

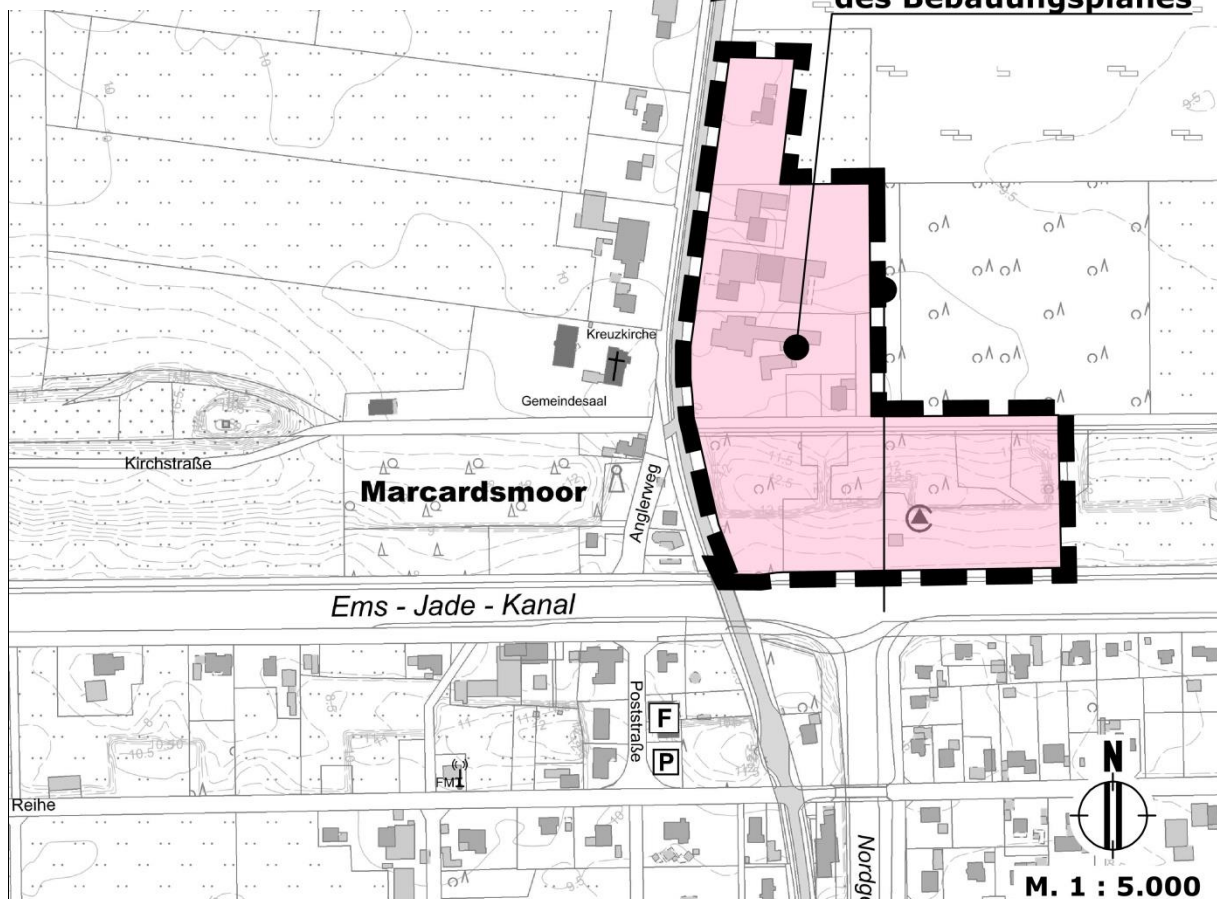
# Stadt Wiesmoor



## Bebauungsplan B 16 „Schützenweg“

mit Erhaltungssatzung

**Begründung**  
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB



## Vorentwurf

Bearbeitungsstand vom:  
01.08.2025

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



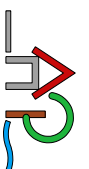
|                                                                                    |           |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>TEIL I – BEGRÜNDUNG</b>                                                         | <b>5</b>  |
| <b>1. PLANUNGSGRUNDLAGEN</b>                                                       | <b>5</b>  |
| 1.1 Anlass und Erfordernis der Planung                                             | 5         |
| 1.2 Erfolgt Vorverfahren                                                           | 6         |
| 1.3 Ziele und Zwecke der Planung                                                   | 6         |
| 1.4 Verfahrensablauf                                                               | 6         |
| <b>1.5 Rechtsgrundlagen</b>                                                        | <b>7</b>  |
| 1.6 Räumlicher Geltungsbereich                                                     | 7         |
| 1.6.1 Lage, Abgrenzung und Größe                                                   | 7         |
| 1.6.2 Bestand im Plangebiet                                                        | 7         |
| 1.6.3 Bestand im Umfeld des Plangebietes                                           | 8         |
| 1.7 Rahmenbedingungen                                                              | 8         |
| 1.7.1 Landesplanung                                                                | 8         |
| 1.7.2 Regionalplanung                                                              | 9         |
| 1.7.3 Flächennutzungsplanung                                                       | 12        |
| 1.7.4 Vorrang der Innenentwicklung                                                 | 12        |
| <b>2. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION</b>                                                | <b>13</b> |
| <b>3. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>                                         | <b>15</b> |
| 3.1 Art der baulichen Nutzung                                                      | 15        |
| 3.2 Maß der baulichen Nutzung                                                      | 15        |
| 3.3 Bauweise                                                                       | 16        |
| 3.4 Überbaubare Grundstücksflächen                                                 | 17        |
| 3.5 Verkehrsflächen                                                                | 17        |
| 3.6 Festsetzungen zum Immissionsschutz                                             | 17        |
| 3.7 Festsetzungen bzgl. Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur<br>und Landschaft | 18        |
| 3.8 Flächenbilanz                                                                  | 19        |
| <b>4. VERWIRKLICHUNG UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>                              | <b>19</b> |
| 4.1 Auswirkungen städtebaulicher Art                                               | 19        |
| 4.2 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes                                | 20        |
| 4.2.1 Allgemeine Umweltbelange                                                     | 20        |
| 4.2.2 Naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierung                                   | 21        |
| 4.2.3 Natura 2000-Gebiete                                                          | 21        |
| 4.2.4 Besonderer Artenschutz                                                       | 21        |
| 4.3 Klimaschützende Maßnahmen städtebaulicher Art                                  | 22        |
| 4.4 Nutzung erneuerbarer Energien                                                  | 23        |



