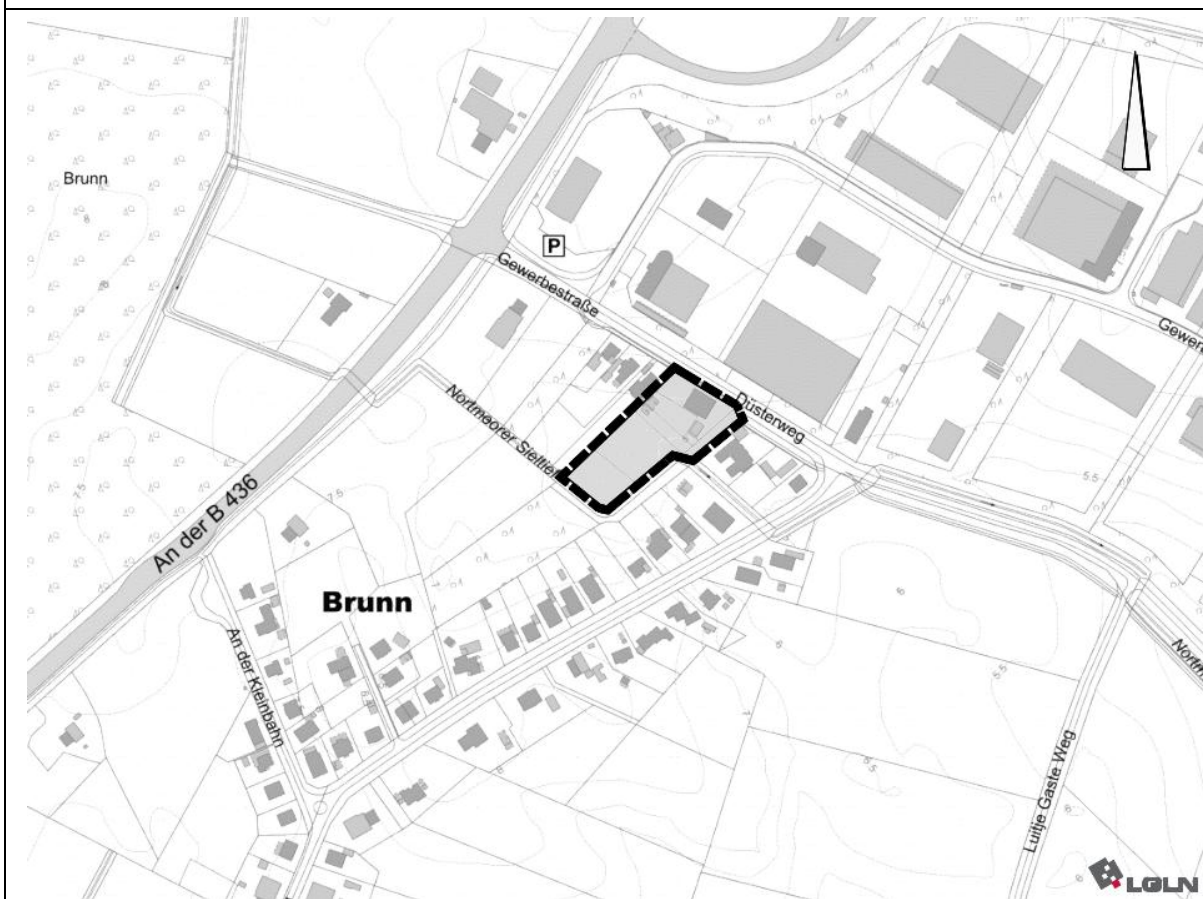


Gemeinde Nortmoor

Landkreis Leer

Bebauungsplan Nr. 7.9

„Mischgebiet am Düsterweg“



Begründung

Vorentwurf

Oktober 2025

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 5335
26043 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de



Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1	Planungsanlass	4
1.2	Rechtsgrundlagen	4
1.3	Abgrenzung des Geltungsbereiches	4
1.4	Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung	4
2	Kommunale Planungsgrundlagen	5
2.1	Flächennutzungsplan	5
2.2	Bebauungspläne	5
3	Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung	6
4	Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung	7
4.1	Belange der Raumordnung	11
4.2	Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel	11
4.3	Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung	12
4.4	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	13
4.5	Belange des Orts- und Landschaftsbildes	15
4.6	Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung	15
4.7	Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung	16
4.8	Oberflächenentwässerung	16
4.9	Belange des Verkehrs	16
4.10	Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge	16
4.11	Kampfmittel	17
4.12	Altlasten	17
5	Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	17
5.1	Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	17
5.2	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	18
6	Inhalte der Planung	18
6.1	Art der baulichen Nutzung	18
6.2	Maß der baulichen Nutzung	18
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	18
6.4	Grünordnungsmaßnahmen	18
6.5	Immissionsschutz	19

7	Ergänzende Angaben	19
7.1	Städtebauliche Übersichtsdaten	19
7.2	Daten zum Verfahrensablauf	20
Teil II: Umweltbericht		21

Anlagen

Anlage 1. IEL GmbH (2024). Schalltechnische Stellungnahme im Rahmen der Bauleitplanung für die Aufstellung des B-Planes Nr. 7.9 „Mischgebiet am Düsterweg“ Gemeinde Nortmoor Bericht-Nr.: 5273-24-L1.

Anmerkung: Zur besseren Lesbarkeit wurde im folgenden Text das generische Maskulinum gewählt, mit den Ausführungen werden jedoch alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

1 Einleitung

1.1 Planungsanlass

Anlass der Planung ist die Absicht eines privaten Investors, im Plangebiet Wohnnutzungen und eine gewerbliche Nutzung anzusiedeln.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 7.9 sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von 4433,9 qm und beinhaltet die Flurstücke 145/6, 145/5, 145/4, 145/3 der Flur 17 in der Gemarkung Nortmoor.

1.4 Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung

Der Geltungsbereich liegt im Ortsteil Brunn, nordwestlich des Ortsteils Nortmoor und nördlich im Gemeindegebiet. Im Geltungsbereich befinden sich im nördlich Teil der Fläche Wohnnutzungen. Das südliche Gebiet des Geltungsbereiches wird überwiegend gewerblich als Lagerfläche genutzt und beinhaltet Schuppen sowie überdachte und freiliegende Lagerplätze. Bei dem südlichen Flurstück handelt es sich noch um eine Grünfläche, deren westlicher Rand durch eine Laubbaumreihe geprägt ist. Begrenzt wird der Geltungsbereich nördlich durch den Düsterweg, sowie östlich und südlich durch das Nortmoorer Sieltief. Ein Schotterweg am östlichen Gebietsrand sichert derzeit die Erschießung des südlichen Geltungsbereiches. Dieser Weg ist nach Osten ebenfalls durch eine Laubbaumreihe abgegrenzt.



Abbildung 1. Luftbild des Geltungsbereiches. Niedersächsische Umweltkarten mit Daten des LGLN

Nördlich des Düsterweges trennt ein bepflanzter Erdwall die Straße von den dahinter liegenden Gewerbeflächen ab. Die nördlich liegenden Gewerbeflächen sind größtenteils versiegelt und dienen als Stellplätze für Geräte und Fahrzeuge sowie für Hallenbauten.

In östlicher Richtung grenzt der Geltungsbereich an Mischnutzungen aus Gewerbe und Wohnen. Westlich und südlich des Geltungsbereiches befinden sich Wohnnutzungen. Südwestlich grenzt der Geltungsbereich über das Nortmoorer Sieltief hinaus an Grün- und Gehölzflächen.

2 Kommunale Planungsgrundlagen

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Jümme stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemischte Bauflächen dar. Westlich des Geltungsbereiches werden gewerbliche Bauflächen dargestellt, im Norden Gewerbegebiete und im Südosten Wohnbaufläche. Die Flächen südwestlich des Geltungsbereiches werden als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

