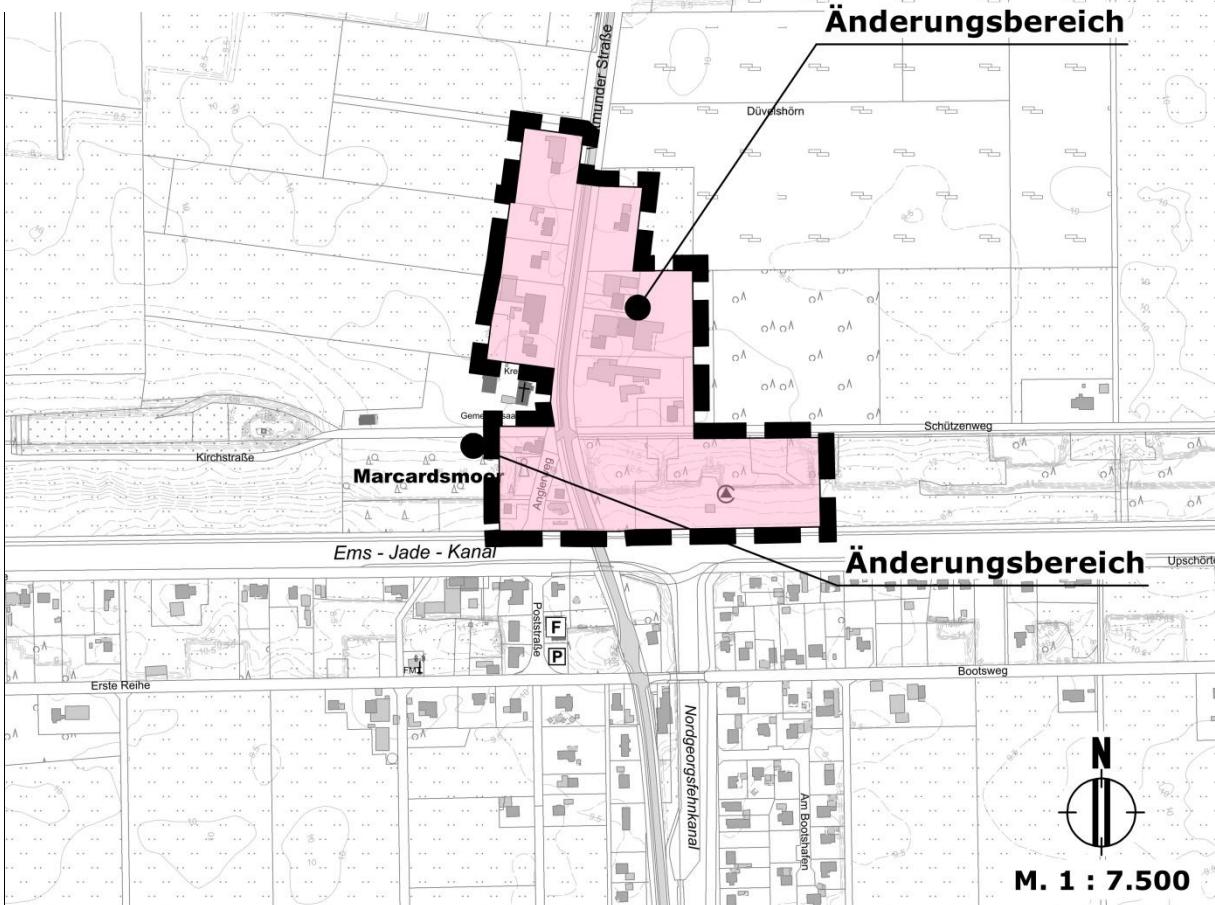


# Stadt Wiesmoor



## 63. Änderung des Flächennutzungsplanes

## Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB



## **Vorentwurf**

Bearbeitungsstand vom:  
01.08.2025

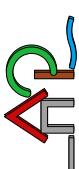
## Verfahrensstand: §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

