

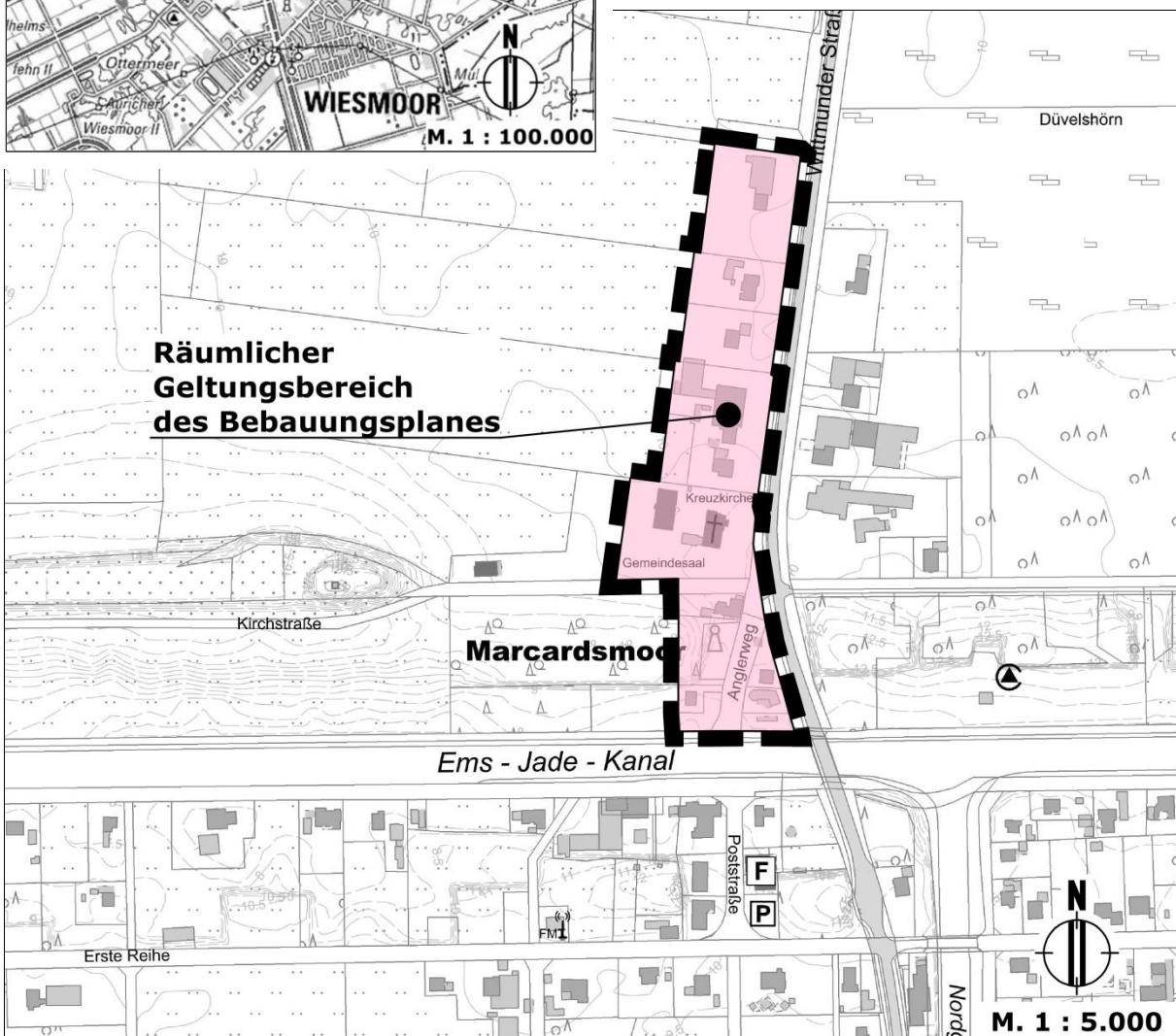
Stadt Wiesmoor



Bebauungsplan C 20

“

Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB



Vorentwurf

Bearbeitungsstand vom:
01.08.2025

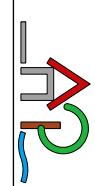
Verfahrensstand:
§§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

