begrenzt.

Die Lage des rund 1,89 ha großen Geltungsbereiches ist auf dem Deckblatt der vorliegenden Begründung dargelegt. Seine genaue Abgrenzung ist im Bebauungsplan festgesetzt.



1.5.2 Bestand im Plangebiet

Das Plangebiet umfasst die bebauten Flurstücke eines Metallbauers, eines Autohauses mit Tankstelle, einer ehemaligen Gaststätte mit Saal und Kegelbahn, ein vom Schützenverein genutztes Gebäude mit Schießstand (im Gebäude) und nicht mehr genutzter außenliegender Schießanlage (Schießstand eingehaust) sowie einzelnen Wohnhäusern (z. T. Betriebsleiterwohnen) und einem Bauplatz für ein Wohngebäude.

Der weitaus größte Teil ist mit Gebäuden sowie Pflaster- und Schotterflächen versiegelt. Von den Grünbereichen stellt sich wiederum der größte Teil als mehr oder weniger häufig gemähte Rasenfläche dar. Teilweise sind lineare Gehölzbestände (hauptsächlich Sträucher, teilweise geschnittene Hecken) vorhanden (s. nachfolgender Bestandsplan).

In der Südwestecke des Plangebietes ist ein Gehölzbestand vorhanden, der sich aus Laub- und Nadelbäumen und in einem Teilbereich aus einer Unterpflanzung von Sträuchern (hauptsächlich Gartengehölze) zusammensetzt. Die Bäume sind zum Teil älter und mehrstämmig. Jüngere Bäume neigen bei gegenseitigen Behinderungen zu Krummwuchs.

Die bei einer ersten Ortsbesichtigung in der zweiten Maihälfte 2022 insbesondere im westlichen Abschnitt entlang der Wittmunder Straße noch vorhandenen abgängigen Bäume wurden zwischenzeitlich entfernt. Eine Krautschicht hat sich in diesem Teilbereich unter den zuvor sehr dichten Kronen und auch im etwas lockerer mit Bäumen bestandenen östlichen Teilbereich infolge des dortigen Rhododendren-Unterwuchses insgesamt nicht eingestellt.

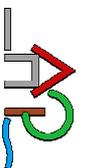
Bei einer erneuten Inaugenscheinnahme des Baumbestandes Mitte Februar 2023 wurde außerdem entlang der „Wittmunder Straße“ unterhalb der Baumkronen einzelne Zaunelemente als Ausstellungsstücke augenfällig.

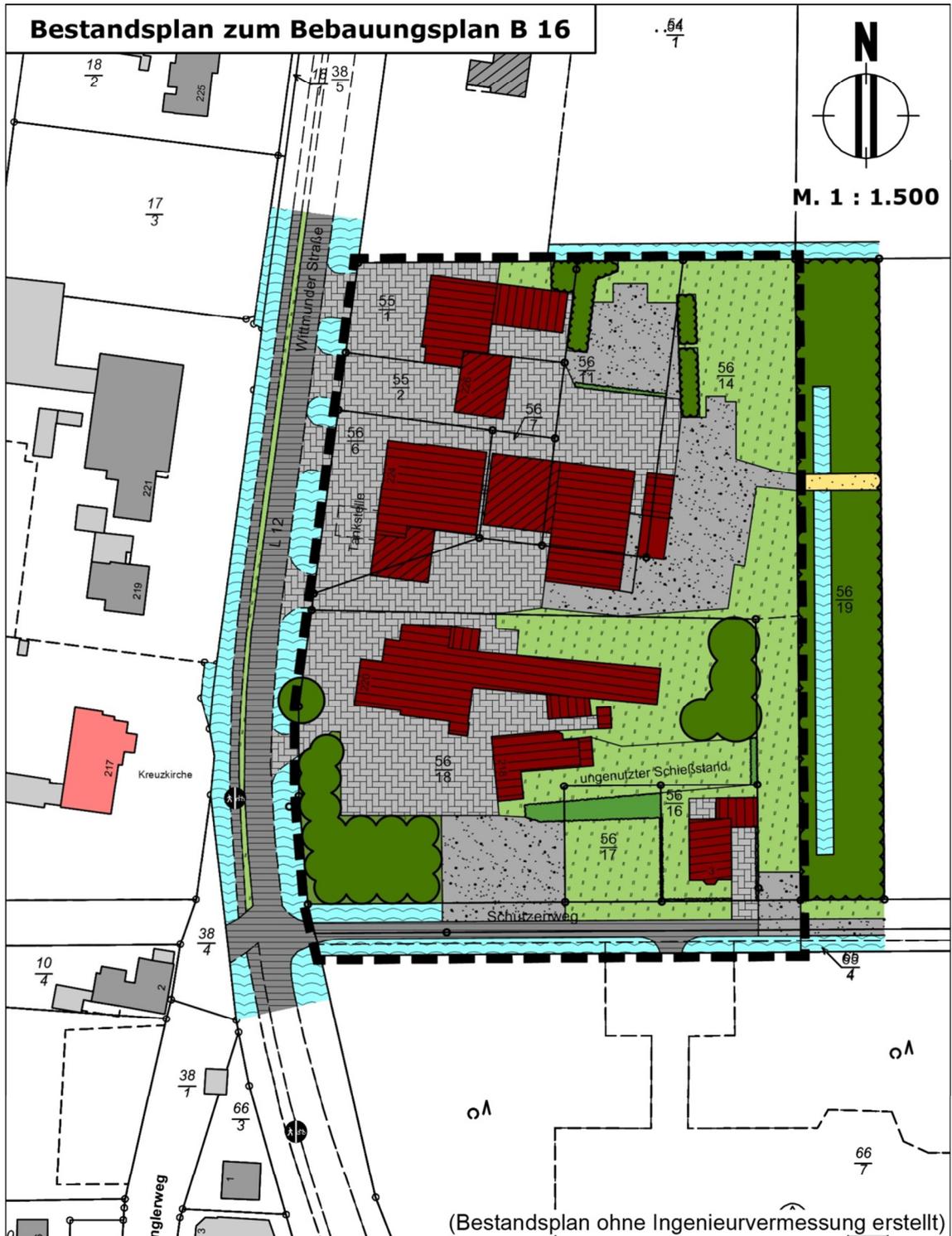
Der im Süden in das Plangebiet einbezogene Teilabschnitt der Straße „Schützenweg“ besteht aus einer asphaltierten Fahrbahn mit im westlichen Teilabschnitt beidseits angelegten tiefen Entwässerungsgräben. Die nördliche Böschung des nördlichen Grabens ist in ihrem oberen Bereich mit Sträuchern und einzelnen Bäumen bewachsen. Außerhalb der Böschung ist auch diese mit Rhododendren überwachsen. Eine Krautschicht findet sich auf der nördlichen Böschung nicht.

Die beidseits entlang der Fahrbahn verlaufenden Grabenböschungen weisen eine je nach Bedarf gemähte Gräserflur auf. Die südliche Böschung des südlichen Grabens wird durch den dort angrenzenden waldähnlichen Baumbestand geprägt und ist hauptsächlich mit Moos bewachsen bzw. offen ohne Krautschicht.

Entlang der Bebauung nördlich der Fahrbahn ist die Bebauung ohne Graben ebenerdig an die Fahrbahn angebunden. Die in diesem Bereich angelegte Schotterfläche reicht bis an die Fahrbahn heran. Entlang des noch vorhandenen Baugrundstücks und des bebauten Wohngrundstücks weist die zur Fahrbahn zwischenliegende Fläche eine je nach Bedarf, vermutlich häufiger gemähte Gräserflur auf. Der Anschluss zur Zufahrt des Wohngrundstücks ist gepflastert.

Der Anschluss zur hinteren Zufahrt zu einem nördlich gelegenen Flurstück ist, wie ab hier auch die Fahrbahn der Straße Richtung Osten, geschottert. Vermutlich ist auch der weitere Verlauf der Zufahrt unter dem Bewuchs aus Gras und Moos geschottert.