|                                                                 |        |
|-----------------------------------------------------------------|--------|
| 4.5 Verkehrserschließung .....                                  | 23     |
| 4.6 Ver- und Entsorgung .....                                   | 23     |
| 4.7 Oberflächenentwässerung .....                               | 24     |
| 4.8 Hochwasserschutz / Überschwemmungsgebiet / Starkregen ..... | 24     |
| 4.9 Kosten zur Durchführung des Bebauungsplanes .....           | 24     |
| 4.10 Bodenordnung und soziale Maßnahmen .....                   | 24     |
| <br>TEIL II – ERHALTUNGSSATZUNG .....                           | <br>24 |

#### 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 Schützengebäude und Schießanlage sowie ein weiteres noch unbebautes Flurstück jüngst 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 Schützengebäude 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 Schützengebäudes 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 Erfolgt Vorverfahren

Mit dem für die o. g. Planungen erarbeiteten Entwurf wurde zunächst der Landkreis Aurich am Bebauungsplan B 16 beteiligt. Dieser hat sich in der Weise geäußert, dass die auf die vorgesehenen Entwicklungen begrenzte Planung im Zusammenhang mit dem weiteren zentralen Bereich der Ortschaft Marcardsmoor zu sehen ist, der derzeit ebenfalls nicht städtebaulich überplant ist.

Um die Weiterentwicklung, die in der Vergangenheit auch den Bereich westlich der Wittmunder Straße (L 12) betraf, zu ermöglichen, wird daher nun eine Flächennutzungsplan-Änderung zur Darstellung des zentralen Ortsbereichs als Baufläche und seine Überplanung auf Bebauungsplanebene erforderlich.

Die baulichen Nutzungen im für Marcardsmoor zentralen Bereich nördlich des Ems-Jade-Kanals mit seinen Funktionen für die Ortschaft wird daher, soweit hier im Flächennutzungsplan nicht bereits auch heute noch zutreffende Bauflächen dargestellt sind (Gemeinbedarfsfläche Kirche), mit einer Flächennutzungsplan-Änderung überzogen. Für den Teilbereich östlich der Wittmunder Straße (L 12) wird der Bebauungsplan B 16 im Vergleich zum ursprünglich vorgesehenen Geltungsbereich nun um die nördlich gelegene bauliche Nutzung und den südlich gelegenen Campingplatz erweitert. Für den Bereich westlich der Wittmunder Straße (L 12) wird der zusätzliche Bebauungsplan C 20 aufgestellt. Alle Planungen erfolgen zeitlich parallel.

## 1.3 Ziele und Zwecke der Planung

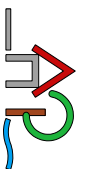
Ziel der Planung ist es insbesondere, eine Weiterentwicklung des funktional zentralen Ortsbereichs von Marcardsmoor zu ermöglichen, die dort ansässigen Betriebe in ihrer Entwicklungsfähigkeit zu unterstützen und zu stärken und die in den Moorsiedlungen historisch bedingte, bis in die heutige Zeit bestehende, aktive Ortsgemeinschaft durch Unterstützung einer behutsamen, sich in die örtlichen Strukturen einfügenden Eigenentwicklung zu wahren. Hierbei soll die bauliche Nutzung entsprechend den heutigen Strukturen und Bedarfen zeitgemäß und adäquat weiterentwickelt werden.

Im Einzelnen soll die künftige städtebauliche Entwicklung der Bedeutung dieses funktional zentralen Ortsbereiches für die örtliche Bevölkerung und die historisch entwickelte touristische Infrastruktur gerecht werden. Insbesondere soll den vorhandenen Gewerbebetrieben und Wohnnutzungen eine angemessene und zugleich flexible Weiterentwicklung im Rahmen des funktional wie strukturell Machbaren ermöglicht werden.

Den Vorgaben des BauGB entsprechend soll die vorliegende Planung hiermit 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.

## 1.4 Verfahrensablauf

Mit dem erarbeiteten Vorentwurf des Bebauungsplanes erfolgt nun die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB.