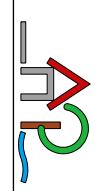


<b>ANHANG:</b>	3
<b>1. PLANUNGSGRUNDLAGEN</b>	5
1.1 Anlass und Erfordernis der Planung	5
1.2 Erfolgtes Vorverfahren	5
1.3 Ziele und Zwecke der Planung	5
1.4 Verfahrensablauf	6
<b>1.5 Rechtsgrundlagen</b>	6
1.6 Änderungsbereich	7
1.6.1 Lage, Abgrenzung und Größe	7
1.6.2 Bestand im Plangebiet	7
1.6.3 Bestand im Umfeld des Plangebietes	7
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	13
<b>2. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION</b>	14
<b>3. PLANUNGSRECHTLICHE DARSTELLUNGEN</b>	14
<b>4. VERWIRKLICHUNG UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	15
4.1 Auswirkungen städtebaulicher Art	15
4.2 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes	15
4.2.1 Allgemeine Umweltbelange	15
4.2.2 Naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierung	16
4.2.3 Natura 2000-Gebiete	16
4.2.4 Besonderer Artenschutz	16
4.3 Klimaschützende Maßnahmen städtebaulicher Art	17

**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**





## 1. Planungsgrundlagen

### 1.1 Anlass und Erfordernis der Planung

Anlass der vorliegenden Planung ist der Wunsch einer in Marcardsmoor alteingesessenen Familie, den Bereich gegenüber der Kirche in Marcardsmoor auf ihren Flurstücken östlich der „Wittmunder Straße“ und nördlich des „Schützenweges“ weiter zu entwickeln (s. parallel laufender Bebauungsplan B 16).

Die Stadt Wiesmoor begrüßt die Ideen der Eigentümer zur Weiterentwicklung in diesem Bereich, da es sich hier um einen Siedlungsbereich handelt, der mit der örtlichen Kirche, dem Gemeindesaal und weiteren Nutzungen für die Ortschaft Marcardsmoor historisch entwickelt von zentraler Bedeutung ist. Gerade hier gilt es, den sukzessiven Fortfall bestehender Nutzungen zur Vermeidung von Leerständen durch neue ortsadäquate Nutzungen ersetzen zu können, zumal der Bereich mit dem südöstlich gelegenen Campingplatz auch touristisch relevant ist.

Die Stadt möchte daher den gesamten, für Marcardsmoor zentralen 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 nachhaltig erhalten zu können. Hierzu ist die Aufstellung der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung erforderlich.

### 1.2 Erfolgtes Vorverfahren

Mit dem für die Weiterentwicklungsideen auf der Ostseite des Wittmunder Straße (L 12) erarbeiteten Planentwurf wurde zunächst der Landkreis Aurich am Bebauungsplan B 16 beteiligt. Dieser hat sich zu der ursprünglich vorgesehenen Planung 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 ausreichend städtebaulich überplant ist.

Um die Weiterentwicklung, die in der Vergangenheit den gesamten Bereich beidseits der Wittmunder Straße (L 12) betraf, zu ermöglichen, werden daher nun eine Flächennutzungsplan-Änderung zur Darstellung des zentralen Ortsbereichs als Baufläche und verbindliche Bauleitplanungen für den gesamten Bereich 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 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 unter Berücksichtigung der heute im ländlichen Raum möglichen Baugebietskategorien 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.

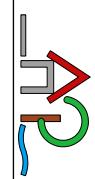
Den Vorgaben des BauGB entsprechend soll die vorliegende Planung hiermit eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit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

## 1.4 Verfahrensablauf

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

## 1.5 Rechtsgrundlagen

<b>BauGB</b>	<b>Baugesetzbuch</b> (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBI. 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 (BGBI. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBI. 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 (BGBI. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBI. I S. 1802)
<b>BNatschG</b>	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - <b>Bundesnaturschutzgesetz</b> (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBI. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBI I S. 2240)
<b>UVPG</b>	<b>Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung</b> (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBI. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBI. 2023 I Nr. 6)
<b>NNatSchG</b>	<b>Niedersächsisches Naturschutzgesetz</b> (NNatSchG) vom 19.02.2010 (Nds. GVBI. 2010, S. 104), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 02.09.2022 (Nds. GVBI. S. 578)
<b>NBauO</b>	<b>Niedersächsische Bauordnung</b> (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBI. 2012, S. 46), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBI. S. 578)
<b>NKomVG</b>	<b>Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz</b> (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBI. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBI. S. 588)



## 1.6 Änderungsbereich

### 1.6.1 Lage, Abgrenzung und Größe

Das Plangebiet liegt, wie oben angegeben, in Marcardsmoor nördlich des Ems-Jade-Kanals beidseits der Wittmunder Straße (L 12). Es umfasst in diesem Bereich den zusammenhängend bebauten, zentralen Teil der Ortschaft Marcardsmoor und den Campingplatz. Der Bereich der Kirche ist hier ausgenommen, da dieser bereits im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche dargestellt ist.