1. PLANUNGSGRUNDLAGEN	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
1.5 Rechtsgrundlagen	6
1.6 Räumlicher Geltungsbereich	6
1.6.1 Lage, Abgrenzung und Größe.....	6
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.....	11
1.7.4 Vorrang der Innenentwicklung.....	11
2. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION	12
3. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	13
3.1 Art der baulichen Nutzung	13
3.2 Maß der baulichen Nutzung	13
3.3 Überbaubare Grundstücksflächen	14
3.4 Verkehrsflächen.....	14
3.5 Festsetzungen zum Immissionsschutz.....	14
3.6 Flächenbilanz	15
4. VERWIRKLICHUNG UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	16
4.1 Auswirkungen städtebaulicher Art.....	16
4.2 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes.....	16
4.2.1 Allgemeine Umweltbelange	16
4.2.2 Naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierung	17
4.2.3 Natura 2000-Gebiete	17
4.2.4 Besonderer Artenschutz.....	17
4.3 Klimaschützende Maßnahmen städtebaulicher Art	18
4.4 Nutzung erneuerbarer Energien	18
4.5 Verkehrserschließung	19
4.6 Ver- und Entsorgung	19
4.7 Oberflächenentwässerung	19
4.8 Hochwasserschutz / Überschwemmungsgebiet / Starkregen	19
4.9 Kosten zur Durchführung des Bebauungsplanes	19
4.10 Bodenordnung und soziale Maßnahmen.....	19



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 im vorliegenden Plangebiet gelegenen 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 des vorliegenden Bebauungsplanes erforderlich.

1.2 Erfolges 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 betrachten ist, der derzeit ebenfalls nicht ausreichend städtebaulich überplant ist.

Um die Weiterentwicklung, die in der Vergangenheit auch schon den hier vorliegenden Bereich westlich der Wittmunder Straße (L 12) betraf, zu ermöglichen, ist daher eine Flächennutzungsplan-Änderung zur Darstellung des gesamten 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 werden 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 hier vorliegende 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 Eigen-



entwicklung 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 Flächennutzungsplan-Änderung erfolgt nun die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB.

1.5 Rechtsgrundlagen

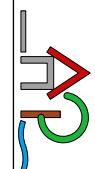
BauGB	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung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

1.6 Räumlicher Geltungsbereich

1.6.1 Lage, Abgrenzung und Größe

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

Im Osten 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. Im Norden wird er durch einen Feldweg begrenzt, der ein rückliegendes landwirtschaftliches Flurstück erschließt.

Im Westen verläuft seine Abgrenzung in der nördlichen Hälfte auf den dortigen Flurstücksgrenzen der bebauten Grundstücke. Nach Süden wird diese ähnlich in der Weise in gerader Linie fortgesetzt, dass der Gebäudebestand hier inbegriffen ist. Im Bereich der Kirche erweitert sich das Plangebiet auf einen Abstand von 20 m zum Gemeindesaalgebäude nach Westen, so dass die zwischenliegende Rasenfläche hier inbegriffen ist. Im südlichen Teilabschnitt der Westabgrenzung verläuft diese wiederum auf den Flurstücksgrenzen der dortigen bebauten Flurstücke. Zwischenliegend wird die Westabgrenzung geradlinig verbunden und ganz im Süden verläuft sie auf der gegebenen Nutzungsgrenze.

Die Lage des rund 2,72 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 mit dem zusammenhängend bebauten Bereich auf der Westseite der Wittmunder Straße (L 12) neben der Kirche vor allem Wohngebäude und ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude, die heute zum Teil gewerblich umgenutzt (z. B. als Lagergebäude) sind. Im Süden des Plangebietes ist außerdem der örtliche Angelverein ansässig und eine Weltkriegsgedenkstätte angelegt.

Die bebauten Flurstücke sind 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.

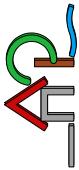
Die Grundstücke im nördlichen Teil des Plangebietes sind direkt über die Wittmunder Straße erschlossen. Im Süden sind sie über den beidseits angebauten Anglerweg erschlossen. Südlich der Kirche verläuft außerdem die Kirchstraße Richtung Westen bis zum örtlichen Friedhof.