(Bestandsplan ohne Ingenieurvermessung erstellt)

Legende

- | | | | |
|---|--|---|--|
|  | Gebäude |  | Graben |
|  | befestigte Flächen, Asphalt |  | Scherrasen |
|  | befestigte Flächen, Pflaster / Platten |  | geschnittene Hecke |
|  | befestigte Flächen, Schotter |  | freiwachsende Hecke |
|  | Sandweg |  | Einzelbäume, Baumgruppen, größere Gehölzbestände |



1.5.3 Bestand im Umfeld des Plangebietes

Das Plangebiet liegt nördlich des Ems-Jade-Kanals im nördlichen Teil der Ortschaft Marcardsmoor, deren Bebauung entlang der Wittmunder Straße nach Norden hin bis zur Grenze des Stadtgebietes deutlich lockerer wird. Zusammen mit dem nördlich angrenzenden Flurstück auf der Ostseite der Wittmunder Straße und der gegenüberliegenden Bebauung auf der Westseite der Wittmunder Straße mit der dortigen Kirche und zugehörigem Gemeindesaal handelt es sich hier um einen zusammenhängend bebauten Ortsteil der Ortschaft Marcardsmoor, der für die Ortsgemeinschaft von zentraler Bedeutung ist und zusammen mit dem südlich des Ems-Jade-Kanals gelegenen Ortsbereich die Ortschaft Marcardsmoor bildet.

Südlich des Plangebietes ist entlang des Ems-Jade-Kanals ein Campingplatz angelegt, der die touristische Infrastruktur am Ems-Jade-Kanal als Vorteil nutzt und in Richtung des nördlich angrenzenden Plangebietes mit einem waldähnlichem Baumbestand abgegrenzt ist. Gegenüber des Campingplatzes auf der Westseite der Wittmunder Straße ist beidseits der Straße „Anglerweg“ weitere Bebauung und dahinterliegend eine weitere Waldfläche vorhanden.

Im Osten grenzt an das Plangebiet ein schmaler Streifen mit einem jüngeren Aufwuchs aus standortheimischen Gehölzen an. Hieran schließt sich die Fläche einer ehemaligen Baumschule an, für die bereits eine Genehmigung zum Torfabbau vorliegt. Während der Abbau dort derzeit noch nicht begonnen ist, wird auf der nördlich hieran angrenzenden Fläche, die auch nördlich des zusammenhängend bebauten Bereiches bis zur Wittmunder Straße reicht, bereits Torfabbau betrieben. Auf der Westseite der Wittmunder Straße schließen sich an den zusammenhängend bebauten Bereich Grünlandflächen an.

1.6 Rahmenbedingungen

1.6.1 Landesplanung

Die zeichnerischen Darstellungen des Landesraumordnungsprogramms (LROP 2017) enthalten für das Plangebiet selbst keine relevanten Darstellungen. Im näheren Umfeld des Plangebietes ist lediglich der rund 110 m weiter südlich gelegene Ems-Jade-Kanal als Vorranggebiet für die Schifffahrt dargestellt.



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

In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnaher Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden. Gebiete für Wohn- und Arbeitsstätten sollen flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden. Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden. Des Weiteren sollen Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben.

Für die Freiräume gibt das LROP als Ziel vor, dass die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung und den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen zu minimieren ist.

Diesen Vorgaben trägt die vorliegende Planung Rechnung, indem hier lediglich vorhandene bauliche Nutzungen gesichert und ihnen am gegebenen Standort eine angemessene Weiterentwicklung ermöglicht werden soll.

Die am 17.09.2022 in Kraft getretene Änderung des LROP enthält keine hierüber hinausgehenden oder anderweitigen Darstellungen oder Vorgaben, die für die vorliegende Planung relevant wären.

1.6.2 Regionalplanung

Im regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Aurich (RROP) liegt das Plangebiet im Randbereich eines Vorranggebietes für Natur und Landschaft, das zugleich als Vorranggebiet zur Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushaltes ausgewiesen ist (s. Abb. nächste Seite). Die angrenzend verlaufende L 12 ist als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Nach der beschreibenden Darstellung sollen mit Bezugnahme auf das LROP in den besiedelten und unbesiedelten Bereichen des Landkreises Aurich Natur und Landschaft so geschützt, gepflegt und gesichert werden, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nachhaltig gesichert ist.

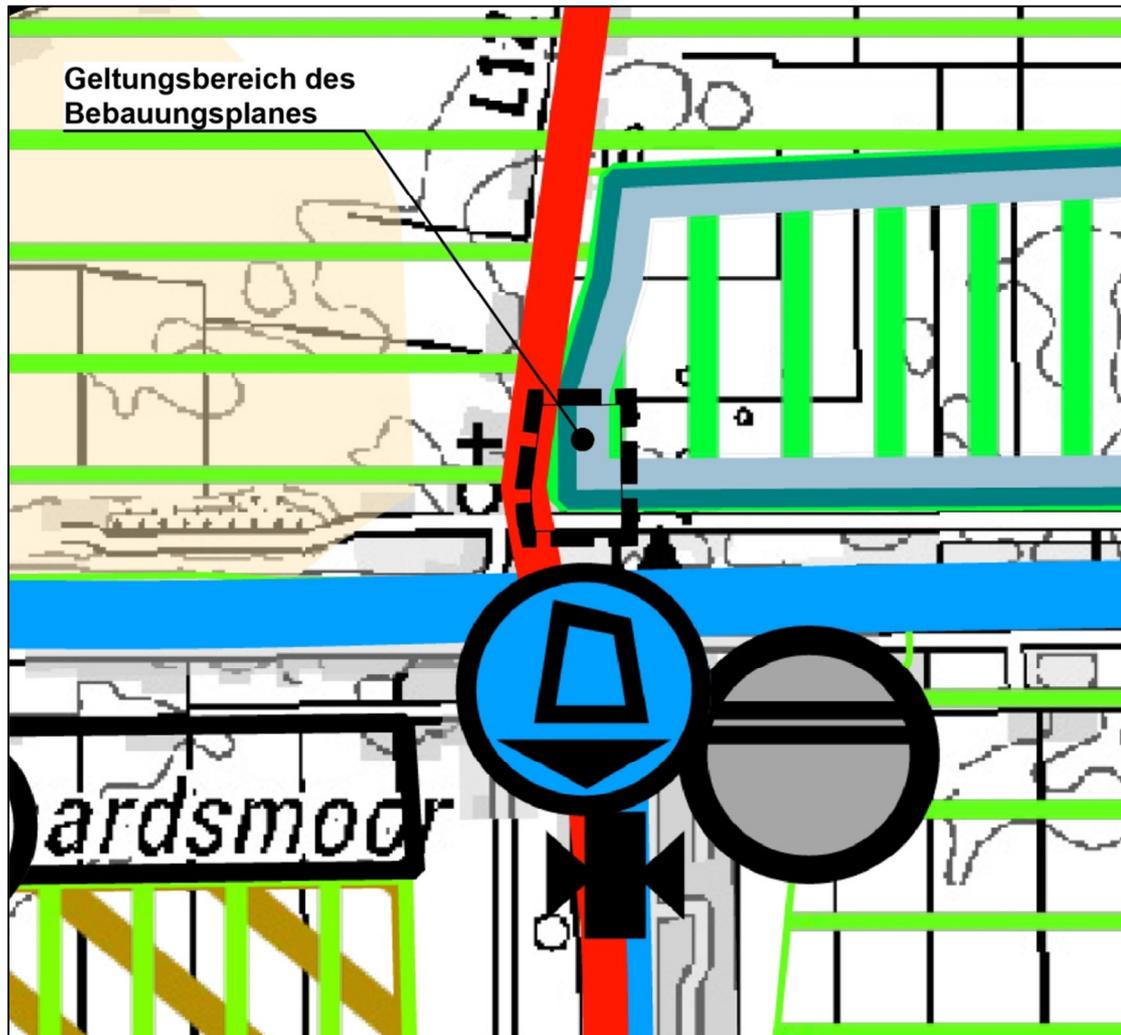
Als Ziel ist festgelegt, dass die Nutzbarkeit der Naturgüter, die Pflanzen- und Tierwelt sowie die Vielfalt, die Eigenart und die Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlage des Menschen und seiner Erholung dauerhaft zu sichern ist. Für den Naturhaushalt wertvolle Gebiete und Objekte, Landschaftsbestandteile und Lebensräume sind zu erhalten und zu entwickeln.

Bzgl. des Vorranggebietes Natur und Landschaft ist im RROP angegeben, dass die für den Naturschutz besonders wertvollen Bereiche sowie die Gebiete mit besonderer Bedeutung für den Schutz von Natur und Landschaft als solche festgelegt sind.



Neben den Naturschutzgebieten sind weitere für den Naturschutz wertvolle Gebiete von internationaler, nationaler, landesweiter und regionaler Bedeutung festgelegt.