Die Lage des rund 7,22 ha großen Änderungsbereiches ist auf dem Deckblatt der vorliegenden Begründung dargelegt. Seine genaue Abgrenzung ist in der Flächennutzungsplan-Änderung dargestellt.

### 1.6.2 Bestand im Plangebiet

Das Plangebiet umfasst mit dem zusammenhängend bebauten Bereich beidseits der Wittmunder Straße (L 12) vor allem Wohngebäude, ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude, die heute zum Teil gewerblich umgenutzt (z. B. als Lagergebäude) sind, gewerbliche Bebauung und einen Campingplatz. Im Süden ist westlich der Wittmunder Straße außerdem der örtliche Angelverein ansässig und eine Weltkriegs-gedenkstätte angelegt.

Auf der Westseite der Wittmunder Straße sind die bebauten Flurstücke in mehr oder weniger geringem Umfang mit Gebäuden sowie Pflaster- und Schotterflächen versiegelt. Die nicht versiegelten Bereiche sind gärtnerisch angelegt. Der Bereich der Gedenkstätte ist als Parkanlage angelegt.

Östlich der Wittmunder Straße umfasst der Änderungsbereich die gewerblich genutzten Flurstücke eines Metallbauers, eines Autohauses mit Tankstelle, einer ehemaligen Gaststätte, dem Vereinsheim des örtlichen Schützenvereins mit nicht mehr genutzter außenliegender Schießanlage, weiteren Wohnhäusern, einem Bauplatz für ein Wohngebäude sowie den am Ems-Jade-Kanal gelegenen Campingplatz.

Die gewerblich genutzten Flächen sind hier mit Gebäuden sowie Pflaster- und Schotterflächen größtenteils 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 zugehörigen Nebenanlagen bebaut und von Gartenflächen umgeben. Das Campingplatzgelände umfasst einen größeren Gehölzbestand, Rasenflächen, das zugehörige **Rezeptionsgebäude** und Nebenanlagen.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt im nördlichen Teil des Plangebietes direkt über die Wittmunder Straße. Im Süden sind sie auf der Westseite der Wittmunder Straße über den beidseits angebauten Anglerweg erschlossen. Südlich der Kirche verläuft außerdem die Kirchstraße Richtung Westen bis zum örtlichen Friedhof. Gegenüber verläuft auf der Ostseite der Wittmunder Straße der Schützenweg, der die gewerblich bzw. wohnbaulich genutzten Grundstücke auf seiner Nordseite und den Campingplatz auf seiner Südseite erschließt.

### 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 gesamten dichter bebauten, funktional zentralen Ortsbereich von Marcardsmoor beidseits der Wittmunder Straße (L 12).



Nördlich dieses dichter bebauten Ortsbereiches ist die weitere Bebauung beidseits der Wittmunder Straße bis zur Grenze des Stadtgebietes deutlich lockerer.

Auf der Westseite grenzen im Wesentlichen Grünlandflächen an den Geltungsbereich an. Westlich des Flurstücks der Kirche wird der etwas weiter westlich auf einem Hügel angelegte örtliche Friedhof durch die südlich an das Kirchenflurstück angrenzende Kirchstraße erschlossen.