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 westlichen Teil des funktional zentralen Ortsbereichs von Marcardsmoor, der sich auf der Ostseite der Wittmunder Straße (L 12) fortsetzt. 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 mit der Kirche und dem Gemeindesaal in den Geltungsbereich einbezogenen Bereiches ist ein noch auf dem Kirchenflurstück gelegener Gehölzstreifen vorhanden. An dessen Südseite ist auf dem dort sehr langgestreckten Kirchenflurstück ein von der südlich angrenzenden Kirchstraße erschlossener, langgestreckter Parkplatz angelegt. Dahinter liegt noch auf dem Kirchenflurstück ein weiteres **Gebäude (Funktion?)** und noch weiter westlich der auf einem Hügel angelegte örtliche Friedhof.

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 an-



schließt. Im vorderen Bereich hinter der örtlichen Bebauung ist außerdem ein Lagerplatz (Erdlager) vorhanden.

1.7 Rahmenbedingungen

1.7.1 Landesplanung

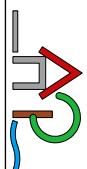
Die zeichnerischen Darstellungen des Landesraumordnungsprogramms (LROP 2017) enthalten für das Plangebiet selbst keine relevanten Darstellungen. Im Umfeld des Plangebietes ist lediglich der südlich angrenzende Ems-Jade-Kanal als Vorranggebiet für die Schifffahrt dargestellt.



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.