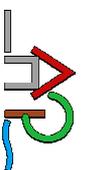
Zu dem Vorranggebiet zur Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushaltes ist im RROP angegeben, dass hier eine Verbesserung der CO₂-Bindungsfunktion des Torfkörpers sowie die Moorentwicklung Ziel ist.



Das im Randbereich dieser Vorranggebiete liegende Plangebiet wird allerdings vollständig baulich genutzt. Für den Naturhaushalt wertvolle Gebiete und Objekte, Landschaftsbestandteile und Lebensräume von internationaler, nationaler, landesweiter und regionaler Bedeutung liegen im Plangebiet nicht vor. Auch das Ziel der Verbesserung der CO₂-Bindungsfunktion des Torfkörpers sowie der Moorentwicklung kann sich nur auf das östlich und nördlich angrenzende Gebiet, soweit es nicht bebaut ist, beziehen. Die Stadt Wiesmoor geht daher davon aus, dass es sich bei den dargestellten Vorranggebieten um eine maßstabsbedingte „Unschärfe“ in der Abgrenzung dieser Vorranggebiete handelt.

Dies gilt um so mehr, da die Planungen zur Raumordnung und Bauleitplanung im Gegenstromprinzip aufzustellen sind. Bei der Aufstellung eines RROP sind daher nicht nur die übergeordneten Planungen sondern auch die kommunalen Planungen insbesondere auf der Ebene der vorbereitenden Planung zu beachten.

Im Flächennutzungsplan ist die östlich entlang der L 12 gegebene Bebauung bereits seit Jahrzehnten als Baugebiet dargestellt (s. Teil I, Kap. 1.6.3). Ein Abbruch dieser historisch bedingten Bebauung direkt gegenüber der Kirche von Marcardsmoor ist



hier daher gegebener Maßen gerade nicht Ziel. Der dauerhafte Rückbau der Bebauung zugunsten einer für Natur und Landschaft positiven Entwicklung wäre in diesem Ortsbereich auch weder realistisch umsetzbar noch sinnvoll, da dies einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und dem Vorrang der Innenentwicklung, der gerade zugunsten von Natur und Landschaft und zugunsten des Boden- und Freiraumschutzes eingeführt wurde, widersprechen würde. Die Stadt Wiesmoor geht daher davon aus, dass die generalisierte Abgrenzung der betreffenden Vorranggebiete der vorliegenden Planung nicht entgegensteht.

Hinsichtlich des Bodenschutzes ist es Ziel, den Boden aufgrund seiner besonderen Bedeutung als Lebensgrundlage und Lebensraum für Mensch, Tier und Pflanze in seinen natürlichen Funktionen, seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte und im Hinblick auf die Sicherung seiner Nutzungsfunktionen zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln. Diesem Ziel wird Rechnung getragen, indem den bestehenden Nutzungen gerade an ihrem gegebenen Standort eine Möglichkeit zur Weiterentwicklung und somit Sicherung ihres Standortes gegeben wird und in der Folge kein zusätzlicher Boden in Anspruch genommen werden muss. Dies wird zugleich auch dem im RROP angegebenen Freiraumschutz gerecht.

Die räumliche Entwicklung im Landkreis Aurich soll zugleich so gestaltet werden, dass die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen im Gleichgewicht sind. Die wirtschaftliche (und insbesondere die touristische) Entwicklung des Landkreises soll daher mit eigenem Profil und in Einklang mit der kulturellen und landschaftlichen Identität und seinen ökologischen Funktionen entwickelt werden. Dem wird mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen, indem langjährig bestehende Nutzungen durch Sicherung ihrer Entwicklungsfähigkeit an ihrem historisch bedingten Standort erhalten werden.

Des Weiteren soll nach dem RROP auf eine weiterhin ausgewogene, nachhaltig wettbewerbsfähige Wirtschaftsstruktur, insbesondere der Förderung von kleinen und mittleren Unternehmen und einer damit verbundenen Sicherung und Entwicklung von qualifizierten Arbeits- und Ausbildungsmöglichkeiten hingewirkt werden. Gerade diesem Grundsatz wird hier Rechnung getragen.

Hinsichtlich der Siedlungsstruktur sollen nach dem RROP Bauflächen unter dem Gesichtspunkt einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und eines schonenden Umgangs mit Natur und Landschaft innerhalb der Gemeinden räumlich kompakt strukturiert werden. Im Hinblick auf den Bodenverbrauch hat nach dem RROP die Schließung von Baulücken bei Wahrung der charakteristischen örtlichen Siedlungsstruktur Vorrang gegenüber der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich. Genau diesen Vorgaben trägt die vorliegende Planung, mit der eine entsprechende Entwicklung an einem gegebenen, bereits baulich genutzten Standort ermöglicht werden soll, Rechnung.

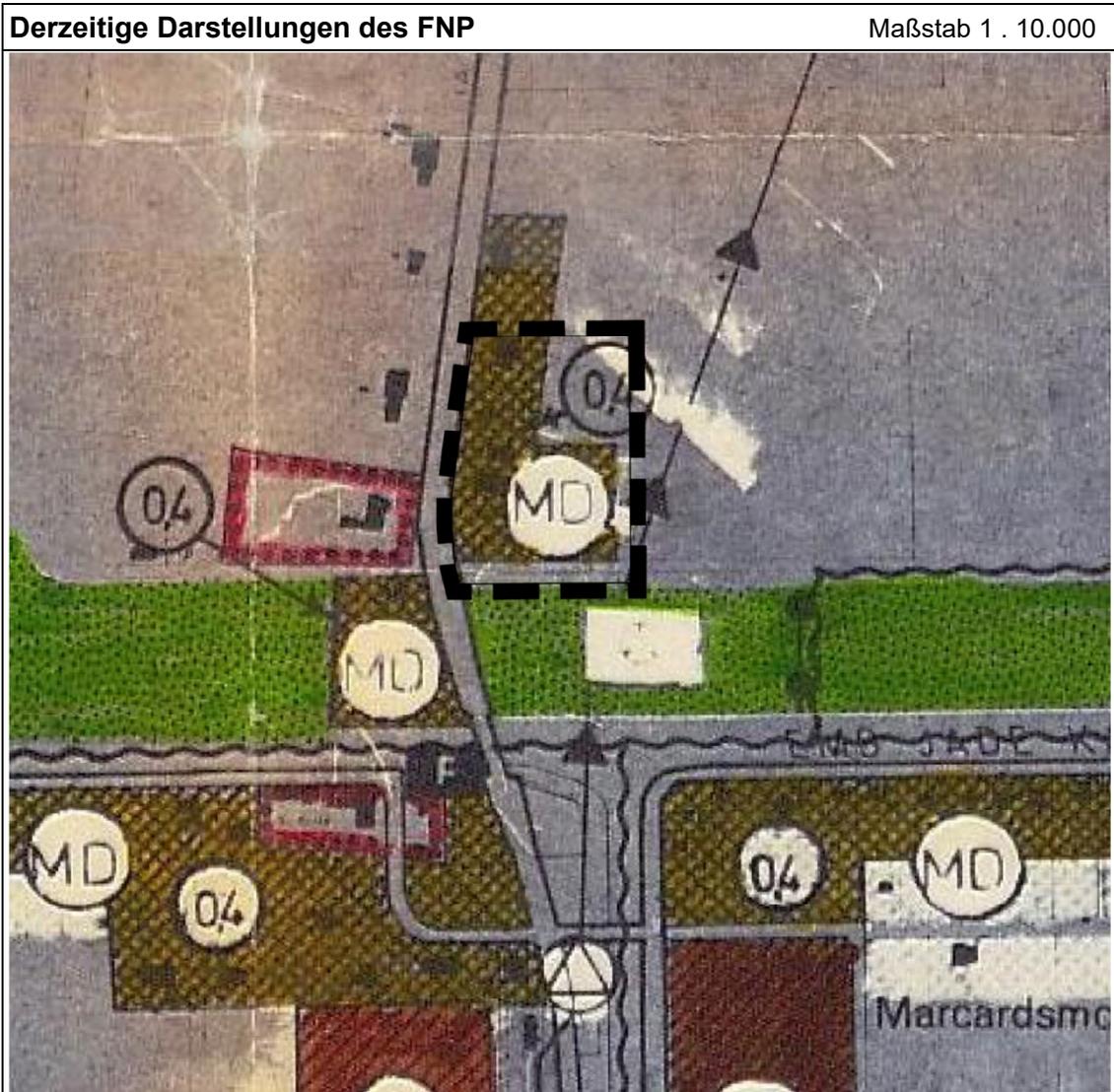
Die sonstigen Vorgaben hinsichtlich der gewerblichen Entwicklung und ihrer Standorte treffen hier nicht zu, da hier kein grundsätzlich neues Bauland im ländlichen Raum geschaffen wird.