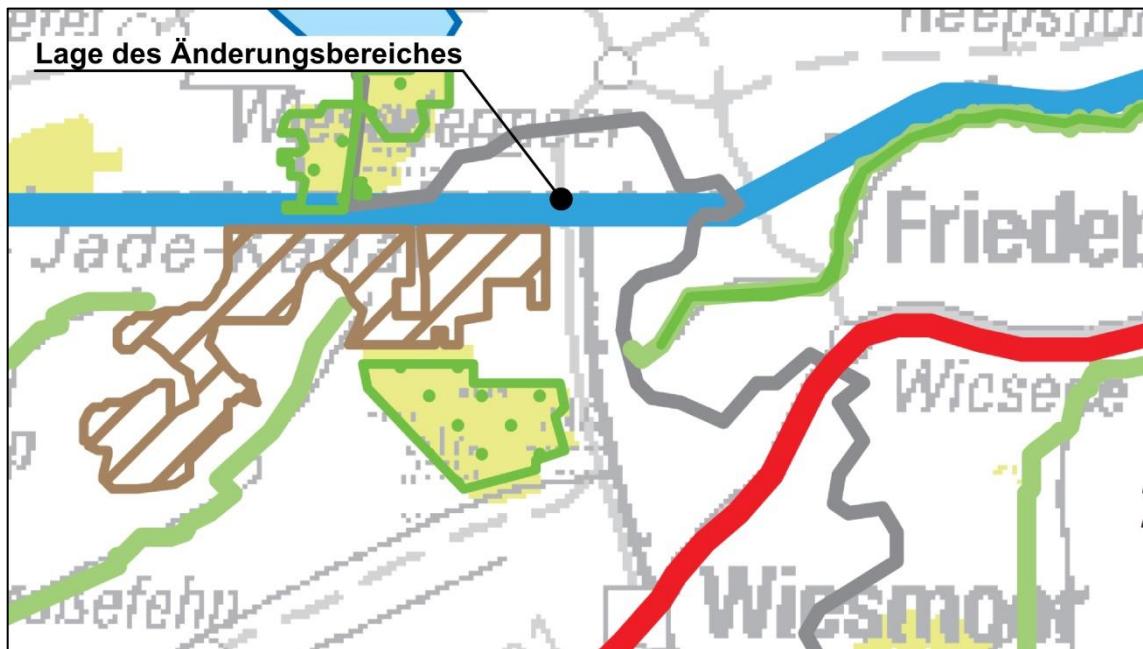
Auf der Südseite der Kirchstraße ist auf einem beim Bau des Ems-Jade-Kanals stark überformten, mit Geländeversprüngen sehr bewegten Gelände ein Nadelwald (Fichten) mit randlichen Laubhölzern vorhanden, an den sich westlich Grünland anschließt. Im vorderen Bereich hinter der örtlichen Bebauung ist außerdem ein Lagerplatz (Erdlager) vorhanden.

Im Osten des Änderungsbereiches grenzt an den gewerblich genutzten Teil 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.

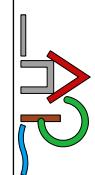
## 1.7 Rahmenbedingungen

### 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 bedarfsoorientiert, 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 siedlungsnahe 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.

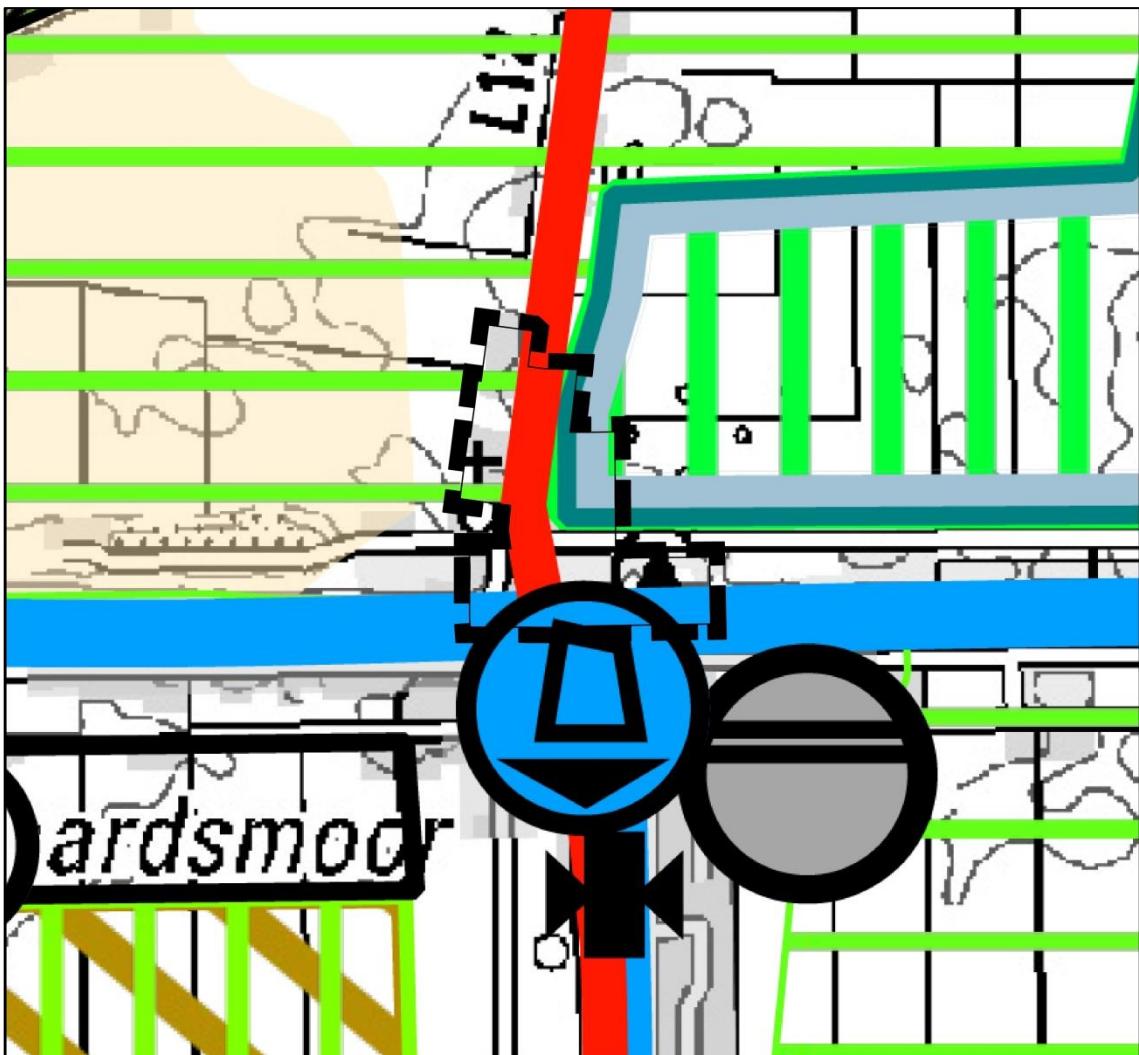
Die am 17.09.2022 in Kraft getretene Änderung des LROP und der Entwurf vom 08.04.2025 enthalten keine hierüber hinausgehenden oder anderweitigen Darstellungen oder Vorgaben, die für die vorliegende Planung relevant wären.