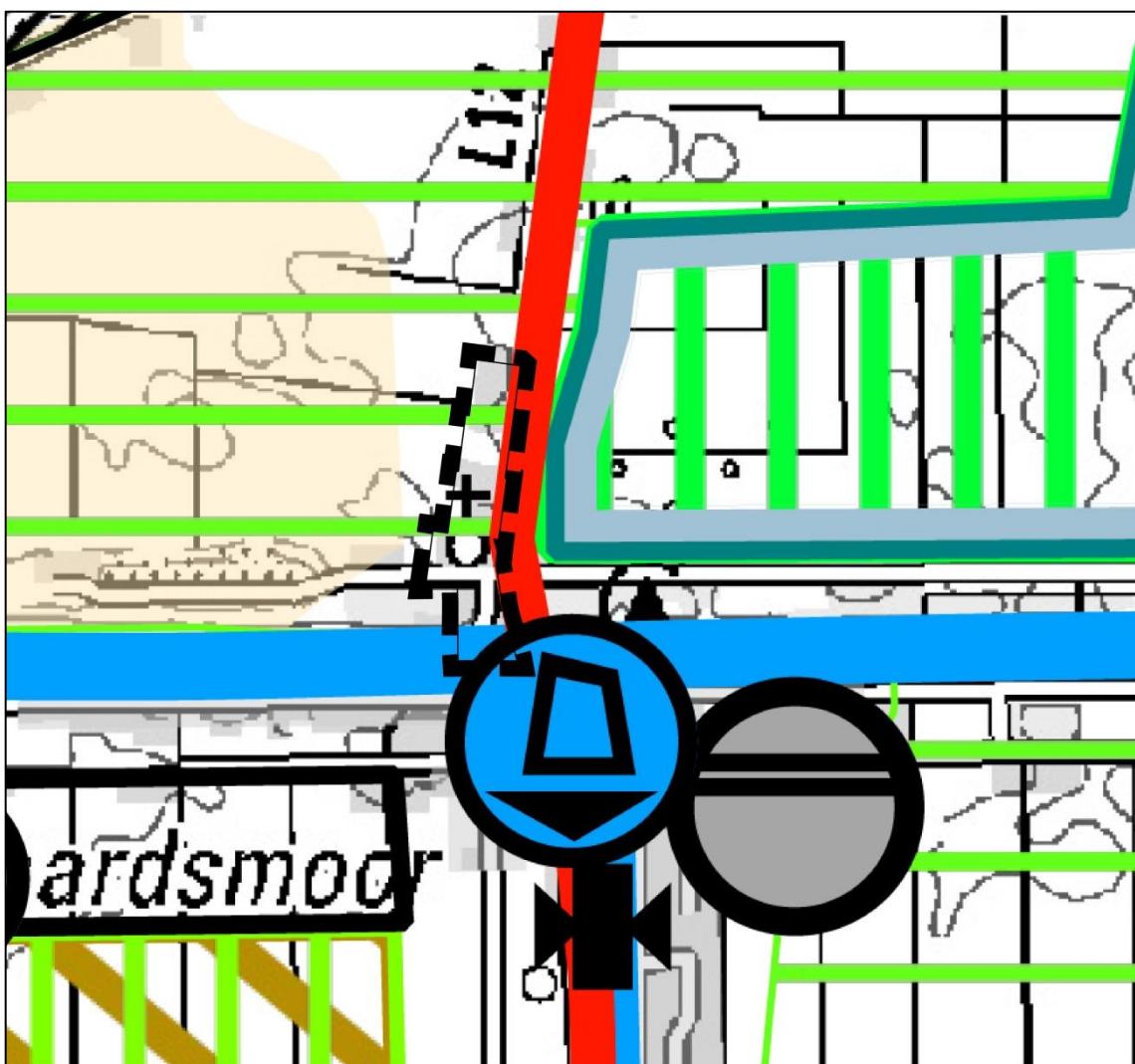


Diesen Vorgaben trägt die vorliegende Planung Rechnung, indem hier lediglich vorhandene bauliche Nutzungen gesichert und ihnen am gegebenen Standort eine angemessene Weiterentwicklung ermöglicht werden soll.

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 das Plangebiet im Randbereich eines Vorbehaltsgebiets Landschaftsbezogene Erholung. Die östlich angrenzend verlaufende L 12 ist als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße dargestellt und der südlich angrenzende Ems-Jade-Kanal als Vorranggebiet Schifffahrt. Beide sind 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.

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.

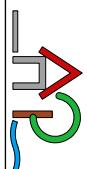
Darüber hinaus ermöglichen die Festsetzungen auch für den Fall einer Neubebauung ohnehin nur eine sich örtlich einfügende Bebauung, so dass sich das Landschaftsbild nur kaum verändert. Die Nutzbarkeit der Naturgüter, die Pflanzen- und Tierwelt sowie die Vielfalt, die Eigenart und die Schönheit von Natur 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 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 entspre-