## 1.5 Rechtsgrundlagen

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>BauGB</b>    | <b>Baugesetzbuch</b> (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)                                                                 |
| <b>BauNVO</b>   | Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - <b>Baunutzungsverordnung</b> (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) |
| <b>PlanZV</b>   | Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts ( <b>Planzeichenverordnung</b> – 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) |
| <b>BNatSchG</b> | Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - <b>Bundesnaturschutzgesetz</b> (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)                                      |
| <b>UVPG</b>     | <b>Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung</b> (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)                                |
| <b>NNatSchG</b> | <b>Niedersächsisches Naturschutzgesetz</b> (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)                                                                   |
| <b>NBauO</b>    | <b>Niedersächsische Bauordnung</b> (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)                                                                               |
| <b>NKomVG</b>   | <b>Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz</b> (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 588)                                                                |

## 1.6 Räumlicher Geltungsbereich

### 1.6.1 Lage, Abgrenzung und Größe

Das Plangebiet liegt, wie oben angegeben, in Marcardsmoor nördlich des Ems-Jade-Kanals auf der Ostseite der Wittmunder Straße (L 12). Es umfasst in diesem Bereich den zusammenhängend bebauten, zentralen Teil der Ortschaft Marcardsmoor und den Campingplatz.

Im Westen wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes von der Wittmunder Straße begrenzt. Im Süden wird das Plangebiet von dem angrenzend am Ems-Jade-Kanal entlang verlaufenden Gehwegflurstück begrenzt und beinhaltet den Campingplatz und einen Teilabschnitt des Schützenweges. Im Osten und Norden begrenzt er sich auf die zusammenhängend bebauten Grundstücke.

Die Lage des rund 4,46 ha großen Geltungsbereiches ist auf dem Deckblatt der vorliegenden Begründung dargelegt. Seine genaue Abgrenzung ist im Bebauungsplan festgesetzt.

### 1.6.2 Bestand im Plangebiet

Das Plangebiet umfasst die gewerblich genutzten Flurstücke eines Metallbauers, eines Autohauses mit Tankstelle, einer ehemaligen Gaststätte mit Saal und Kegelbahn, das Vereinsheim des Schützenvereins mit Schießstand (im Gebäude) und nicht mehr genutzter außenliegender Schießanlage (Schießstand eingehaust) weiteren Wohnhäusern, einem Bauplatz für ein Wohngebäude sowie den am Ems-Jade-Kanal gelegenen Campingplatz.

Die gewerblich genutzten Flurstücke sind größtenteils mit Gebäuden sowie Pflaster- und Schotterflächen versiegelt. Die nicht versiegelten Bereiche sind gärtnerisch angelegt. In der Südwestecke ist ein Gehölzbestand vorhanden, der sich aus Laub- und Nadelbäumen und in einem Teilbereich aus einer Unterpflanzung von Sträuchern (hauptsächlich Gartengehölze) zusammensetzt.



Die Wohngrundstücke sind mit Wohnhäusern und Nebenanlagen bebaut und von Gartenflächen umgeben. Das Campingplatzgelände umfasst einen größeren Gehölzbestand, Rasenflächen, das zugehörige Rezeptionsgebäude und Nebenanlagen.

Der zwischen gewerblicher Nutzung und Campingplatz gelegene Teilabschnitt der Straße „Schützenweg“ besteht aus einer asphaltierten Fahrbahn mit im westlichen Teilabschnitt beidseits angelegten tiefen Entwässerungsgräben. Östlich ist entlang der nördlich der Fahrbahn vorhandenen Bebauung diese ohne Graben ebenerdig an die Fahrbahn angebunden.

### 1.6.3 Bestand im Umfeld des Plangebietes

Das Plangebiet liegt nördlich des Ems-Jade-Kanals mit seinem beidseits angelegten Sportboothafen und Gehwegen. Es umfasst den östlichen Teil des sich westlich der Wittmunder Straße (L 12) fortsetzenden funktional zentralen Ortsbereichs von Marcardsmoor. Nördlich dieses dichter bebauten Bereiches ist die weitere Bebauung beidseits der Wittmunder Straße bis zur Grenze des Stadtgebietes deutlich lockerer.

Im Osten grenzt an den gewerblich genutzten Teil des Plangebietes 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 um das Plangebiet herum bis zur Wittmunder Straße reicht, bereits Torfabbau betrieben. Östlich des Campingplatzes schließt sich Grünland an, das zum Teil mit Gehölzen bestanden ist.

Auf der Westseite der Wittmunder Straße schließen sich an den zusammenhängend bebauten Bereich im Wesentlichen Grünlandflächen und darüber hinaus der örtliche Friedhof und eine Nadelwaldfläche an.

## 1.7 Rahmenbedingungen

### 1.7.1 Landesplanung

Die zeichnerischen Darstellungen des Landesraumordnungsprogramms (LROP 2017) enthalten für das Plangebiet selbst keine relevanten Darstellungen. Im Umfeld des Plangebietes ist lediglich der südlich angrenzende 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 Raumansprüche 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 und der Entwurf vom 08.04.2025 enthalten keine hierüber hinausgehenden oder anderweitigen Darstellungen oder Vorgaben, die für die vorliegende Planung relevant wären.