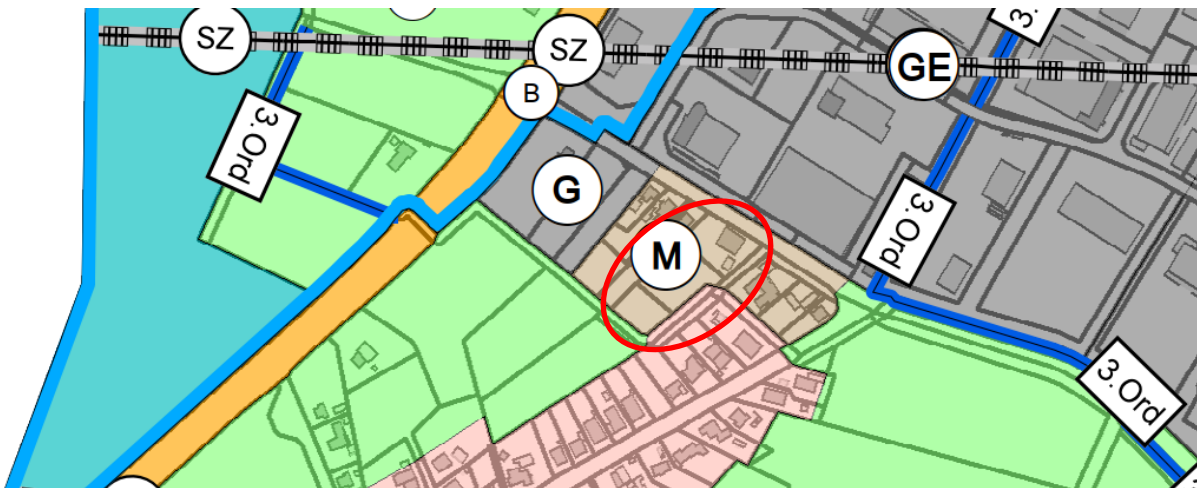


Abbildung 2. Lage des Geltungsbereiches, Flächennutzungsplan Samtgemeinde Jümme (Ausschnitt)

2.2 Bebauungspläne

Es liegen keine Plangebiete anderer Bebauungspläne im Geltungsbereich. Nördlich und östlich an den Geltungsbereich grenzt der Bebauungsplan Nr. 7.7 „Verkehrsanlage Düsterweg“, der für den Düsterweg eine öffentliche Straßenverkehrsfläche und für das östlich angrenzende Flurstück 145/2 ein Mischgebiet festsetzt. Im Mischgebiet sind als Höchstmaß zwei Vollgeschosse, eine offene Bauweise, eine Gebäudehöhe von max. 10 m und eine GRZ von 0,6 zulässig.

Südöstlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 17 an den Geltungsbereich, der ein Allgemeines Wohngebiet mit einem Höchstmaß von einem Vollgeschoss in abweichender Bauweise festsetzt, wobei nur Einzelhäuser zulässig sind. Die GRZ wurde auf 0,25 festgesetzt.

Nordwestlich des Geltungsbereiches der vorliegenden Planung und westlich der angrenzenden Wohnnutzungen sind mit dem Bebauungsplan Nr. 7.5 ein Gewerbegebiet und ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Auf beiden Flächen ist ein Höchstmaß von zwei Vollgeschossen, eine abweichende Bauweise, eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 1,6 festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe wurde auf 12 m begrenzt.