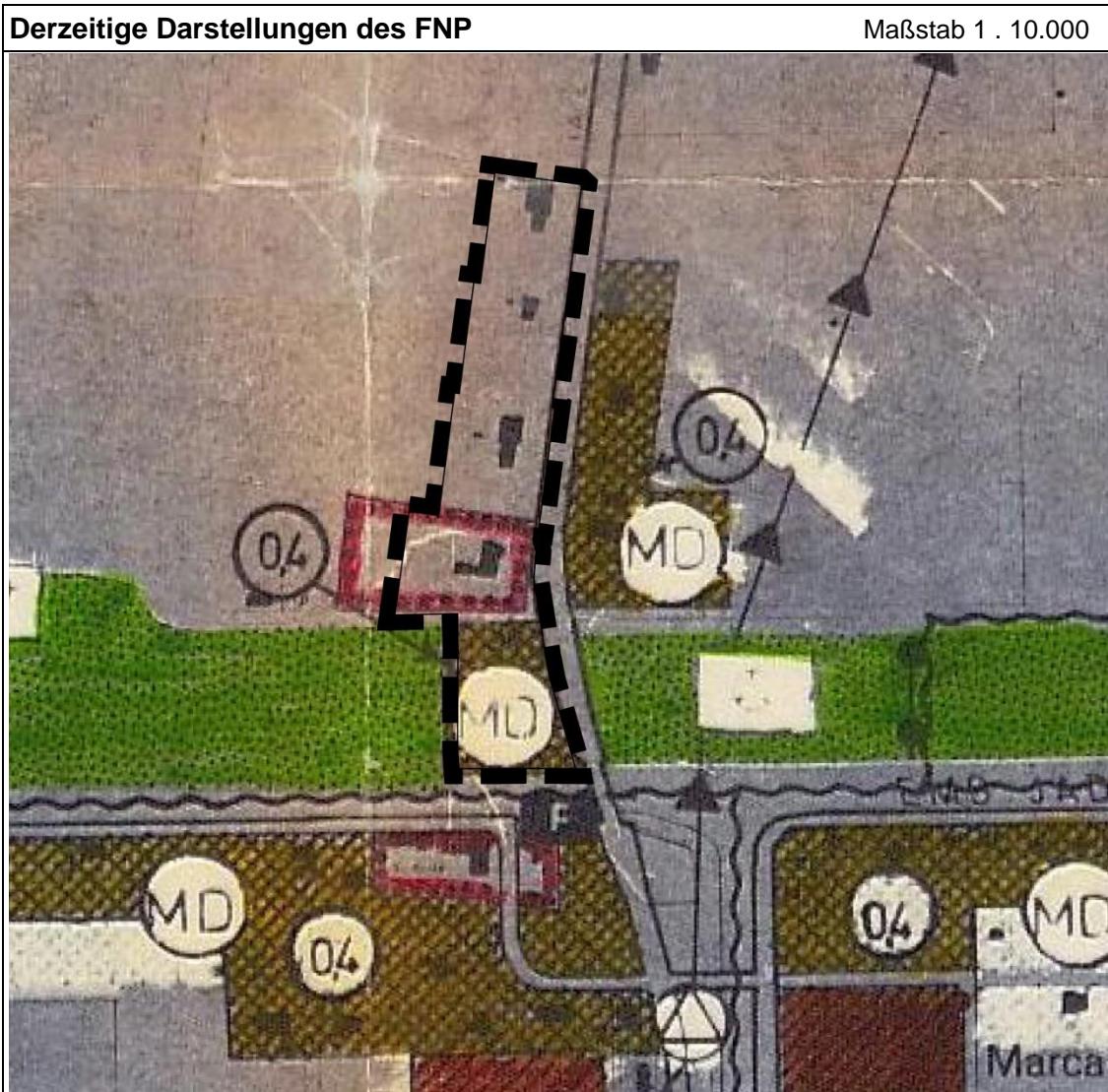


chende Weiterentwicklung in einem historisch entwickelten Siedlungsbereich mit für die Ortschaft Marcardsmoor zentralen örtlichen Funktionen ermöglicht wird.

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 im südlichen Bereich des Plangebietes den dortigen baulichen Bestand speziell als Dorfgebiet mit einer auf 0,4 begrenzten Geschossflächenzahl dar. Der Bereich der Kirche ist als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Die nördliche Hälfte ist nicht als Baufläche dargestellt, da es sich seinerzeit noch um einzelne landwirtschaftliche Gehöfte und Altenteiler handelte.



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

Die vorliegende Planung betrifft einen Bereich, der historisch bedingt nicht räumlich zentral in Marcardsmoor liegt, aber eine funktional zentrale Bedeutung für die örtliche Bevölkerung hat. Denn der Siedlungsbereich von Marcardsmoor wurde im Zuge der Moorkolonisation Ende des 19. Jahrhunderts von Wiesedermeer aus kommend am Nordrand des dort sehr mächtigen Hochmoores mit der „Ersten Reihe“ beginnend planmäßig auf der Südseite des 1888 fertiggestellten Ems-Jade-Kanals angelegt.

Mit sukzessiver Entwicklung der Hochmoorkolonisation wurden dann auch ergänzende Versorgungsstrukturen erforderlich, so dass 1900 auf der Nordseite des Ems-Jade-Kanals östlich der heutigen Wittmunder Straße zunächst das Gemeindehaus mit Laden, Gaststätte und Apotheke eröffnet wurde. 1901 wurde der Friedhof westlich des Plangebietes angelegt und in den Folgejahren die Marcardsmoorer Kirche errichtet und 1907 eingeweiht. 1906 begannen die Bauarbeiten zum Nordgeorgsfehnkanal ein Verkehrsträger, der von Marcardsmoor aus nach Süden angelegt wurde und die Besiedlung des heutigen Wiesmoorer Kerngebiets ermöglichte. Mit zunehmender Kolonisierung wuchs der Siedlungsbereich auch nach Norden weiter.

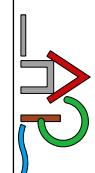
Zugleich wuchs auch die aus den sehr schweren Kolonisierungsbedingungen resultierende Verbundenheit der Siedler untereinander weiter, die sich unter anderem in einem aktiven und vielfältigen Vereinsleben ausdrückt und bis heute anhält. So wurde in den 1930er Jahren in der 1924 eigenständig gewordenen Gemeinde Marcardsmoor u. a. ein Schützenverein gegründet und gegenüber der Kirche neben dem Gemeindehaus ein Vereinsheim mit Schießanlage gebaut. Die im Gemeindehaus vorhandene Gaststätte wurde als Schützenlokal genutzt und später als Gaststätte „Schützenhof“ durch die örtlichen Vereine und Feste auch weithin über die Ortschaft Marcardsmoor hinaus bekannt und geschätzt.