#### 1.7.2 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.

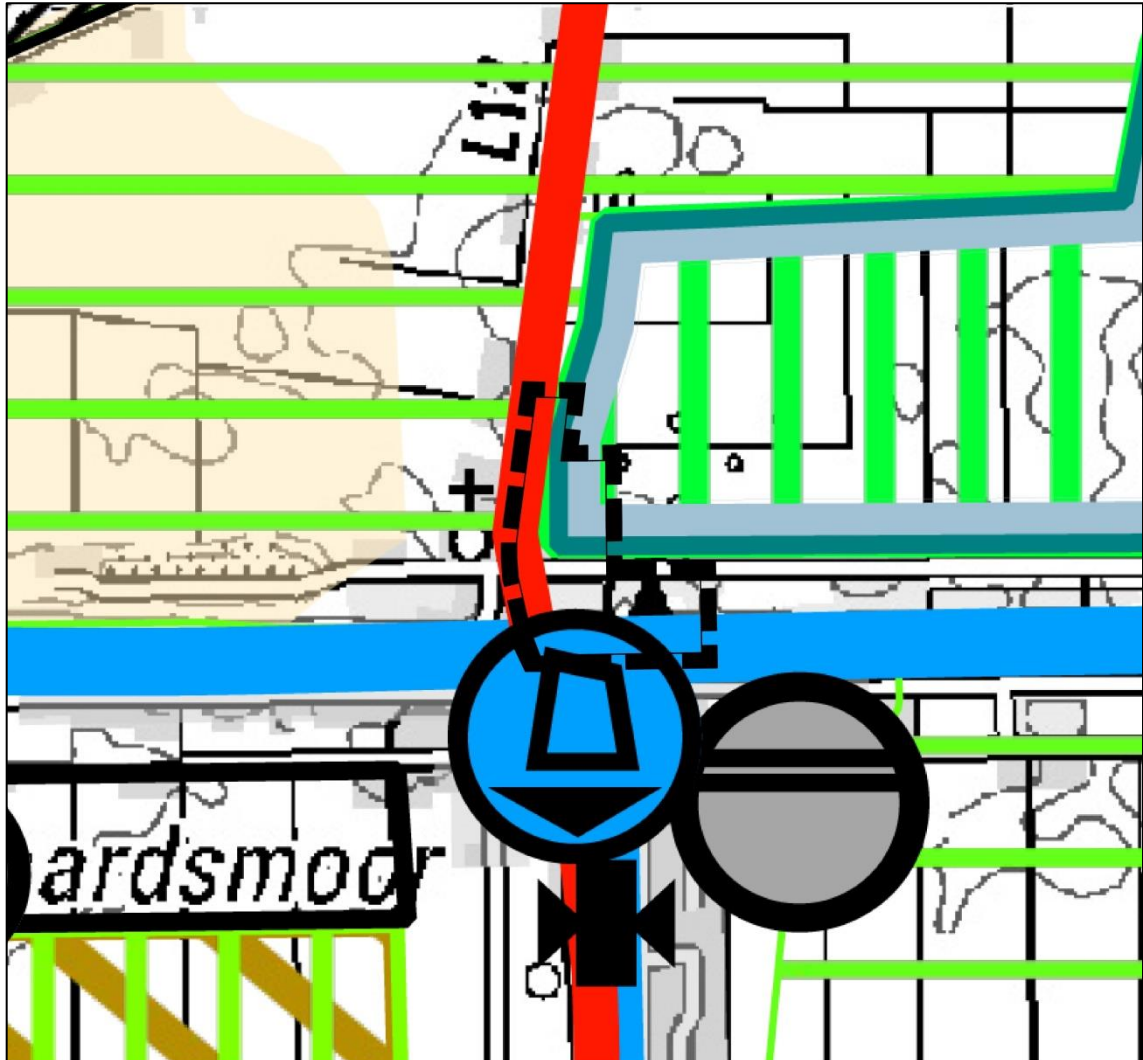
Als Ziel ist festgelegt, dass die Nutzbarkeit der Naturgüter, die Pflanzen- und Tierwelt sowie die Vielfalt, die Eigenart und die Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlage des Menschen und seiner Erholung dauerhaft zu sichern ist. Für den Naturhaushalt wertvolle Gebiete und Objekte, Landschaftsbestandteile 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 CO<sub>2</sub>-Bindungsfunktion des Torfkörpers sowie die Moorentwicklung Ziel ist.



Das im Randbereich dieser Vorranggebiete liegende Plangebiet wird 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 CO<sub>2</sub>-Bindungsfunktion des Torfkörpers sowie der Moorentwicklung kann sich nur auf das östlich und nördlich angrenzende Gebiet 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 umso 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 der L 12 gegebene Bebauung zum größten Teil seit Jahrzehnten als Baugebiet dargestellt (s. Teil I, Kap. 1.7.3), der Rest ist ebenfalls rechtmäßig bebaut. 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.