### 1.7.2 Regionalplanung

Im regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Aurich (RROP) liegt der östlich der Wittmunder Straße gelegene Teil des Änderungsbereichs im Randbereich eines Vorranggebietes für Natur und Landschaft, das zugleich als Vorranggebiet zur Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushaltes ausgewiesen ist und der westlich der Wittmunder Straße gelegene Teil des Änderungsbereichs im Randbereich eines Vorbehaltungsgebiets Landschaftsbezogene Erholung. Die mittig von Nord nach Süd verlaufende Wittmunder Straße (L 12) ist als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße dargestellt und der südlich angrenzende Ems-Jade-Kanal als Vorranggebiet Schifffahrt (s. Abb. nächste Seite).

Die L 12 bleibt von der Planung unberührt. Der Ems-Jade-Kanal ist von der vorliegenden Planung nicht betroffen.



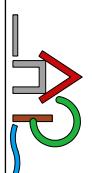


Nach der beschreibenden Darstellung sollen mit Bezugnahme auf das LROP in den besiedelten und unbesiedelten Bereichen des Landkreises Aurich Natur und Landschaft so geschützt, gepflegt und gesichert werden, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nachhaltig gesichert ist.

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.

Hinsichtlich der o. g. Vorranggebiete ist der in deren Randbereich gelegene Teil des Änderungsbereichs 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 entlang der L 12 gegebene Bebauung zum größten Teil bereits seit Jahrzehnten als Baugebiet dargestellt (s. 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.

Das Vorbehaltsgebiet Landschaftsbezogene Erholung steht als Planungsgrundsatz der vorliegenden Planung nicht entgegen, da es den Siedlungsbestand auch in anderen Bereichen überlagert, dieser in der Kartengrundlage enthalten ist und somit bei In-Kraft-Treten des RROP bekannt war.

Zugleich ist das Plangebiet mangels durchgängiger Wanderwege im Bereich des Vorbehaltsgebietes ohnehin fast nur von in großer Entfernung vorhandenen Feldwegen (Stichwegen) aus als Ortsrand wahrnehmbar. Der einzige nähere Feldweg (Stichweg) führt direkt am nördlichen Plangebietrand entlang Richtung Westen. Das Ende des Weges ist von der Wittmunder Straße aus sichtbar. Zugleich verläuft er eingerahmt von straßenbegleitendem Baumbestand über ein privates, bebautes Flurstück, so dass er nicht als öffentlicher Weg wahrgenommen und daher nicht begangen wird.

Darüber hinaus ermöglichen die Festsetzungen auf Bebauungsplanebene auch für den Fall einer Neubebauung ohnehin nur eine sich örtlich einfügende Bebauung, so dass sich das Landschaftsbild nur kaum verändert. 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 bleiben auch weiterhin gewährleistet. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird nicht beeinträchtigt.