Hinsichtlich der Nahversorgung sind gemäß dem RROP außerhalb der zentralen Orte Einrichtungen und Angebote zur Sicherung einer flächendeckenden Nahversorgung zu sichern und zu entwickeln und am örtlichen Bedarf auszurichten. Dieses Ziel wird im Rahmen der vorliegenden gemischten Nutzungen durch entsprechende Festsetzungen beachtet.



1.6.3 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wiesmoor stellt einen Großteil des Plangebietes seit seiner Aufstellung Ende der 1970er Jahre speziell als Dorfgebiet dar, das auf eine Geschossflächenzahl von 0,4 begrenzt ist.



Für die vorliegende Planung ist der Flächennutzungsplan daher den Erfordernissen entsprechend zu berichtigen (s. Teil I, Kap. 4.2).

1.6.4 Vorrang der Innenentwicklung

Die vorliegende Planung dient gerade der Innenentwicklung.

2. Städtebauliche Konzeption

Der neue Eigentümer des Flurstücks mit der ehemaligen Gaststätte „Schützenhof“ möchte das Gebäude mit Saal und Kegelbahn, wie eingangs angegeben, einer neuen Nutzung zuführen. Angedacht ist zunächst ein Umbau der Kegelbahn zu altersgerechten Wohnungen. Inwiefern der alte Gebäudeteil der Gaststätte und der angebaute Saal infolge der durch Bodensenkung entstandenen Gebäudeschäden weitergenutzt werden können, ist noch unklar. Sollte dies möglich sein, ist vom Eigentümer für die Gaststätte eine Nachnutzung als Café angedacht. Der Saal könnte als Lagerraum genutzt bzw. auch als Storage-Lager vermietet werden.

Das auf dem Flurstück vorhandene Schützengebäude mit inhäusiger Schießanlage wird regelmäßig nur in einem geringen zeitlichen Rahmen genutzt (Kleinkaliber), so dass von dort derzeit keine nennenswerten Emissionen erwartet werden. Die Außenanlage wird bereits seit längerem nicht mehr genutzt. Darüber hinaus ist derzeit in Diskussion, ob der Schützenverein in ein Gebäude an der Kirche umzieht.

Das noch vorhandene Baugrundstück soll mit einem Wohnhaus zur Eigennutzung bebaut werden. Mit Ausnahme des südöstlichen Wohngrundstücks ist nun der gesamte Geltungsbereich im Eigentum einer Familie, die bereits seit den Anfängen der planmäßig durchgeführten Hochmoorbesiedelung im nördlichen Teil des Plangebietes ortsansässig und verwurzelt ist und dort seit Jahrzehnten den bestehenden Metallbaubetrieb, die Tankstelle und das Autohaus führt.

Gerade in den Anfängen der Hochmoorbesiedelung hat sich in Marcardsmoor für die Bewirtschaftung des Moores, das Heranschaffen der notwendigen Güter und die wiederkehrend erforderliche Instandsetzung der Gebäude und Wege eine Verbundenheit der Siedler herausgebildet, die sich unter anderem in einem aktiven und vielfältigen Vereinsleben ausdrückt und bis heute anhält. So wurde in den 1930er Jahren in der inzwischen eigenständig gewordenen Gemeinde Marcardsmoor auch der Schützenverein gegründet und gegenüber der Kirche das Vereinsheim mit Schießanlage gebaut.

Das auf demselben Grundstück vorhandene Gebäude wurde als Schützenlokal genutzt und später zur Gaststätte „Schützenhof“. Diese wurde dann um einen Saalbetrieb ergänzt und um eine Kegelbahn erweitert. Das Gemeinschaftsleben der Marcardsmoorer Bevölkerung, viele Feste und private Feierlichkeiten fanden demzufolge in dieser Gaststätte statt. Sie wurde somit insbesondere für die örtliche Bevölkerung zu einem Stück „Heimat“, mit dem viele Erinnerungen verbunden sind. Zugleich wurde sie durch die örtlichen Vereine und Feste auch weithin über die Ortschaft Marcardsmoor hinaus bekannt und geschätzt.

Der zunehmenden Mobilität der Bevölkerung und dem damit verbundenen Kulturwandel ist es geschuldet, dass die Gaststätte zunehmend weniger frequentiert wurde, die Kegelbahn nicht mehr rentabel war und geschlossen werden musste und auch der Saalbetrieb weniger genutzt wurde. Mit Aufgabe des Betriebes zählt die Gaststätte insofern heute zur Heimatgeschichte von Marcardsmoor, in der sie einen bedeutenden Teil einnimmt.

Die Stadt Wiesmoor begrüßt es daher, dass dieses traditionsreiche Gebäude in das Eigentum einer alteingesessenen Familie übergegangen ist und diese hierfür eine Nachnutzung anstrebt, die für die Ortschaft angemessen erscheint.

Dies gilt insbesondere für den Bedarf an altersgerechten Wohnungen. Denn geschätzt dürfte es sich bei der Bevölkerung derzeit um die 4. bis 6. Generation handeln



und die 7. Generation hat bereits begonnen bzw. steht unmittelbar bevor. Bereits die 5. Generation hat zu entsprechendem zusätzlichem Baulandbedarf geführt, so dass die Ortschaft in den letzten Jahrzehnten im Süden weiterentwickelt wurde.

Weiterhin dürfte rund die Hälfte der Bevölkerung nach den Generationsabfolgen geschätzt derzeit kurz vor dem Rentenalter stehen oder schon im Rentenalter sein. Da zwischenzeitlich bereits die 7. Generation zu erwarten ist, ist demzufolge ebenso zu erwarten, dass ein Teil der älteren Bevölkerung durch Umzug in eine kleinere, altersgerechte Wohnung den jüngeren Generationen Raum geben möchte.

Aufgrund der noch gegebenen Verbundenheit der Menschen dieser Altersgruppe mit ihrer angestammten Ortschaft ist daher Bedarf an entsprechendem Wohnraum gerade in Marcardsmoor zu erwarten.

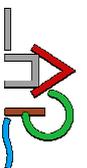
Die Entwicklung von altersgerechtem Wohnraum gerade in dieser zentralen Lage gegenüber der Kirche mit Gemeindehaus und zugleich in einem Gebäude, das für das dörfliche Gemeinschaftsleben viele Jahre von großer Bedeutung war, erscheint daher ideal. Dies gilt um so mehr, wenn die ehemalige Gaststätte als Café weitergenutzt werden und somit auch künftig als Treffpunkt dienen kann.

Darüber hinaus erscheint die Weiternutzung der Gaststätte als Café auch im Rahmen des Fremdenverkehrs, der insbesondere durch den direkt südlich benachbarten Campingplatz und den im Kreuzungsbereich von Ems-Jade-Kanal und Nordgeorgsfehnkanal gelegenen Sportboothafen geprägt wird, ideal. Zugleich liegt die ehemalige Gaststätte direkt an der L 12 als gut frequentierte Hauptverbindung zwischen Wiesmoor, Aurich und Wittmund, so dass diese Art der Weiternutzung einer auch im weiteren Umfeld bekannten Traditionsgaststätte vermutlich auch längeren Bestand haben und somit nachhaltig sein wird.

Da die Gaststätte zugleich eine besondere heimatgeschichtliche Bedeutung hat und insbesondere die Fassade entlang der „Wittmunder Straße“ noch in der Originalstruktur (s. Begründung Teil II) erhalten ist, möchte die Stadt Wiesmoor dieses Gebäude möglichst erhalten. Andererseits ist derzeit nicht bekannt, ob das Gebäude aufgrund der Gebäudeschäden durch moorbedingte Bodensenkung erhalten werden kann.

Die Stadt Wiesmoor wählt hier daher das Mittel einer den Bebauungsplan ergänzenden Erhaltungssatzung für das Gebäude (s. Teil II der Begründung). Hierdurch wird ein zweigestuftes Verfahren ermöglicht, bei dem im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung das vorrangige Ziel der Erhaltung des Gebäudes oder zumindest der Fassade dargelegt wird und auf der nachfolgenden Baugenehmigungsebene die gegebenen Möglichkeiten zur Umsetzung dieses Genehmigungsvorbehaltes, der sich auch auf die künftige Nutzung erstreckt, näher geprüft werden kann.