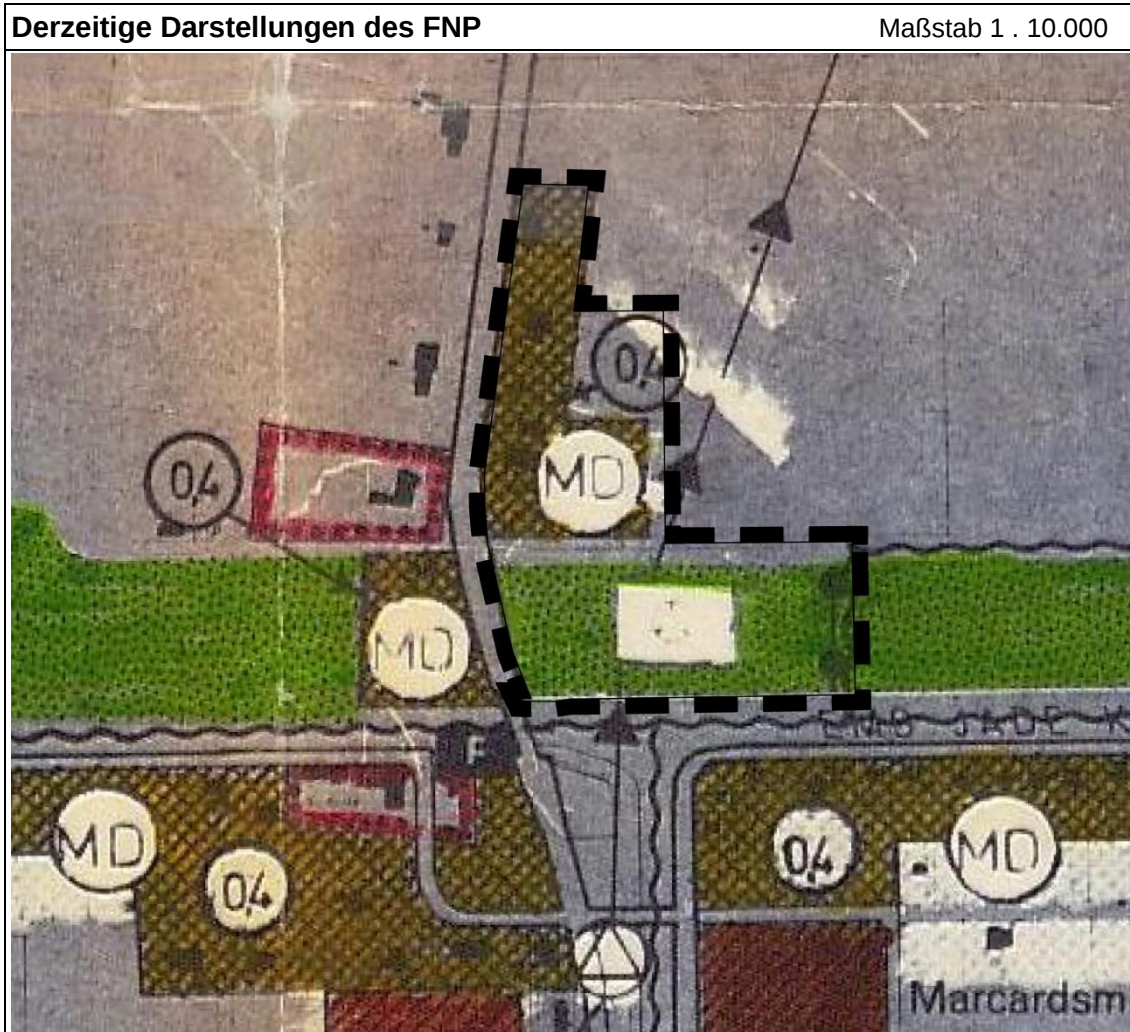
Die sonstigen Vorgaben hinsichtlich der gewerblichen Entwicklung und ihrer Standorte treffen hier nicht zu, da hier kein grundsätzlich neues Bauland im ländlichen Raum geschaffen wird.

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.



### 1.7.3 Flächennutzungsplanung

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



Mit der parallel erfolgenden Änderung des Flächennutzungsplanes wird die vorliegende Planung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein.

### 1.7.4 Vorrang der Innenentwicklung

Die vorliegende Planung dient gerade der Innenentwicklung.

## 2. Städtebauliche Konzeption

Im gewerblich genutzten Teil des Plangebietes möchte der jetzige Eigentümer des Flurstücks mit der ehemaligen Gaststätte „Schützenhof“ 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 im Südosten der gewerblichen Nutzung noch vorhandene Baugrundstück soll mit einem Wohnhaus zur Eigennutzung bebaut werden.

Der größte Teil des Plangebietes ist im Eigentum einer Familie, die dort bereits über drei Generationen ortsansässig und verwurzelt ist und seit Jahrzehnten den bestehenden Metallbaubetrieb, die Tankstelle und das Autohaus führt. **Auch die beiden Wohnhäuser im Plangebiet werden seit Jahrzehnten von den dort ansässigen Familien genutzt.**

Gerade in den Anfängen der Hochmoorbesiedelung hat sich in Marcardsmoor mit der Bewirtschaftung des Moores, dem Heranschaffen der notwendigen Güter und der wiederkehrend erforderlichen 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 1924 eigenständig gewordenen Gemeinde Marcardsmoor auch der Schützenverein gegründet und gegenüber der Kirche auf dem Grundstück des ursprünglichen Gemeindehauses das Vereinsheim mit Schießanlage gebaut.

Die Gaststätte im Gemeindehaus, das ursprünglich auch einen Saal, einen Laden und eine Apotheke umfasste, wurde als Schützenlokal genutzt und später zur Gaststätte „Schützenhof“. Der Saalbetrieb wurde in der Folgezeit erweitert und die Gaststätte um eine Kegelbahn ergänzt. 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.

