

GEMEINDE NORTMOOR

Landkreis Leer



Bebauungsplanes Nr. 7.8 „Gewerbegebiet Nortmoor“

Grundzüge der Planung

Vorentwurf

01.04.2025

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 www.diekmann-mosebach.de



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	KARTENMATERIAL	1
2.1	Räumlicher Änderungsbereich	1
2.2	Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	2
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	2
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	2
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	2
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	3
4.1	Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung	3
4.2	Belange des Immissionsschutzes	3
4.3	Belange der Wasserwirtschaft	3
4.4	Belange des Denkmalschutzes	3
4.5	Belange des Bodenschutzes / Altablagerungen	4
4.6	Belange des Abfallrechtes	4
4.7	Kampfmittel	4
5.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES NR. 7.8	4
5.1	Art der baulichen Nutzung	4
5.2	Maß der baulichen Nutzung	5
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	5
5.4	Verkehrsflächen	5
5.5	Grünflächen	5
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	5
7.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE	6
7.1	Rechtsgrundlagen	6
7.2	Planverfasser	7

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Nortmoor beabsichtigt den überwiegenden Bereich des Bebauungsplanes 7, 3. Änderung mit der rechtskräftigen 4. vereinfachten Änderung und dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 7.5 in einer Planurkunde zusammenzufassen und Pflanzflächen in Bauflächen umzuwandeln. Zu diesem Zweck wird der Bebauungsplan 7.8 „Gewerbegebiet Nortmoor“ aufgestellt.

Die im Geltungsbereich bestehenden Festsetzungen sollen aktualisiert werden, um die planungsrechtliche Situation mit der aktuellen Gesetzeslage in Einklang zu bringen und die Weiterentwicklung des bereits bestehenden Gewerbegebietes zu ermöglichen. Somit soll der bestehende Charakter des Gewerbegebietes und eine zukunftsfähige Entwicklung des baulichen Bestandes im Geltungsbereich sichergestellt werden. Mit der Planung wird auch den Grundsätzen eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden, sowie dem der Innenentwicklung entsprochen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7.8 „Gewerbegebiet Nortmoor“ mit einer Flächengröße von insgesamt circa 27,4 ha befindet sich im Nordwesten des Hauptortes von Nortmoor südlich der Bundesautobahn (BAB28) und nördlich des Düsterweges.

Der Geltungsbereich ist vornehmlich von Gewerbebauten geprägt. Das Plangebiet wird von dem Düsterweg und der zentral durch den Geltungsbereich verlaufenden Gewerbestraße und den davon abgehenden Stichstraßen erschlossen.

Zur Umsetzung des genannten Planungsziels werden in dem Bebauungsplan Nr. 7.8 „Gewerbegebiet Nortmoor Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO und Industriegebiete (GI) gem. § 9 BauNVO, Regelungen über das Maß der baulichen Nutzungen und die überbaubaren Grundstücksflächen, sowie Verkehrs- und Grünflächen festgesetzt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Jümme aus dem Jahr 2014, wird das Plangebiet im westlichen Teil als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO, im östlichen Teil als gewerbliche Baufläche (G) gem. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO dargestellt. Die vorliegende Bauleitplanung entspricht somit dessen Inhalten und wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.0 KARTENMATERIAL

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 7.8 „Gewerbegebiet Nortmoor“ wurde auf der Grundlage des durch das Katasteramt Leer zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1000 erstellt.

2.1 Räumlicher Änderungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7.8 „Gewerbegebiet Nortmoor“ mit einer Flächengröße von insgesamt circa 27,4 ha befindet sich im Nordwesten des Hauptortes von Nortmoor im westlichen Gemeindegebiet der Samtgemeinde Jümme zwischen der BAB28 im Norden und dem Düsterweg im Süden.

Die exakte Abgrenzung des Bebauungsplanes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Der Geltungsbereich ist vornehmlich von gewerblichen Bauten geprägt. Das Plangebiet wird von der zentral durch den Geltungsbereich verlaufenden Gewerbestraße und den davon abgehenden Stichstraßen erschlossen.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

Gemäß § 1 (4) des BauGB müssen Bauleitpläne, wie der Bebauungsplan Nr. 7.8 „Gewerbegebiet Nortmoor“, an die Ziele der Raumordnung angepasst werden. Die kommunale Planung ist aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen zu entwickeln bzw. auf diese abzustimmen.