Hinsichtlich der übrigen Nutzungen im Plangebiet möchte die Stadt Wiesmoor mit dem vorliegenden Bebauungsplan zugunsten der Nachhaltigkeit angemessene Möglichkeiten zur Weiterentwicklung erreichen. Dies betrifft sowohl die Angemessenheit hinsichtlich der betrieblichen Erfordernisse als auch eine angemessene funktionelle und strukturelle Weiterentwicklung dieses Ortsbereiches. Insofern wird im vorliegenden Bebauungsplan für die Nutzung und die Baustruktur ein entsprechender Rahmen gesetzt, mit dem sich die baulichen Anlagen und Nutzungen in das Ortsgefüge und das Landschaftsbild einfügen (s. Teil I, Kap. 3).



3. Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der baulich genutzte Bereich wird im Sinne der Planungsziele und der städtebaulichen Konzeption als Mischgebiet festgesetzt, um den gegebenen Bestand zu sichern und ihm entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten zu geben.

Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten wird hier im Sinne des von der Stadt Wiesmoor beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, Stand Februar 2018, generell ausgeschlossen, um den Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich zu schützen. Hiervon wird zugunsten kurzer Wege und zugunsten der Nachhaltigkeit nur der nahversorgungsrelevante Einzelhandel an der Tankstelle ausgenommen.

Die im Mischgebiet gemäß der BauNVO allgemein und ausnahmsweise zulässigen Arten von Vergnügungsstätten sowie als sonstige Gewerbebetriebe zulässige Bordelle und bordellartige Betriebe werden hier nicht zulässig. Dieser Ausschluss ist hier erforderlich, da die günstige Lage an einer Hauptverkehrsstraße für diese Nutzungen äußerst attraktiv wäre. Der Standort befindet sich jedoch im Nahbereich der Kirche und der touristisch relevanten Infrastruktur mit Campingplatz und Bootshafen, so dass potenziell negative Auswirkungen auf diese benachbarten Nutzungen zu vermeiden sind. Zugleich sind Vergnügungsstätten im Stadtgebiet in ausreichendem Umfang vorhanden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt, um die Auswirkungen auf das Ortsbild und die örtliche Baustruktur auf ein Mindestmaß reduzieren zu können.

GRZ Die Grundflächenzahl wird hier einheitlich auf 0,4 festgesetzt, da die vorhandene und beabsichtigte Wohnbebauung im Südosten dieses Maß bei den gegebenen kleinen Grundstücken benötigt und der übrigen Bebauung im Plangebiet auf diese Weise ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten gegeben werden können. Zugleich wird hiermit eine im Rahmen des örtlichen Bestandes ausreichend offene Baustruktur gewährleistet, die sich in die Umgebung einfügt und aus klimatischer Sicht gut durchlüftet werden kann.

Die zulässige Grundfläche darf für Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen etc. bis zu der üblicherweise in Baugebieten maximal möglichen Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Diese hohe Überschreitung ist insbesondere für die nördlichen, kaum voneinander zu trennenden gewerblichen Nutzungen (Metallbau, Tankstelle, Autohaus) im Rahmen der bereits versiegelten Flächen erforderlich, da hier derzeit erkennbar rund 75 % versiegelt sind.

Zugleich wird mit dieser Überschreitung eine „hintere“ Zufahrt für diesen nördlichen Bereich über den „Schützenweg“ mit rund 6 m Breite ermöglicht, die möglicherweise ohnehin bereits befestigt und nur oberflächlich mit Gräsern überwachsen ist. Die Begrenzung der Versiegelungen auf insgesamt 80 % der Flächen dient außerdem dem Boden- und Klimaschutz sowie den sonstigen Belangen von Natur und Landschaft und aus städtebaulicher Sicht zur Begrenzung dessen, was sich in die örtlichen Strukturen noch einfügt.



Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird bestandsorientiert auf maximal 1 Vollgeschoss begrenzt, damit sich auch eine künftige Bebauung in die historisch bedingten, gege-

benen Baustrukturen einfügt. In diesem Rahmen ist wie im Bestand ein Erdgeschoss plus ausgebautem Dachgeschoss möglich.

Höhe der baulichen Anlagen Die Höhe der baulichen Anlagen wird wie in Wiesmoor üblich über eine Höhenbegrenzung auf einen vorgegebenen Wert über NHN festgelegt. Im vorliegenden Fall ist hier die Gebäudehöhe auf maximal 19,50 m über NHN festgesetzt. Die Fahrbahn der „Wittmunder Straße“ liegt auf rund 9,90 m über NHN, so dass insofern rund 9,50 m hohe Gebäude errichtet werden können. Dies reicht zum einen für Gebäude mit 1 Vollgeschoss plus ausgebautem Dachgeschoss aus und fügt sich zum anderen in die in diesem Ortsbereich vorhandenen Gebäudehöhen ein.

Als Referenzpunkt für die Gebäudehöhe ist ein aus früheren Vermessungen zur Kanalisation bekannter Geländepunkt auf der „Wittmunder Straße“ in etwa vor der Mitte des Plangebietes aufgenommen.

3.3 Bauweise

Als Bauweise wird hier die abweichende Bauweise festgesetzt, in der unter Einhaltung der Grenzabstände nach Landesrecht die Gebäudelänge auf maximal 72 m begrenzt wird. Diese Länge ist insbesondere im Bereich der ehemaligen, in eine Wohnnutzung umzunutzenden Kegelbahn erforderlich, soll zugleich aber auch nicht weiter erhöht werden, damit sich die Bebauung auch künftig in die gegebenen Baustrukturen einfügt.

3.4 Überbaubare Grundstücksflächen

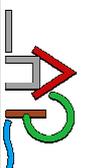
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen so großflächig wie möglich festgesetzt, um die Weiterentwicklung der baulichen Nutzungen bzgl. ihres Standortes auf den Grundstücken den Planungszielen entsprechend nicht über die sich ohnehin aus dem jeweiligen Fachrecht ergebenden Einschränkungen hinaus zusätzlich einzuschränken und diesbezüglich somit eine größtmögliche Flexibilität zu gewährleisten.

Hierbei wird im Westen der straßenbaurechtlich erforderliche Abstand von 20 m zur Fahrbahnkante der L 12 eingehalten. Die geringfügig hierüber hinausgehende Gebäudefront der (ehemaligen) Gaststätte „Schützenhof“ genießt Bestandsschutz. Für den Fall, dass hier ein kompletter Abbruch des Gebäudes mit anschließendem Neubau erforderlich werden sollte, ist dann der erforderliche Abstand von 20 m zur Fahrbahnkante einzuhalten.

Im Norden wird der Bauteppich auf den üblichen nachbarrechtlichen Mindestabstand von 3 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt, der auch mit der bestehenden Bebauung gerade eingehalten wird. Im Osten ist der Bauteppich zum Schutz des dort östlich angrenzenden Gehölzbestandes auf einen Abstand von 5 m festgesetzt. Im Süden wird der Bauteppich auf einen Abstand von 5 m zur Verkehrsfläche der Straße „Schützenweg“ festgesetzt, um dort im Bereich der Wohnbebauung eine in Wiesmoor übliche offene Vorgartenzone von 5 m Breite zu erreichen. Im Südwesten sind die Baugrenzen zum Schutz des dort vorhandenen Baumbestandes auf entsprechende Maße zurückgezogen.

3.5 Verkehrsflächen

Die Straße „Schützenweg“ ist in den Geltungsbereich im betreffenden Abschnitt mit einbezogen und als Verkehrsfläche dargestellt, da hier ggf. zu prüfen ist, ob zugunsten der östlichen Zufahrt zu den nördlichen Grundstücken ein weiterer Ausbau notwendig wird.



3.6 Festsetzungen zum Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt an der L 12 und weist nach der Verkehrsmengenkarte der NLStbV aus dem Jahr 2015 (eine neuere Karte liegt nicht vor) auf dem betreffenden Streckenabschnitt eine durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge (DTV) von rund 4.400 PKW mit einem Schwerverkehrsanteil von rund 300 LKW auf.

Demzufolge hat die Stadt Wiesmoor anhand eines ersten Planentwurfes, der noch zu überarbeiten war, schallgutachterlich berechnen lassen, wie weit sich die hiervon ausgehenden Schallemissionen auf das Plangebiet auswirken. Im Ergebnis wurden im westlichen Teil des vorgesehenen Mischgebietes Überschreitungen der gemäß der DIN 18005 für Mischgebiete vorgegebenen Orientierungswerte von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts festgestellt.