Mit zunehmender Mobilität der Bevölkerung und dem damit verbundenen Kulturwandel wurde die Gaststätte zunehmend weniger frequentiert, der Saalbetrieb weniger genutzt und auch die Kegelbahn war nicht mehr rentabel. 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 zusätzlichen 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 umso 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 1971 entstandenen Campingplatz und den später am Ems-Jade-Kanal beidseits des hiervon abzweigenden Nordgeorgsfehnkanals angelegten 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 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 (Gewerbe und Campingplatz) 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 für die aus Gewerbe und Wohnen bestehende Nutzung 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 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 Nutzungen zu vermeiden sind. Zugleich sind Vergnügungsstätten im Stadtgebiet in ausreichendem Umfang vorhanden.

Das Flurstück des Campingplatzes wird dem Bestand entsprechend als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Campingplatz festgesetzt. Zulässig sind hier dem Bestand entsprechend Wochenendplätze, Camping- und Zeltplätze sowie Wohnmobilstandplätze. Daneben sind hier dem Bestand entsprechend Gebäude, Einrichtungen und Anlagen für die Platzverwaltung und die betriebliche Organisation des Campingplatzgebietes, Plätze für Spiel und Sport sowie sonstige Freizeit Zwecke, Wege zur inneren Erschließung des Gebietes und seiner Einzelanlagen und untergeordnete Nebenanlagen zulässig. Des Weiteren sind aufgrund des gegebenen Geländes mit seinen unterschiedlichen Höhen auch **Wallanlagen** zulässig, um den Bereich der Standplätze ggf. gegen den Verkehrslärm von L 12 abschirmen zu können. Insgesamt dienen die Festsetzungen der Bestandssicherung und potenziellen Erweiterungsbedarfen.

Darüber hinaus können ausnahmsweise feste Unterkünfte für Betriebsinhaber (Platzhalter, Platzwart) und andere Aufsichtspersonen zugelassen werden. Hiermit soll ermöglicht werden, dass diesem Personenkreis je nach Auslastung des Campingplatzes ggf. auch eine Unterkunft z. B. im Rezeptionsgebäude zur Verfügung gestellt werden kann.

#### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für den Bereich des Mischgebietes 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 für den gewerblich Teil des Mischgebietes und die sich hier südöstlich anfügenden Wohngrundstücke auf 0,4 festgesetzt, da die dort vorhandene und beabsichtigte Wohnbebauung dieses Maß bei den gegebenen kleinen Grundstücken benötigt und der gewerblichen Nutzung 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.

Für das nördlich vorhandene Wohngrundstück reicht bei der gegebenen Größe des Grundstücks und seiner baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl von 0,25 mehr als aus. Zugleich entspricht dies der Grundflächenzahl, wie sie auch im gegenüberliegenden Bebauungsplan C 20 vorgesehen ist, so dass sich die bauliche Nutzung auch bei eventuellen zusätzlichen Bauten in die örtlichen Strukturen einfügt.

Die zulässige Grundfläche darf im Mischgebiet mit GRZ 0,4 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.

In den übrigen Baugebieten ist keine Festsetzung zur Überschreitung für Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen etc. getroffen, so dass sich die Zulässigkeit dort nach den Vorgaben der BauNVO richtet.

**Zahl der Vollgeschosse** Die Zahl der Vollgeschosse wird bestandsorientiert auf maximal 1 Vollgeschoss begrenzt, damit sich auch eine künftige Bebauung in die historisch bedingten, gegebenen Baustrukturen einfügt. In diesem Rahmen ist wie im Bestand ein Erdgeschoss plus ausgebautem Dachgeschoss möglich.

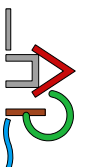
**Höhe der baulichen Anlagen** Die Höhe der baulichen Anlagen wird wie in Wiesmoor üblich über eine Höhenbegrenzung auf einen vorgegebenen Wert über NHN festgelegt. Im vorliegenden Fall ist hier in den Mischgebieten die Gebäudehöhe auf maximal 19,50 m über NHN festgesetzt. Die Fahrbahn der „Wittmunder 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“ vor der ehemaligen Gaststätte aufgenommen.

Für das Sondergebiet Campingplatz ist keine Höhenbegrenzung erforderlich.

### 3.3 Bauweise

Als Bauweise ist für das Mischgebiet mit GRZ 0,4 eine 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. Für die übrigen Baugebiete ist die Festsetzung einer Bauweise nicht erforderlich.



### 3.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Mischgebiet 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 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.

Im Osten ist der Bauteppich entlang des östlich angrenzenden Gehölzbestandes zu dessen Schutz auf einen Abstand von 5 m festgesetzt. An den übrigen nördlichen und nordöstlichen Seiten ist der Bauteppich auf den üblichen nachbarrechtlichen Mindestabstand von 3 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt, um zusätzliche Einschränkungen auszuschließen (s. o.).

### 3.5 Verkehrsflächen

Die Straße „Schützenweg“ ist auf der Länge des Campingplatzes in den Geltungsbereich mit einbezogen und als Verkehrsfläche dargestellt, da hier ggf. zu prüfen ist, ob zugunsten der Erschließung des Campingplatzes und 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 2021 auf dem betreffenden Streckenabschnitt eine durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge (DTV) von rund 4.200 PKW mit einem Schwerverkehrsanteil von rund 300 LKW auf.

Demzufolge hat die Stadt Wiesmoor anhand des Planentwurfes 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 64 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 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.

Gemäß DIN 4109-1, Ausgabe Januar 2018, Tabelle 7, können die maßgeblichen Außenlärmpegel innerhalb der „Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ den Lärmpegelbereichen III und IV zugeordnet werden.