In den 1950er bis 1970er Jahren wurden auch die Verkehrsverbindungen verbessert. So wurde 1956 im Zuge der Herstellung einer Straßenverbindung nach Wiesmoor die heutige Brücke über den Ems-Jade-Kanal errichtet, die die alte Brücke zwischen dem heutigen Anglerweg im Süden des Plangebietes und der Poststraße auf der Südseite des Ems-Jade-Kanals ersetzte.

Nach Gründung des Heimat- und Verkehrsvereins Marcardsmoor im Jahr 1971 entstanden außerdem der Campingplatz, der Bootshafen und die Radwanderwege am Ems-Jade-Kanal. Nach der 1972 erfolgten Eingemeindung in die Großgemeinde Wiesmoor wurde Marcardsmoor in das Wiesmoorer Fremdenverkehrsprogramm eingebunden und entsprechend unterstützt.

Der gesamte Bereich nördlich des Ems-Jade-Kanals hat somit seit Beginn der Moorkolonisation funktional eine zentrale Bedeutung für Marcardsmoor, die er im Rahmen der Heimatverbundenheit aller Moorkolonisten auch heute noch besitzt. Darüber hinaus ist er mit dem Campingplatz und dem Sportboothafen für die gesamte Stadt Wiesmoor auch für die fremdenverkehrliche Entwicklung von besonderer Bedeutung.

Die Stadt Wiesmoor möchte daher insbesondere nach Fortfall der früheren Gaststättennutzung örtlich aufkommende Ideen zu einer angemessenen Weiterentwicklung der Ortschaft im Bereich des weiterhin heimatgeschichtlich relevanten Gaststättengebäudes und im gesamten übrigen für Marcardsmoor funktional zentralen Bereich, soweit er heute zusammenhängend bebaut ist, unterstützen. Insbesondere soll hier über die Sicherung dieses Ortsbereiches hinaus im Sinne der Nachhaltigkeit eine funktionell wie strukturell für die Ortschaft Marcardsmoor angemessene Weiterentwicklung ermöglicht werden. Im vorliegenden Bebauungsplan wird daher für die Nutzung und die Baustuktur ein entsprechender Rahmen gesetzt (s. Kap. 3).



3. Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Nordteils des Plangebietes war früher u. a. durch landwirtschaftliche Gehöfte geprägt, die örtlich auch Tierhaltungsanlagen umfassten. Diese sind im Plangebiet heute nicht mehr vorhanden, so dass sich hier nun andere Nutzungsmöglichkeiten ergeben. Die bauliche Struktur der Gehöfte ist jedoch noch vorhanden und prägt diesen Bereich. Soweit nur die Tierhaltung ausgelagert ist, dienen sie zudem zum Teil noch als Wirtschaftsstellen. Im Übrigen steht die Wohnfunktion im Vordergrund. Dementsprechend werden die Bereiche nördlich und südlich der Kirche, die hier im Zusammenhang zu betrachten sind, als Dörfliches Wohngebiet festgesetzt.

Die im Dörflichen Wohngebiet als Ausnahme zulässigen Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Haupterwerbsbetriebe werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Sie sind unzulässig, um die künftige Weiterentwicklung dieses Ortsbereiches nicht durch Geruchsemissionen aus künftigen großen, z. B. gewerblich betriebenen Tierhaltungsanlagen zu gefährden. Wirtschaftsstellen von Nebenerwerbsbetrieben sind dagegen im Dörflichen Wohngebiet allgemein zulässig.

Der Bereich der Kirche mit Gemeindesaal wird als Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sowie „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Hiermit werden zum einen die gegebenen Nutzungen gesichert und zum anderen ausreichend Spielraum für weitere Entwicklungen erreicht.

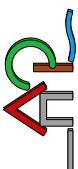
3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und für den Bereich des Dörflichen Wohngebietes zusätzlich über die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt, um die Auswirkungen auf das Ortsbild und die örtliche Baustruktur auf ein Mindestmaß reduzieren zu können. Für den Bereich der Kirche wird auf eine Höhenbegrenzung verzichtet.