Im Bebauungsplan ist daher gemäß der Angabe im Schallgutachten der Bereich, in dem infolge der Überschreitungen an die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume besondere Anforderungen an die Luftschalldämmung zu stellen sind, entsprechend festgesetzt. Im Einzelnen wurden hier innerhalb des überbaubaren Bereiches Schallpegel von bis zu rund 61 dB(A) tags und bis zu rund 54 dB(A) nachts im Obergeschoss (Dachgeschoss) errechnet.

Auf der Genehmigungsebene ist daher bei Baumaßnahmen in diesem Bereich anhand der Karten im Schallgutachten der je nach Standort des Außenbauteils maßgebliche Außenlärmpegel auf 1 Dezibel genau zu ermitteln und hieraus nach der DIN 4109-1, Abschnitt 7 (Ausgabe Januar 2018) unter Berücksichtigung der betroffenen Raumart das erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämmmaß für den betreffenden Teil des Außenbauteils zu errechnen. Alternativ kann der Schallschutz auch durch ein speziell für das Bauvorhaben aufgestelltes Schallgutachten nachgewiesen werden.

Nach dem früheren, nicht mehr gültigen Berechnungsverfahren der DIN 4109-1, Stand November 1989, handelt es sich bei der dort auf 5 Dezibel genauen Berechnungsweise in der festgesetzten Fläche um die Lärmpegelbereiche III und IV.

3.7 Festsetzungen bzgl. Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Der im Südwesten vorhandene Baumbestand (s. Teil I, Kap. 1.5.2) hat eine das Ortsbild prägende Wirkung. Er leitet von dem südlich gelegenen, waldähnlichen Streifen entlang des Ems-Jade-Kanals bzw. des dortigen Campingplatzes auf besondere Weise auf die sich anschließende Bebauung über, indem diese von Süden kommend zunächst noch durch den Baumbestand leicht verdeckt und im weiteren Verlauf dann vollständig sichtbar wird.

Zugleich sind insbesondere die größeren, zum Teil mehrstämmigen Bäume als einzelne Exemplare erhaltenswert. Dazwischen stehende kleinere Bäume lassen den Baumbestand als Baumgruppe wirken, vor allem im westlichen Teil, wo keine Strauch- und Krautschicht vorhanden ist. Im östlichen Teil stehen die Bäume weniger dicht. Eine klare randliche Abgrenzung ergibt sich für diesen Teil des Gehölzbestandes vornehmlich aus dem Unterwuchs mit Rhododendren.

Rhododendren werden auf den gegebenen sauren Böden häufig gepflanzt und sind im Ortsbild entsprechend allgegenwärtig. Dennoch handelt es sich hier nicht um heimische Sträucher. Sie als zu erhalten festzusetzen, ist daher aus ökologischer Sicht nicht geboten.



Im Bebauungsplan werden daher in diesem Bereich nur die Bäume in Form einer Baumgruppe plus eines Einzelbaumes jenseits der zwischenliegenden Zufahrt als zu erhalten festgesetzt. Die äußere Abgrenzung der Baumgruppe folgt dabei insbesondere im östlichen Teil in etwa der Abgrenzung durch die Rhododendren. Die nicht eingemessenen, erhaltenswerten Einzelbäume in der Baumgruppe sind somit erfasst.

Für den Fall, dass sich künftig Bäume gegenseitig in ihrem Wuchs behindern, können einzelne Bäume entfernt werden. Sie dürfen jedoch nur in dem Maße entfernt werden, dass sich das Kronendach wieder schließen kann. Hiermit soll der Charakter der Baumgruppe nachhaltig erhalten werden.

Der Erhalt der Baumgruppe ist abgesehen von der ortsbilderhaltenden, städtebaulichen Bedeutung vor allem im Rahmen der Umweltbelange und aus Gründen des Klimaschutzes angezeigt.

3.8 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Nutzungen:

Geltungsbereich gesamt	1,89 ha
abzüglich:	
Verkehrsfläche	0,14 ha
Nettobauland Mischgebiet	1,75 ha

4. Verwirklichung und Auswirkungen der Planung

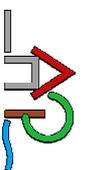
4.1 Auswirkungen städtebaulicher Art

Mit der vorliegenden Planung werden bestehende bauliche Nutzungen überplant. Im Einzelnen handelt es sich hierbei um einen Metallbaubetrieb, eine Tankstelle, ein Autohaus und ein Schützenheim mit Schießanlage. Alle diese Nutzungen sind nach derzeitiger Einschätzung auch generell in einem Mischgebiet zulässig. Insbesondere gewerbliche Nutzungen sind hier jedoch hinsichtlich ihrer potenziellen Emissionen eingeschränkter als in einem Gewerbegebiet.

Bei Tankstellen und Autohäusern handelt es sich durchaus um mischgebietstypische Nutzungen. Auch eine zugehörige Werkstatt ist im Mischgebiet zulässig. Bei allen Betrieben erfolgen die üblichen Arbeiten vollständig inhäusig. Da im Umfeld weitere Wohnhäuser vorhanden sind, ist somit davon auszugehen, dass die jeweils gegebene Gebäudehülle und / oder sonstige Schutzmaßnahmen für eine ausreichende Abschirmung sorgen.

Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass in diesem bisher unbeplanten Ortsbereich die Gewerbebetriebe im Baugenehmigungsverfahren ohnehin nach einem Mischgebiet bzw. Dorfgebiet (mit gleichen Immissionsrichtwerten) beurteilt werden und wurden, zumal der Bereich derzeit auch im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt ist. Die Festsetzung als Mischgebiet dürfte sich daher auf die bestehenden Betriebe nicht nachteilig auswirken. Zudem besteht ohnehin Bestandsschutz.

Eine Festsetzung als Gewerbegebiet würde zwar den Gewerbebetrieben hinsichtlich ihrer Emissionen mehr Spielraum geben, wäre aber infolge des Schutzbedarfes der umliegenden Nutzungen wenn überhaupt nur bedingt möglich. Zudem würde dies dem Ziel einer behutsamen Weiterentwicklung widersprechen. Umgekehrt bestehen jedoch baulicherseits ausreichende Möglichkeiten zur Abschirmung lauterer Arbeitsbereiche, weshalb der Schallschutz an der Quelle immer Vorrang vor anderen Schutzmaßnahmen hat.