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 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. Auch diesem Grundsatz wird hier mittels der auf der Bebauungsplanebene festgesetzten Art der Nutzung Rechnung getragen.

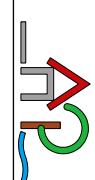
Hinsichtlich der Siedlungsstruktur sollen nach dem RROP Bauflächen unter dem Gesichtspunkt einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und eines schonenden Umgangs mit Natur und Landschaft innerhalb der Gemeinden räumlich kompakt strukturiert werden. Im Hinblick auf den Bodenverbrauch hat nach dem RROP die Schließung von Baulücken bei Wahrung der charakteristischen örtlichen Siedlungsstruktur Vorrang gegenüber der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich. Auch diesen Vorgaben trägt die vorliegende Planung Rechnung, indem eine entsprechende Weiterentwicklung in einem historisch entwickelten Siedlungsbereich mit für die Ortschaft Marcardsmoor zentralen örtlichen Funktionen ermöglicht wird.

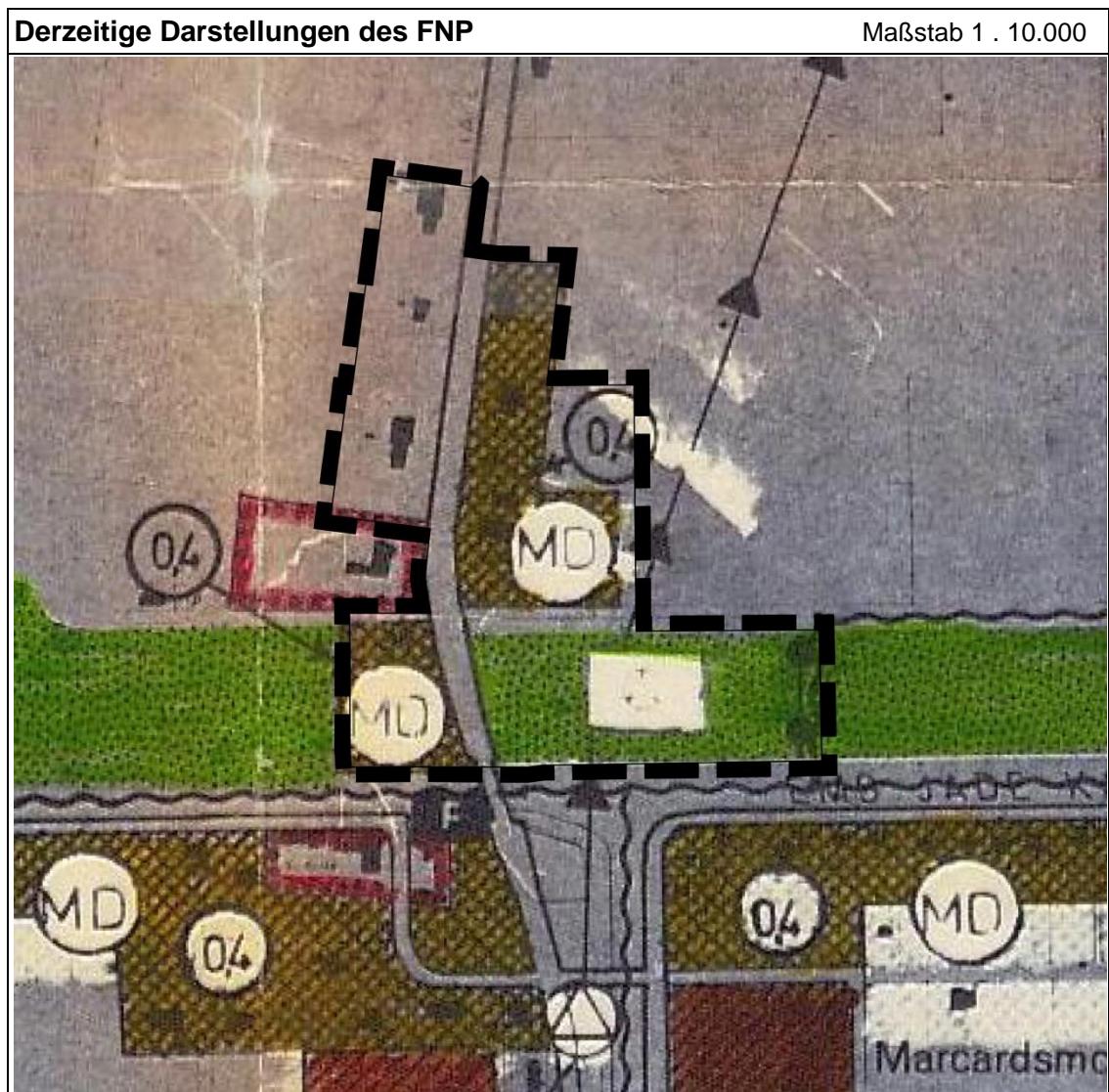
Die sonstigen Vorgaben hinsichtlich der gewerblichen Entwicklung und ihrer Standorte treffen hier nicht zu, da hier kein grundsätzlich neues Bauland im ländlichen Raum geschaffen wird.