GRZ Die Grundflächenzahl wird in allen Baugebieten auf 0,25 festgesetzt, um hier den Bestand zu sichern und einen für diesen Ortsbereich angemessenen Entwicklungsspielraum zu ermöglichen. 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.

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

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



Als Referenzpunkt für die Gebäudehöhe ist ein aus früheren Vermessungen zur Kanalisation bekannter Geländepunkt auf der „Wittmunder Straße“ in etwa auf Höhe der Abgrenzung zwischen der Gemeinbedarfsfläche und dem nördlich angrenzenden Dörflichen Wohngebiet aufgenommen.

Für die Gemeinbedarfsfläche ist keine Höhenbegrenzung erforderlich.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen jeweils so festgesetzt, das unter Berücksichtigung fachrechtlicher Einschränkungen eine ausreichende und sich örtlich einfügende Weiterentwicklung der baulichen Nutzungen möglich ist.

Im Einzelnen wird im Osten der strassenbaurechtlich erforderliche Abstand von 20 m zur Fahrbahnkante der L 12 eingehalten. Hierüber hinausgehende Gebäudeteile (im Süden des Plangebietes) genießen Bestandsschutz. Für den Fall, dass ein Abbruch der Gebäude oder Gebäudeteile erforderlich werden sollte, ist dann dem Fachrecht zufolge der erforderliche Abstand von 20 m zur Fahrbahnkante einzuhalten.

Entlang der Straßen Kirchstraße und Anglerweg wird der Bauteppich auf einen Abstand von 5 m zu deren Verkehrsflächen festgesetzt, um dort eine in Wiesmoor übliche offene Vorgartenzone von 5 m Breite zu erreichen. Auch dort gilt bei Abweichungen im Bestand der Bestandsschutz. **Bei Neubauten oder maßgeblichen Änderungen ist dann die festgesetzte Baugrenze einzuhalten => schwierig bei Anglerweg 2.**

In den rückwärtigen und seitlichen Bereichen ist der Bauteppich i. d. R. auf den üblichen nachbarrechtlichen Mindestabstand von 3 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt, um zusätzliche Einschränkungen auszuschließen (s. o.). Lediglich im nördlichen Teil ist der Bauteppich dem bebauten Bereich entsprechend auf eine Tiefe von 32 m festgesetzt, da die vorhandene Bebauung in diesem Bereich etwas lockerer ist und trotz der geringeren Tiefe ausreichende Erweiterungsmöglichkeiten für die gegebenen baulichen Nutzungen bestehen.

3.4 Verkehrsflächen

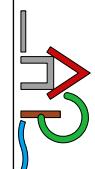
Die Straßen Kirschstraße und Anglerweg sind, soweit sie zwischen den Baugebieten liegen, in den Geltungsbereich einbezogen und dem Bestand zufolge als Verkehrsflächen festgesetzt.

3.5 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 der überbaubaren Bereiche Schall-



pegel 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:

- 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.
- 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 dB(A) erreicht wird.
- Die Berechnungen zeigen im gesamten bebaubaren Bereich keine Überschreitungen des Orientierungswertes für die Tageszeit von 60 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.
- Am westlichen Rand des Plangebietes wird der Orientierungswert von 60 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 anzutragen oder durch massive bauliche Anlagen (Nebengebäude, Lärmschutzwände) gegen den Verkehrslärm zu schützen. Dabei ist sicherzustellen, dass der Orientierungswert für die Tageszeit von 60 dB(A) für ein „Mischgebiet (MI)“ nicht überschritten wird.

3.6 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Nutzungen:

Dörfliches Wohngebiet	1,94 ha
Gemeinbedarfsfläche	0,56 ha
Verkehrsfläche	0,22 ha
Geltungsbereich gesamt	2,72 ha



4. Verwirklichung und Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen städtebaulicher Art

Mit der vorliegenden Planung werden gewerbliche Nutzungen, Wohnhäuser, das Flurstück mit Gebäude des örtlichen Angelvereins und der Bereich der Kirche überplant. Bei den gewerblichen Nutzungen handelt es sich um Lagernutzungen, die die örtlich entfallene landwirtschaftliche Nutzung ersetzen. Diese Nutzungen sind als sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe auch generell in einem Dörflichen Wohngebiet zulässig.