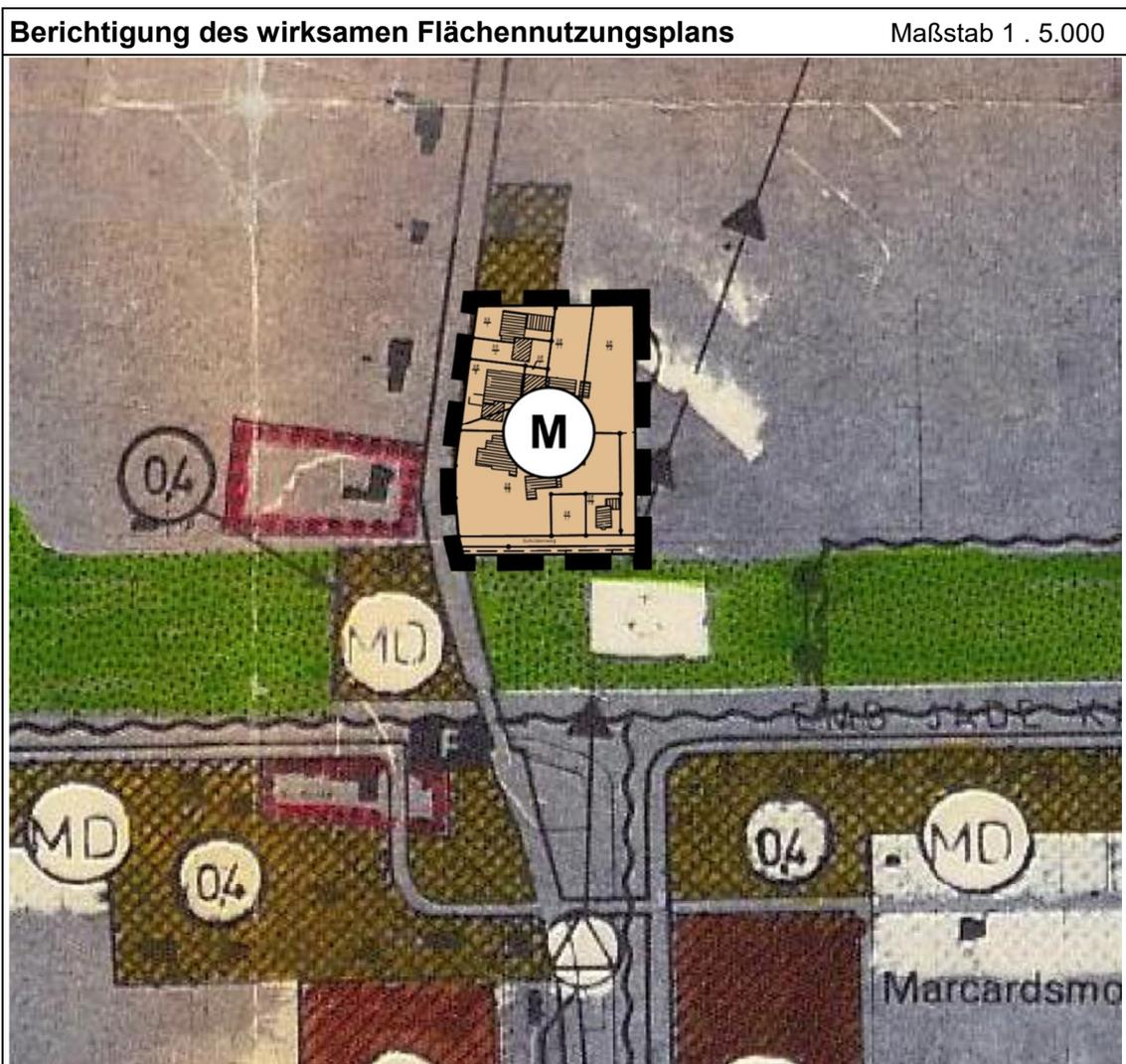


Das Gleiche gilt auch für den Schießstand. Sollten hier jedoch Wohnnutzungen näher heranrücken und der Schießstand weiterhin genutzt werden, wäre ggf. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu klären, ob hier ggf. entsprechende Schutzmaßnahmen für die im Sinne eines Mischgebietes zu beurteilende Wohnbebauung erforderlich werden.

Das bestehende Wohngebäude im Südosten des Plangebietes ist in das festgesetzte Mischgebiet einbezogen. Das Schutzniveau ist hier insofern auf Mischgebieteniveau begrenzt. Auch diesbezüglich ist davon auszugehen, dass das Schutzniveau für diese Nutzung bei heranwachsenden Nutzungen auch bislang schon auf ein Mischgebiet bzw. Dorfgebiet begrenzt wurde, da es sich hier um einen unbeplanten Ortsbereich handelt, für den im Flächennutzungsplan derzeit Dorfgebiet dargestellt ist. Insofern sind auch hier durch die vorliegende Planung keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Der über den Bauteppich hinausragende Erker des Wohngebäudes genießt wiederum Bestandsschutz.

4.2 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Wie insbesondere in Teil I Kap. 1.6.3 angegeben, ist infolge der auf Bebauungsplanebene erfolgenden Ausweisung als Mischgebiet auch der Flächennutzungsplan zu berichtigen. Der vorliegende Änderungsbereich wird dementsprechend wie folgt generalisiert als Gemischte Baufläche dargestellt:



4.3 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes

4.3.1 Allgemeine Umweltbelange

Mit der vorliegenden Änderung wird ein bereits baulich genutzter Bereich überplant. Mit der Überplanung soll vor allem erreicht werden, dass sich dieser Ortsbereich weiterentwickeln kann. Vorgesehen ist hier eine behutsame, sich in das Ortsbild und die gegebenen Baustrukturen einfügende Weiterentwicklung. Nennenswerte Auswirkungen auf das Orts- und ebenso das Landschaftsbild ergeben sich somit nicht.

Mit der Festsetzung als Mischgebiet ist auch keine grundsätzliche Änderung der Nutzungen verbunden. Vielmehr wird nur die für bestehenden gewerblichen und sonstigen Nutzungen zutreffende Baugebietskategorie festgesetzt. In diesem Rahmen werden somit künftig (fast) alle Mischgebietstypischen Nutzungen zulässig sein. Auswirkungen auf die Umweltbelange ergeben sich hieraus nicht, zumal sich auch keine Auswirkungen schalltechnischer Art mit negativen Auswirkungen auf den Menschen und die Bevölkerung ergeben (s. Teil I, Kap. 3.6 und 4.1).

Die Festsetzungen hinsichtlich der versiegelbaren Flächen orientieren sich hauptsächlich am gegebenen Bestand im nördlichen Bereich. Insofern werden insbesondere im südlichen Bereich künftig Erweiterungen möglich sein. Mit dem Fortfall von Lebensräumen infolge der Versiegelungen werden auch entsprechende negative Auswirkungen auf den Boden und das Klima verbunden sein, die allerdings im Rahmen der Innenentwicklung nicht als erheblich einzustufen sind.

Der erhaltenswerte Baumbestand im Südwesten des Plangebietes ist als zu erhalten festgesetzt. Negative Auswirkungen ergeben sich auch hieraus somit nicht.

Zusammenfassend sind hinsichtlich der Umweltbelange mit der vorliegenden Planänderung keine negativen Auswirkungen erheblicher Art zu erwarten.

4.3.2 Natura 2000-Gebiete

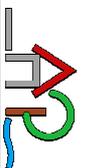
Das Plangebiet liegt weit außerhalb von Natura 2000-Gebieten. Eine Beeinträchtigung ihrer Erhaltungsziele bzw. Schutzzwecke ist im Rahmen der vorliegenden Planung derzeit nicht erkennbar.

4.3.3 Besonderer Artenschutz

Das Plangebiet umfasst einen Teil des Marcardsmoorer Siedlungsbereiches. Insofern sind hier bei den gegebenen Strukturen im Rahmen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG insbesondere Vorkommen von europäischen Vogelarten sowie Fledermäusen denkbar.

Hinsichtlich der Fledermäuse sind nach dem FFH-Internethandbuch des BfN und den derzeit in Überarbeitung befindlichen, im Internet unter www.batmap.de noch abrufbaren Nachweiskarten des NLWKN von insgesamt 25 in Deutschland bzw. 18 in Niedersachsen verzeichneten Arten in dem hier zutreffenden Quadranten 1 der TK 2512 keine Vorkommen kartiert.

Von den europäischen Vogelarten sind in dem gegebenen Umfeld nach dem Brutvogelatlas des NLWKN vor allem die Vögel der Siedlungen zu betrachten. Hiervon sind nach den Karten des Brutvogelatlas' im Quadranten 1 der TK 2512 die Arten Türkentaube, Schleiereule, Rauchschwalbe, Mehlschwalbe, Hausrotschwanz, Grauschnäpper, Dohle und Haussperling nachgewiesen. Als gebäudebewohnende Vogelart ist in diesem Quadranten außerdem der Star nachgewiesen.



Soweit es sich bei den angegebenen Arten um koloniebildende Arten handelt, sind Vorkommen ganzer Brutkolonien im vorliegenden Plangebiet weder bekannt noch bei der Ortsbesichtigung im Mai 2022 gesichtet worden oder bei der gegebenen Ausprägung zu erwarten. Soweit es sich um gebäudebewohnende Arten handelt, sind keine offensichtlichen Hinweise auf genutzte Einflugmöglichkeiten aufgefallen oder Nester an Gebäuden gesichtet worden.

Hinsichtlich der einzelnen gem. Brutvogelatlas nachgewiesenen Arten sind Exemplare der in Niedersachsen flächendeckend, aber nur mit mittlerer Häufigkeit vorkommenden Schleiereule nach Lage, Umfeld und Ausprägung der bestehenden Gebäude nicht zu erwarten.

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

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

Zusammenfassend sind somit im Rahmen des besonderen Artenschutz auch im Falle künftiger Baumaßnahmen keine nennenswerten Auswirkungen erkennbar.

4.4 Klimaschützende Maßnahmen städtebaulicher Art

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll allgemein zum einen durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, und zum anderen durch Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

In diesem Sinne wären im Rahmen der Bebauungsplanung Festsetzungen denkbar, die auf eine Reduzierung des CO₂-Ausstoßes abzielen, wie z. B. bauliche und technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB) oder auch Festsetzungen zur energieoptimierten Bauweise oder Anordnung von Gebäuden etc.