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-Änderungsverordnung) aus dem Jahr 2022 (Nds. GVBl. S. 521, 17.09.2022) werden für das Plangebiet keine gesonderten Darstellungen getroffen. Das Plangebiet wird durch die Inhalte der LROP-Änderungsverordnung nicht berührt. Daher wird die LROP-VO von 2017 für die weitere Bewertung der landesplanerischen Vorgaben herangezogen. Hierin wird der Bereich der Gemeinde Nortmoor der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zugeordnet. Grundsätzlich soll die Entwicklung dieser Regionen gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten.

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7.8 „Gewerbegebiet Nortmoor“ verfolgten Ziele einer Harmonisierung der bestehenden Festsetzungen innerhalb eines Gewerbegebietes durch Umwandlung von Pflanzflächen in Bauflächen zur Nachverdichtung stehen somit den allgemeinen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung nicht entgegen.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Leer liegt aus dem Jahr 2006 vor. Für den Ortskern der Gemeinde Nortmoor werden keine expliziten Darstellungen getroffen. Für den Bereich des Bebauungsplanes wird ein Standort mit Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten dargestellt. Die Belange der Regionalplanung werden durch das Planvorhaben gefördert und stehen diesem nicht entgegen.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Jümme wird das Plangebiet im westlichen Teil als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO, im östlichen Teil als gewerbliche Baufläche (G) gem. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO dargestellt. Die vorliegende Bauleitplanung entspricht somit dessen Inhalten und wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7.8 „Gewerbegebiet Nortmoor“ liegen derzeit die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 7, 3. Änderung, Bebauungsplan 7, 4. Vereinfachte Änderung sowie der Bebauungsplan Nr. 7.5 vor. Hierin werden für den Geltungsbereich vornehmlich Industrie- und Gewerbegebiete festgesetzt.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1a BauGB sowie die sonstigen umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens werden im Rahmen des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 7.8 „Gewerbegebiet Nortmoor“ bewertet. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind so umfassend zu berücksichtigen, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Über die Entwicklung entsprechender Maßnahmen auf Grundlage der angewandten Eingriffsregelung wird dies im Rahmen der Umweltprüfung geschehen. Der Umweltbericht ist als Teil 2 dieser Begründung beigefügt.

4.2 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Schädliche Umwelteinwirkungen sind bei der Planung nach Möglichkeit zu vermeiden (§ 50 BImSchG). Somit sind die Belange des Immissionsschutzes zu berücksichtigen und im Rahmen einer Konzeptplanung zu untersuchen.

Zur öffentlichen Auslegung wird ein Schallgutachten zur Beurteilung der akustischen Situation erarbeitet. Die Ergebnisse zu dieser Untersuchung werden ebenfalls bis zur öffentlichen Auslegung in die Planung eingestellt.

4.3 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen. Die schadlose Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers wird im Rahmen einer Konzeptplanung geprüft und ausgewertet. Die Inhalte der Konzeptplanung werden rechtzeitig in das Planverfahren eingestellt. Erforderliche wasserrechtliche Genehmigungsanträge für nachfolgende Vorhaben werden rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Leer gestellt.

4.4 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird nachrichtlich auf die Meldepflicht ur- und frühgeschichtlicher Bodenfunde hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Ostfriesischen Landschaft oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

4.5 Belange des Bodenschutzes / Altablagerungen

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gemäß § 4 BBodSchG).

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)) bewertet.

Hiernach sind im Plangebiet keine Altablagerungen (stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen z. B. ehemalige Müllkippen) gemeldet. Auch gibt es gemäß dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS) keine Anhaltspunkte für im Plangebiet zu erwartende Altablagerungen. Sollten bei den Bauarbeiten Hinweise auf Abfallablagerungen, Bodenverunreinigungen etc. zutage treten oder Bodenverunreinigungen während der Bauphase (Leckagen beim Umgang mit Betriebsmitteln oder Baustoffen) auftreten, ist unverzüglich der Landkreis Leer als untere Bodenschutz- und Abfallbehörde zu benachrichtigen.

4.6 Belange des Abfallrechtes

Die Verwertung oder Beseitigung von anfallenden Abfällen (Baustellenabfälle, Bodenaushub, usw.) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer in der jeweils gültigen Fassung. Abfälle sind einer Verwertung (vorrangig) bzw. Beseitigung zuzuführen und hierfür getrennt zu halten. Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA M 20. Ist eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung vor Ort nicht möglich, ist der Bodenaushub durch ein zertifiziertes Unternehmen in zugelassenen Anlagen zu beseitigen. Bei der Herstellung oder Umgestaltung einer durchwurzelbaren Bodenschicht ist bei entsprechenden Tätigkeiten unabhängig von der Abfalleigenschaft des Bodenaushubs der § 12 BBodSchV i.V.m. § 202 BauGB zu beachten.