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.

Hinsichtlich der Baugrenzen ragen beidseits des Anglerweges große Gebäudeteile über den festgesetzten Bauteppich hinaus. Der gegebene Bestand genießt Bestandschutz. Für den Fall baulicher Änderungen sind die festgesetzten Baugrenzen einzuhalten. Entlang der Wittmunder Straße gilt dies infolge der strassenbaurechtlichen Bauverbotszone schon seit Einführung der Bauverbotszonen, so dass sich hier kein Unterschied ergibt. Auf der Westseite des Anglerwegs wirkt sich die vorgesehene Baugrenze jedoch deutlich negativ aus. ... ???.

Überschreitungen der Baugrenzen im Bereich nördlich der Kirche sind für Nutzungen, die auch im Bauwich zulässig sind (Nebenanlagen, Garagen etc.), nicht relevant. Sofern es sich um Hauptnutzungen handelt, genießen sie Bestandsschutz. Für den Fall baulicher Änderungen sind wiederum die festgesetzten Baugrenzen einzuhalten.

4.2 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes

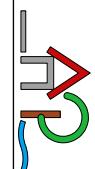
4.2.1 Allgemeine Umweltbelange

Im vorliegenden Fall 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 Dörfliches Wohngebiet ist auch keine für die Umweltbelange maßgebliche Änderung der Nutzungen verbunden. Vielmehr wird nur die für die bestehenden gewerblichen und sonstigen Nutzungen zutreffende Baugebietskategorie festgesetzt. In diesem Rahmen werden somit künftig (fast) alle für ein Dörfliches Wohngebiet typischen Nutzungen zulässig sein. Lediglich die ausnahmsweise zulässige gewerbliche Tierhaltung entfällt. Negative Auswirkungen auf die Umweltbelange ergeben sich hieraus nicht. Zugleich ergeben sich auch hinsichtlich des Schallschutzes keine negativen Auswirkungen auf den Menschen und die Bevölkerung, die ebenfalls zu den Umwelbelangen zählen. (s. Kap. 3.5 und 4.1).

Die Festsetzungen hinsichtlich der versiegelbaren Flächen orientieren sich hauptsächlich am gegebenen Bestand und erlauben dem Planungsziel entsprechend Erweiterungen in einem begrenzten Umfang. 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 Eingriffsbilanzierung ausgeglichen werden.

Zusammenfassend verbleiben hinsichtlich der Umweltbelange mit der vorliegenden Plan-Änderung keine negativen Auswirkungen.



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. In dem gegebenen Umfeld sind nach dem Brutvogelatlas des NLWKN vor allem die Vögel der Siedlungen zu betrachten. Hier von 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.

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

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

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

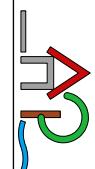
Auch diesbezüglich sind die Möglichkeiten für Festsetzungen dieser Art entsprechend begrenzt, da hier vor allem ein bestehender Siedlungsbereich überplant wird. Im Rahmen der vorliegenden Planung wird jedoch die gegebene offene, lockere Baustruktur auch für die Zukunft beibehalten.

4.4 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 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 Planungs-



inhalte auch nicht erschwert, da diesbezüglich in Betracht kommende Anlagen in Mischgebieten als Nebenanlagen generell zulässig sind.

4.5 Verkehrserschließung

Die äußere und innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Wittmunder Straße (L 12), die in Richtung Süden nach Wiesmoor weiterführt, sowie die von der Wittmunder Straße abzweigenden Straßen Kirchstraße und Anglerweg. Das Plangebiet ist somit sehr gut in das örtliche Hauptverkehrsnetz eingebunden. Eine weitere 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 (OWV). Das Abwasser wird über das örtliche Schmutzwasserkanalsystem zur Marcardsmoorer Kläranlage abgeleitet und dort gereinigt. Die Entsorgung der Abfälle erfolgt durch zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Aurich. Hinsichtlich des öffentlichen Fernsprechnetzes / Breitbandnetzes erfolgt die - Versorgung durch die ortsansässigen Telekommunikationsanbieter.

4.7 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. Wenn gleich das Plangebiet 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.

Unterzeichnet:

Wiesmoor, den

(Siegel)

Bürgermeister