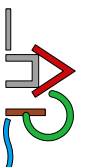
Allgemein gilt nach Angabe des Schallschutzgutachters:

- a) Die Anforderungen an den passiven Schallschutz können verringert werden, wenn rechnerisch nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind. Dies gilt insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudefronten.
- b) Sind in den Aufenthaltsräumen Schlafräume vorgesehen, kann es bei geöffneten Fenstern zu Schlafstörungen kommen. In diesem Fall ist durch den Einbau schallgedämpfter Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen. Diese Anforderung kann für Fassaden entfallen, für die rechnerisch nachgewiesen wird, dass ein Beurteilungspegel von  $< 50 \text{ dB(A)}$  erreicht wird.
- c) Die Berechnungen zeigen im gesamten bebaubaren Bereich keine Überschreitungen des Orientierungswertes für die Tageszeit von  $60 \text{ dB(A)}$  für ein „Mischgebiet (MI)“ in der Berechnungshöhe „Erdgeschoss“. Daher sind auf diesen Flächen keine weiteren Schutzmaßnahmen in Bezug auf die ebenerdigen Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen) erforderlich.
- d) Am westlichen Rand des Plangebietes wird der Orientierungswert von  $60 \text{ dB(A)}$  für den Tageszeitraum (MI) rechnerisch für das Obergeschoss überschritten. Sofern in diesem Bereich im Obergeschoss Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Balkone, Loggien) errichtet werden sollen, sind sie auf der der „Wittmunder Straße“ abgewandten Gebäudefront anzuordnen oder durch massive bauliche Anlagen (Nebengebäude, Lärmschutzwände) gegen den Verkehrslärm zu schützen. Dabei ist sicherzustellen, dass der Orientierungswert für die Tageszeit von  $60 \text{ dB(A)}$  für ein „Mischgebiet (MI)“ nicht überschritten wird.

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

Der im Südwesten des Plangebietes vorhandene Baumbestand hat eine das Ortsbild prägende Wirkung. Er leitet von der Kanal-Brücke aus mit dem entlang des Campingplatzes vorhandenen waldähnlichen Streifen und dem sich anschließenden lichterem Baumbestand auf gewerblichem Gelände auf besondere Weise auf die sich anschließende Bebauung über, indem diese von Süden kommend zunächst noch durch den lichterem Baumbestand leicht verdeckt und im weiteren Verlauf dann vollständig sichtbar wird.

Zugleich sind insbesondere auf dem gewerblichen Gelände 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



dieses Bestandes 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 im Bereich der gewerblichen Nutzung 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.

Im Bereich des Campingplatzes handelt es sich entlang der Wittmunder Straße um einen dichteren, waldähnlichen Bestand mit teils sehr dicht stehenden noch jüngeren Laubbäumen und z. T. auch mehr als 50 Jahre alten Eichen. Der Baumbestand setzt sich entlang des Schützenweges mit Unterbrechungen fort und prägt von der Kanal-seite aus das Orts- und Landschaftsbild. Auch diese Bestände sind daher zu erhalten.

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 Baumgruppen nachhaltig erhalten werden.

Der Erhalt der Baumbestände auch auf dem privaten, gewerblich genutzten Gelände ist zusätzlich zu der ortsbilderhaltenden, städtebaulichen Bedeutung nicht zuletzt vor allem im Rahmen der Umweltbelange und aus Gründen des Klimaschutzes angezeigt.

### 3.8 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Nutzungen:

|                               |                |
|-------------------------------|----------------|
| Mischgebiet                   | 2,12 ha        |
| Sondergebiet Campingplatz     | 2,04 ha        |
| Verkehrsfläche                | 0,30 ha        |
| <b>Geltungsbereich gesamt</b> | <b>4,46 ha</b> |

## 4. Verwirklichung und Auswirkungen der Planung

### 4.1 Auswirkungen städtebaulicher Art

Mit der vorliegenden Planung werden gewerbliche Nutzungen, Wohnhäuser und ein Campingplatz überplant. Bei den gewerblichen Nutzungen handelt es sich 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. Sie 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 auch



Wohnhäuser vorhanden sind, ist somit davon auszugehen, dass die jeweils gegebene Gebäudehülle und / oder sonstige Schutzmaßnahmen eine ausreichende abschirmende Wirkung insbesondere bzgl. der Schallemissionen haben.

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. Da in beiden Baugebieten auch die gleichen gewerblichen Nutzungen zulässig sind, sind mit der Festsetzung als Mischgebiet insgesamt keine nachteiligen Auswirkungen auf die bestehenden Betriebe erkennbar. Zudem besteht ohnehin Bestandsschutz.

Darüber hinaus würde eine Festsetzung als Gewerbegebiet zwar den Gewerbebetrieben hinsichtlich ihrer Emissionen mehr Spielraum geben, er wäre aber infolge des Schutzbedarfes der umliegenden Nutzungen wenn überhaupt nur bedingt nutzbar. Zugleich würde dies dem Ziel einer behutsamen Weiterentwicklung widersprechen. Umgekehrt bestehen jedoch baulicherseits ausreichende Möglichkeiten zur Abschirmung schallintensiverer 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.