### 1.7.3 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wiemoor stellt die baulich genutzten Bereiche südlich der Kirche sowie östlich der Wittmunder Straße (L 12) speziell als Dorfgebiet mit einer auf 0,4 begrenzten Geschossflächenzahl dar. Der Bereich der Kirche ist als Gemeinbedarfsfläche dargestellt (s. Abb. nächste Seite). Der am Ems-Jade-Kanal vorhandene Campingplatz ist als Grünfläche dargestellt.

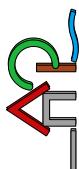
Der Bereich nördlich der Kirche ist nicht als Baufläche dargestellt, zumal es sich seinerzeit noch um einzelne landwirtschaftliche Gehöfte und Altenteiler handelte.





#### 1.7.4 Vorrang der Innenentwicklung

Die vorliegende Planung dient gerade der Innenentwicklung.



## 2. Städtebauliche Konzeption

Die vorliegende Planung betrifft einen Bereich nördlich des Ems-Jade-Kanals beidseits der Wittmunder Straße. Im Flächennutzungsplan sind hier bereits eine Gemeinbedarfsfläche für die Kirche westlich der Wittmunder Straße, ein Dorfgebiet zwischen Kirche und Ems-Jade-Kanal und ein Dorfgebiet auf der Ostseite der Wittmunder Straße, das den dichter bebauten Bereich gegenüber der Kirche umfasst, dargestellt (s. Abb. oben in Kap. 1.7.3).

Der dichter bebaute Bereich nördlich der Kirche ist bisher nicht als Baufläche dargestellt. Dort wurden die früheren landwirtschaftlichen Tierhaltungsanlagen aufgegeben und teils durch neue Nutzungen wie z. B. Lagerflächen ersetzt. Die dörflichen Wohnnutzungen sind jedoch noch vorhanden. Um eine weitere Entwicklung der dortigen Nutzungen im Sinne des Planungsziels einer behutsamen, sich in die örtlichen Strukturen einfügenden Eigenentwicklung ermöglichen zu können, wird hier daher den gegebenen Nutzungen entsprechend gemischte Baufläche dargestellt. Auf Bebauungsplanebene wird diese als Dörfliches Wohngebiet konkretisiert.

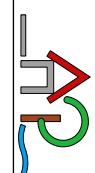
Auch in den im Flächennutzungsplan bereits dargestellten Dorfgebieten sind keine Wirtschaftsstellen mit Tierhaltungsanlagen vorhanden, so dass auch dort die bisherige Konkretisierung als Dorfgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 zugunsten einer flexibleren Planung auf der Bebauungsplanebene entfallen kann.

Darüber hinaus ist direkt nördlich des Ems-Jade-Kanals ein Campingplatz vorhanden, der bereits vor der Eingemeindung von Marcardsmoor in die damalige Großgemeinde Wiesmoor angelegt wurde. Er stellt seitdem zusammen mit dem Ems-Jade-Kanal, dem dort südlich einmündenden Nordgeorgsfehnkanal und dem Sportboothafen ein zentrales Element für den Tourismus in Marcardsmoor und der Stadt Wiesmoor dar. Um auch hier eine seiner Funktion angemessene Weiterentwicklung ermöglichen zu können, wird seine bisherige Darstellung als Grünfläche im Rahmen der vorliegenden Planung auf ein Sondergebiet „Campingplatz“ umgestellt.