4.7 Kampfmittel

Hinweise auf das Vorkommen von Kampfmitteln liegen derzeit für das Plangebiet nicht vor. Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten jedoch Kampfmittel (Bombenblindgänger, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend den zuständigen Polizeidienststellen, dem Ordnungsamt oder dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu melden.

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES NR. 7.8

5.1 Art der baulichen Nutzung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 7.8 „Gewerbegebiet Nortmoor“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um ein bestehendes Gewerbe- und Industriegebiet planungsrechtlich weiter zu entwickeln. Zu diesem Zweck bleiben die Art der Nutzung, Gewerbe- und Industriegebiete für den Geltungsbereich unverändert.

Zur Steuerung einer der räumlichen Situation angemessenen Gebietsentwicklung bedarf es weiterhin der Regelung der zulässigen Nutzungsarten die nicht im Einklang mit der planerischen Zielsetzung stehen. Dementsprechend dient der Nutzungsausschluss der Koordination einer der räumlichen Situation angemessenen Gebietsentwicklung und der Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung werden entsprechend der jetzt rechtskräftigen Nutzung weiter übernommen und dienen dem Ziel das Einfügen zukünftiger baulicher Entwicklungen in Nortmoor zu gewährleisten. Mit diesen Festsetzungen soll der bestehende Gebietscharakter gewahrt werden.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 7.8 „Gewerbegebiet Nortmoor“ bleibt eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. In der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind innerhalb der Gewerbe- und Industriegebiete (GE u. GI) Gebäude über einer Länge von 50,00 m zulässig

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO bestimmt, welche größtenteils mit einem ortsüblichen Abstand von 3,00 m und 5,00 m von den Geltungsbereichsgrenzen, Verkehrsflächen und Grünflächen festgesetzt sind. Die Erweiterung der Baufenster soll eine optimierte Ausnutzung der Grundstücke und eine behutsame Nachverdichtung ermöglichen.

Zur Sicherstellung von Rettungswegen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

5.4 Verkehrsflächen

Die im Plangebiet vorhandenen Erschließungsstraßen sowie der im Südwesten vorhandene Parkplatz werden als Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt und so planungsrechtlich gesichert.

Zu Sicherung eines geregelten Verkehrs auf der Bundesstraße 436 (B436) bleibt ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

5.5 Grünflächen

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung werden private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt, die überlagernd auch, jeweils tlw., gem. § 9 (1) Nr. 20, Nr. 25a und 25b BauGB festgesetzt werden.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**
Das Plangebiet wird von dem Düsterweg her erschlossen.
- **ÖPNV**
Südwestlich des Plangebiets liegt die Bushaltestelle Nortmoor B436/Gewerbegebiet.

- **Gas- und Stromversorgung**
Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der EWE Netz GmbH.
- **Wasserversorgung**
Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser wird durch den Wasserversorgungsverband Moormerland-Uplengen-Hesel-Jümme, Wasserwerk Hesel-Hasselt gesichert.
- **Abfallbeseitigung**
Die Abfallentsorgung wird vom Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Leer durchgeführt.
- **Oberflächenentwässerung**
Die Oberflächenentwässerung des Plangebiets erfolgt über einen Anschluss an die vorhandene Regenwasserkanalisation oder offene Gräben. Zur öffentlichen Auslegung wird die schadlose Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers im Rahmen einer Konzeptplanung geprüft.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**
Die Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes wird gemäß den entsprechenden Anforderungen sichergestellt und zur öffentlichen Auslegung nachgewiesen.

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE

7.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in jeweils aktueller Fassung):

- **BauGB** (Baugesetzbuch),
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- **PlanzV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung),
- **NAGBNatSchG** (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz)
- **NDSchG** (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz)

7.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 7.8 „Gewerbegebiet Nortmoor“ erfolgte im Auftrag der Gemeinde Nortmoor durch das Planungsbüro:

**Diekmann •
Mosebach
& Partner** 
**Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement**

*Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 977930-0
www.diekmann-mosebach.de
mail: info@diekmann-mosebach.de*