Für die bestehenden Wohnnutzungen im Südosten und Norden des Mischgebietes ist das Schutzniveau auf Mischgebietsniveau begrenzt. Diesbezüglich ist davon auszugehen, dass deren Schutzniveau bei heranwachsenden Nutzungen wie oben bereits angegeben auch bislang auf ein Mischgebiets- bzw. Dorfgebietsniveau begrenzt war, 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.

Hinsichtlich der festgesetzten Bauteppiche besteht, soweit Gebäudeteile hierüber hinausragen (Erker des Wohngebäudes im Südosten) Bestandsschutz.

Der bestehende Campingplatz erhält mit der Überplanung als Sondergebiet Campingplatz mit einem den Bestand berücksichtigenden Zulässigkeitskatalog eine verbindliche Rechtsgrundlage für potentiell erforderlich werdende Maßnahmen zu seiner Weiterentwicklung. Der bestandorientierte Zulässigkeitskatalog erlaubt insofern den Planungszielen entsprechend eine behutsame, sich in die örtlichen Strukturen einfügende Weiterentwicklung. Auch diesbezüglich sind somit derzeit keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

## **4.2 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes**

### **4.2.1 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. Denn es wird nur die für die 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 an verschiedenen fachrechtlichen Vorgaben und am gegebenen Bestand. Insofern werden im südlichen und nördlichen Bereich des Mischgebietes 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 getrennt erarbeiteten Eingriffsbilanzierung ausgeglichen werden.

Der erhaltenswerte Baumbestand im Südwesten des Mischgebietes ist als zu erhalten festgesetzt. Negative Auswirkungen ergeben sich auch hieraus somit nicht. Im Bereich des Campingplatzes ist der das Orts- und Landschaftsbild prägende und für die Umweltbelange bedeutsame Baumbestand ebenfalls als zu erhalten festgesetzt, so dass sich auch diesbezüglich keine negativen Auswirkungen ergeben.

Für das Sondergebiet Campingplatz ist ein bestandsorientierter Zulässigkeitskatalog festgesetzt, so dass auch diesbezüglich keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Die Grundflächenzahl berücksichtigt die **gegebenen baulich genutzten Flächen für das Rezeptionsgebäude und die geschotterten Parkplatz-, Wege- und Standflächen. Da die für den Campingplatz nutzbaren Flächen auf dem Flurstück bereits ausgenutzt sind, ergeben sich auch hieraus keine negativen Auswirkungen.**

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

#### 4.2.2 Naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierung

Die Eingriffsbilanzierung wird zusammen mit dem Umweltbericht von einem anderen Fachbüro erarbeitet und der Begründung als gesonderter Teil beigelegt.

#### 4.2.3 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.

#### 4.2.4 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 den Nachweiskarten des NLWKN (Stand Dez. 2022) von insgesamt 18 in Niedersachsen verzeichneten Arten in dem hier zutreffenden Quadranten 1 der TK 2512 nur Vorkommen der Breitflügelfledermaus kartiert, die in Niedersachsen mehr oder weniger flächendeckend vorkommt. Bei der Breitflügelfledermaus handelt es sich um eine typische Gebäudefledermaus, deren Quartiere z. B. hinter Wandverkleidungen, in Zwischendächern oder in Dehnungs-



fugen versteckt liegen. Der Abbruch oder Umbau von Gebäuden sollte daher außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse oder unter ökologischer Baubegleitung erfolgen.

Hinsichtlich der europäischen Vogelarten liegt das Plangebiet außerhalb der für Brut-, Gast- und Großvögel wertvollen Bereiche. Hinsichtlich der jeweiligen Arten sind solche, die in den großflächigen Baumbeständen vorkommen können, hier nicht relevant, da diese zu erhalten sind. Darüber hinaus 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.

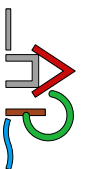
Zusammenfassend ist somit im Falle künftiger Baumaßnahmen der besondere Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gewährleistet.

#### **4.3 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 CO<sub>2</sub>-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 Mischgebiet jedoch bereits mehr oder weniger vollständig bebaut. Die Möglichkeiten für Festsetzungen dieser Art sind dementsprechend be-



grenzt. 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.

#### **4.4 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.

#### **4.5 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.

#### **4.6 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 Schmutzwassersystem 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.



#### **4.7 Oberflächenentwässerung**

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

#### **4.8 Hochwasserschutz / Überschwemmungsgebiet / Starkregen**

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

Hinsichtlich potenzieller Starkregenereignisse ist vor allem das Umfeld von Gräben innerhalb des Plangebietes und angrenzender Gräben als gefährdet kartiert. Insbesondere in der Südwestecke des Mischgebietes sind nach den Starkregenkarten im Bereich des zu erhaltenden Baumbestandes bei extremen Ereignissen Überflutungstiefen bis zu 2 m, hauptsächlich aber zwischen 0,30 m und 1,00 m möglich. Darüber hinaus sind auch an einzelnen anderen Stellen in außergewöhnlichen und extremen Fällen Überflutungstiefen bis zu 0,30 m möglich. Wenngleich das Plangebiet jedoch weniger überflutungsgefährdet ist als das weitere Umfeld, sollten die Starkregenkarten von Geoportal.de insbesondere bei Neubauten entsprechend berücksichtigt werden.

#### **4.9 Kosten zur Durchführung des Bebauungsplanes**

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

#### **4.10 Bodenordnung und soziale Maßnahmen**

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

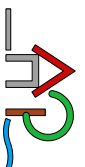
---

## **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