Im vorliegenden Fall ist das Plangebiet jedoch bereits mehr oder weniger vollständig bebaut. Die Möglichkeiten für Festsetzungen dieser Art sind dementsprechend begrenzt. Darüber hinaus greifen im Falle von Neubauten ohnehin einschlägige Regelungen wie insbesondere das Gebäudeenergiegesetz (GEG).

Hinsichtlich Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, wäre im Rahmen der Bebauungsplanung allgemein z. B. die Freihaltung von Kaltluftschneisen, eine lockere Bebauung zur besseren Durchlüftung oder die Anpflanzung von resistenten Bäumen denkbar. Im Hinblick auf künftig voraussichtlich verstärkt auftretende Unwetter wäre zum Schutz vor Starkregen die Festsetzung von Wasserauffangbecken und Wasserabflussflächen oder erhöht liegende Erdgeschosse etc. denkbar.

Auch diesbezüglich sind die Möglichkeiten für Festsetzungen dieser Art entsprechend begrenzt, da hier vor allem ein bestehender Siedlungsbereich überplant wird. Im Rahmen der vorliegenden Planung wird jedoch die gegebene offene, lockere Baustruktur auch für die Zukunft beibehalten.



4.5 Nutzung erneuerbarer Energien

Im Hinblick auf eine sparsame und effiziente Nutzung von Energie sind generell Festsetzungen zur Dachausrichtung, zur Vermeidung von Verschattung durch ausreichende Gebäudeabstände und eine geringe Verdichtung denkbar. Im Hinblick auf die Nutzung erneuerbarer Energien wäre die Festsetzung von Gebieten, in denen bauliche oder sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen, denkbar.

Da es sich hier jedoch, wie oben bereits angegeben, um eine Bestandsbebauung handelt, sind auch diesbezüglich die Möglichkeiten zur Vorgabe entsprechender Maßnahmen begrenzt.

Dennoch wird über die Grundflächenzahl und die maximale Gebäudelänge die gegebene offene Struktur auch für künftige Entwicklungen beibehalten, so dass Verschattungen vermieden und ausreichende Gebäudeabstände gewährleistet werden können. Darüber hinaus greift auch diesbezüglich bei Neubauten das Gebäudeenergiegesetz (GEG). Zudem wird die Nutzung und der Einsatz von erneuerbaren Energien durch die vorliegenden Planungsinhalte auch nicht erschwert, da diesbezüglich in Betracht kommende Anlagen in Mischgebieten als Nebenanlagen generell zulässig sind.

4.6 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Wittmunder Straße (L 12), die in Richtung Süden nach Wiesmoor weiterführt, sowie den von der Wittmunder Straße abzweigenden Schützenweg. Das Plangebiet ist somit sehr gut in das örtliche Hauptverkehrsnetz eingebunden. Eine innere Erschließung ist nicht erforderlich.

4.7 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Gas und Elektrizität erfolgt durch die Energieversorgung Weser-Ems (EWE). Die Versorgung mit Wasser erfolgt durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV). Das Abwasser wird über das örtliche Schmutzwasserkanalsystem zur Marcardsmoorer Kläranlage abgeleitet und dort gereinigt. Die Entsorgung der Abfälle erfolgt durch zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Aurich. Hinsichtlich des öffentlichen Fernsprechnetzes / Breitbandnetzes erfolgt die - Versorgung durch die ortsansässigen Telekommunikationsanbieter.

4.8 Oberflächenentwässerung

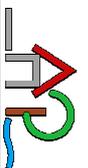
Die Oberflächenentwässerung ist im bestehenden Siedlungsbereich bereits geregelt. Sie erfolgt hauptsächlich über ein Grabensystem. Als Vorfluter dient der Ems-Jade-Kanal.

4.9 Hochwasserschutz / Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten und Hochwasserschutz- oder -risikogebieten..

4.10 Kosten zur Durchführung des Bebauungsplanes

Zur Durchführung des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine Kosten, da das Plangebiet bereits erschlossen und bebaut ist.



4.11 Bodenordnung und soziale Maßnahmen

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

Teil II – Erhaltungssatzung

Auf dem Flurstück 56/18 der Flur 6 in der Gemarkung Marcardsmoor ist der alte Teil des Gebäudes mit der Hausnummer 220 als Erhaltungsbereich festgelegt und im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet. Die erst Jahrzehnte später erfolgten Anbauten sind hier nicht inbegriffen. Sie sind auf der Nord- und Ostseite erfolgt. Auf der Südseite des Gebäudes wurde außerdem eine Dachgaube ergänzt.

Bei dem alten Teil des Gebäudes handelt es sich um einen Ziegelbau, dessen westliche Giebelseite noch nahezu in ihrem ursprünglichen Zustand erhalten ist. Einzelne Details wie Fenster und Dach wurden zwischenzeitlich erneuert, die Struktur der Giebelfassade ist jedoch noch in ihrer Ursprünglichkeit erhalten. Auch die Dokumentation des Baujahres 1900 im Giebelbereich ist noch erhalten.

Das Gebäude hat über viele Jahrzehnte dem örtlichen Gemeinschaftsleben gedient. Nach Gründung des Schützenvereins wurde es als Schützenlokal genutzt und später in die Gaststätte „Schützenhof“ umgewandelt. Es war über Jahrzehnte hinweg allgemeiner Treffpunkt für die Siedler im Ort, Anlaufstelle für den Informationsaustausch und vieles mehr. Hier fanden viele örtliche Feste und Feierlichkeiten von den örtlichen Vereinen wie auch privater Natur statt.

Das Gebäude war somit, wie auch in Teil I Kapitel 2 zur städtebaulichen Konzeption dargelegt, über Jahrzehnte für das Gemeinschaftsleben der Marcardsmoorer Bevölkerung von besonderer Bedeutung. Auch heute noch verbindet die Bevölkerung mit diesem Gebäude, dessen Westfassade ein Zeitzeuge der dörflichen Baukultur und Siedlungsentwicklung ist, ein Gefühl von Heimat und Identifikation.

Die Stadt Wiesmoor möchte daher das ursprüngliche Gebäude, das das Orts- und Straßenbild in diesem Ortsbereich schon seit Entstehen der Ortschaft Marcardsmoor prägt, soweit wie möglich erhalten, da es im Sinne von § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB von städtebaulicher und hier insbesondere von geschichtlicher und kultureller Bedeutung ist. Dies gilt um so mehr, da es in dem zentralen Ortsbereich von Marcardsmoor mit Kirche und Gemeindehaus steht und hier die städtebauliche Eigenart des Gebiets mit prägt.

Für den Fall, dass das Gebäude im Erhaltungsbereich infolge der durch Bodensenkungen entstandenen Schäden nicht erhalten werden kann, möchte die Stadt Wiesmoor zumindest die für das Ortsbild und die örtliche Identität maßgebliche westliche Fassade als prägendes Element erhalten.



Die Stadt Wiesmoor hat daher für den Erhalt des Gebäudes das zweistufige Verfahren der Erhaltungssatzung gewählt, bei dem zunächst nur die Ziele der Erhaltung festgelegt und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die gegebenen Möglichkeiten und Erfordernisse konkret geprüft werden.

In diesem Rahmen bedürfen daher insbesondere der Rückbau und die Änderung des im Erhaltungsbereich gelegenen Gebäudes sowie die Errichtung einer baulichen Anlage der Genehmigung. Zugleich bedarf auch die Nutzungsänderung der Genehmigung, da das Gebäude über viele Jahrzehnte für das örtliche Gemeinschaftsleben von besonderer kulturhistorischer Bedeutung war und in diesem Rahmen die Heimatkultur und örtliche Identität mit geprägt hat.

Mit diesen präventiven Genehmigungsvorbehalten soll sichergestellt werden, dass das für die Identität der Ortschaft, die städtebauliche Gestalt und die Heimatgeschichte bedeutsame Gebäude weitestmöglich, ggf. auf die Fassade begrenzt, erhalten wird und auch die Nachnutzung möglichst zugunsten des örtlichen Gemeinschaftslebens erfolgt oder zumindest dem sonstigen örtlichen Bedarf Rechnung trägt.

In diesem Rahmen ist insbesondere eine Nachnutzung z. B. als Café denkbar, die zugunsten der Nachhaltigkeit auch einen deutlich weiteren Personenkreis insbesondere auch vom benachbarten Campingplatz, dem Sportboothafen oder aus dem sonstigen Tourismusbereich ansprechen kann, darf und voraussichtlich auch wird.

Unterzeichnet:

Wiesmoor, den

(Siegel)

Bürgermeister