Der dichter bebaute Teil der nördlich des Ems-Jade-Kanals gelegenen Siedlungsflächen ist auf diese Weise seinen örtlichen Funktionen entsprechend zur Gänze als Baufläche dargestellt. Die zeitgemäße Umstellung der bisherigen Baugebiete bzw. der Grünfläche auf Bauflächen erlaubt zusammen mit den einbezogenen neuen Bauflächen insgesamt eine nicht nur für den Tourismus sondern insbesondere auch für die historisch bedingt sehr enge Ortsgemeinschaft angemessene, zukunftsfähige Weiterentwicklung dieses Bereiches. Da es sich bei diesem auf der Nordseite des Ems-Jade-Kanals gelegenen Siedlungsbereich mit der Kirche, dem Gemeindesaal, dem Anglerheim und den sonstigen für die örtlichen Vereine seit jeher bedeutsamen Nutzungen um einen für Marcardsmoor zentralen Ortsbereich handelt, ist dies zugunsten der Nachhaltigkeit zugleich geboten und dringend erforderlich.

## 3. Planungsrechtliche Darstellungen

Die dichter bebauten Flächen auf der Nordseite des Ems-Jade-Kanals werden ihrer Nutzung entsprechend als Gemischte Bauflächen dargestellt. Der vorhandene Campingplatz wird seiner Funktion entsprechend als Sondergebiet Campingplatz dargestellt. Diese Darstellungen sind erforderlich, um hier im Rahmen der Eigenentwicklung eine ausreichend flexible Weiterentwicklung ermöglichen zu können.



## 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 Lagerhaltungen, einen Metallbaubetrieb, eine Tankstelle, ein Autohaus und ein Schützenheim mit Schießanlage. Alle diese Nutzungen sind nach derzeitiger Einschätzung generell in Gemischten Bauflächen zulässig. Weiteres ist auf den nachgeordneten Planungsebenen zu klären.

Für die bestehenden Wohnnutzungen entspricht das Schutzniveau insbesondere bzgl. des Schallschutzes dem eines Misch- oder Dorfgebietes, so dass sich hier im Vergleich zum Status Quo kein Unterschied ergibt.

Der bestehende Campingplatz erhält mit der Überplanung als Sondergebiet Campingplatz mit auf Bebauungsplanebene 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 Darstellung als Gemischte Baufläche ist auch keine grundsätzliche Änderung der Nutzungen verbunden. Vielmehr wird hier nur die für die bestehenden Nutzungen zutreffende Art der Baufläche ohne weitere Konkretisierung dargestellt. Letztere zugunsten der Flexibilität erfolgt auf Bebauungsplanebene. Erhebliche Auswirkungen auf die Umweltbelange ergeben sich hieraus nicht, zumal sich die zulässigen potenziellen Emissionen in den einzelnen hieraus entwickelbaren Baugebietskategorien nicht wesentlich unterscheiden.

Das Sondergebiet Campingplatz umfasst den bestehenden Campingplatz mit einem auf Bebauungsplanebene bestandsorientierten Zulässigkeitskatalog, so dass auch diesbezüglich keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Hinsichtlich der in den Bauflächen versiegelbaren Flächen wird im Rahmen der Eingriffsbilanzierung entsprechender Ausgleichsbedarf ermittelt und festgelegt. Erhebliche negative Auswirkungen verbleiben auch hieraus somit nicht.

Der erhaltenswerten großflächigen Baumbestände im Südosten des Änderungsbereiches sind auf Bebauungsplanebene 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.



#### 4.2.2 Naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierung

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

#### 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.

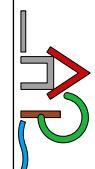
Hinsichtlich der Fledermäuse sind nach den Nachweiskarten des NLWKN (Stand Dez. 2022) von insgesamt 18 in Niedersachsen verzeichneten Arten in dem hier zutreffenden Quadranten 1 der TK 2512 nur Vorkommen der Breitflügelfledermaus kartiert, die in Niedersachsen mehr oder weniger flächendeckend vor kommt. Bei der Breitflügelfledermaus handelt es sich um eine typische Gebäudefledermaus, deren Quartiere z. B. hinter Wandverkleidungen, in Zwischendächern oder in Dehnungsfugen 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 auf Bebauungsplanebene 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 vom Straßenraum aus 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 Arten-schutz gemäß § 44 BNatSchG gewährleistbar.

#### **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.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen bereits baulich genutzten Bereich, der hier nur neu überplant wird. Klimaschützende Alternativen zur Standortwahl bestehen daher nicht. Des Weiteren werden hier auch die örtlichen Nutzungen nur bestands-orientiert neu überplant, so dass auch bzgl. der Nutzungen keine klimaschützenden Alternativen bestehen.

#### **Unterzeichnet:**

Wiesmoor, den .....

(Siegel)

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