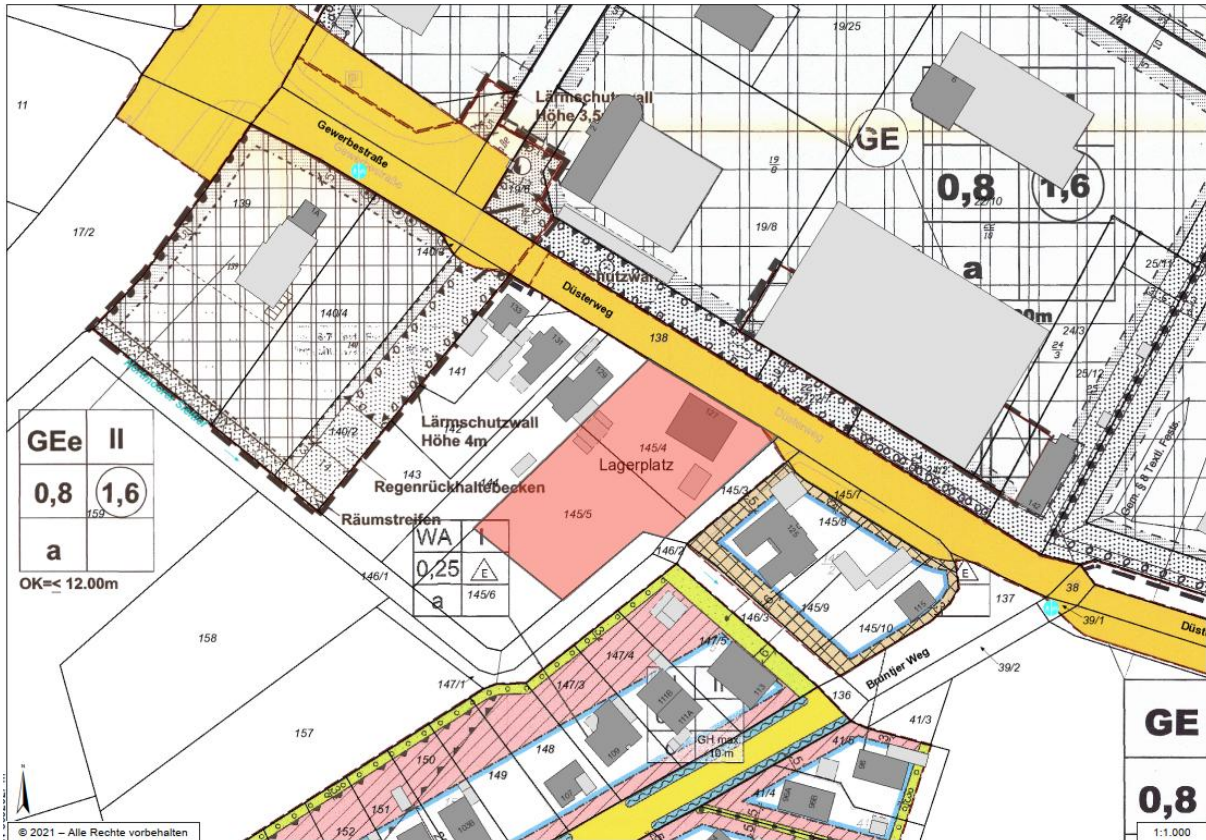


Abbildung 3. Übersicht der angrenzenden Bebauungspläne (Ausschnitt)

Nördlich des Düsterweges werden mit dem Bebauungsplan Nr. 7 Gewerbe- und Industriegebiete festgesetzt. Für die Gewerbegebiete wird ein Höchstmaß von zwei Vollgeschossen, eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 1,6 sowie die abweichende Bauweise festgesetzt. Für die Industriegebiete wird eine GRZ von 0,9, eine GRZ von 10,0 und die abweichende Bauweise festgesetzt.

3 Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung

Die Gemeinde Nortmoor hat die Absicht, am Düsterweg einen Standort für Hallenbauten eines Bauunternehmens und für zwei Wohngebäude planungsrechtlich zu sichern. Die Wohngebäude sollen am Düsterweg angeordnet werden, da dieser durch Wohnnutzungen auf der Südseite geprägt ist. Die gewerbliche Nutzung ist nicht lärmintensiv und kann daher rückwärtig angeordnet werden. Die Erschließung ist über eine vorhandene Wegeparzelle gesichert.

Im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Jümme ist der Standort als gemischte Baufläche dargestellt. Die geplanten Nutzungen können daraus entwickelt werden, da es sich bei dem gewerblichen Bauvorhaben um eine mischgebietsverträgliche Nutzung handelt. Zur Abrundung und zur Sicherung von Erweiterungsflächen beinhaltet das Plangebiet das westlich gelegene Flurstück 145/6. Das Flurstück 145/3 wird zur Sicherung der Erschließung der rückwärtigen Flächen mit einbezogen.

Zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7.9 notwendig. Somit ergibt sich ein Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB.

Im weiteren Verfahren werden ein Entwässerungskonzept sowie die Belange von Umwelt- und Naturschutz sowie Artenschutz ergänzt. Ein Lärmschutzgutachten wurde bereits erstellt.

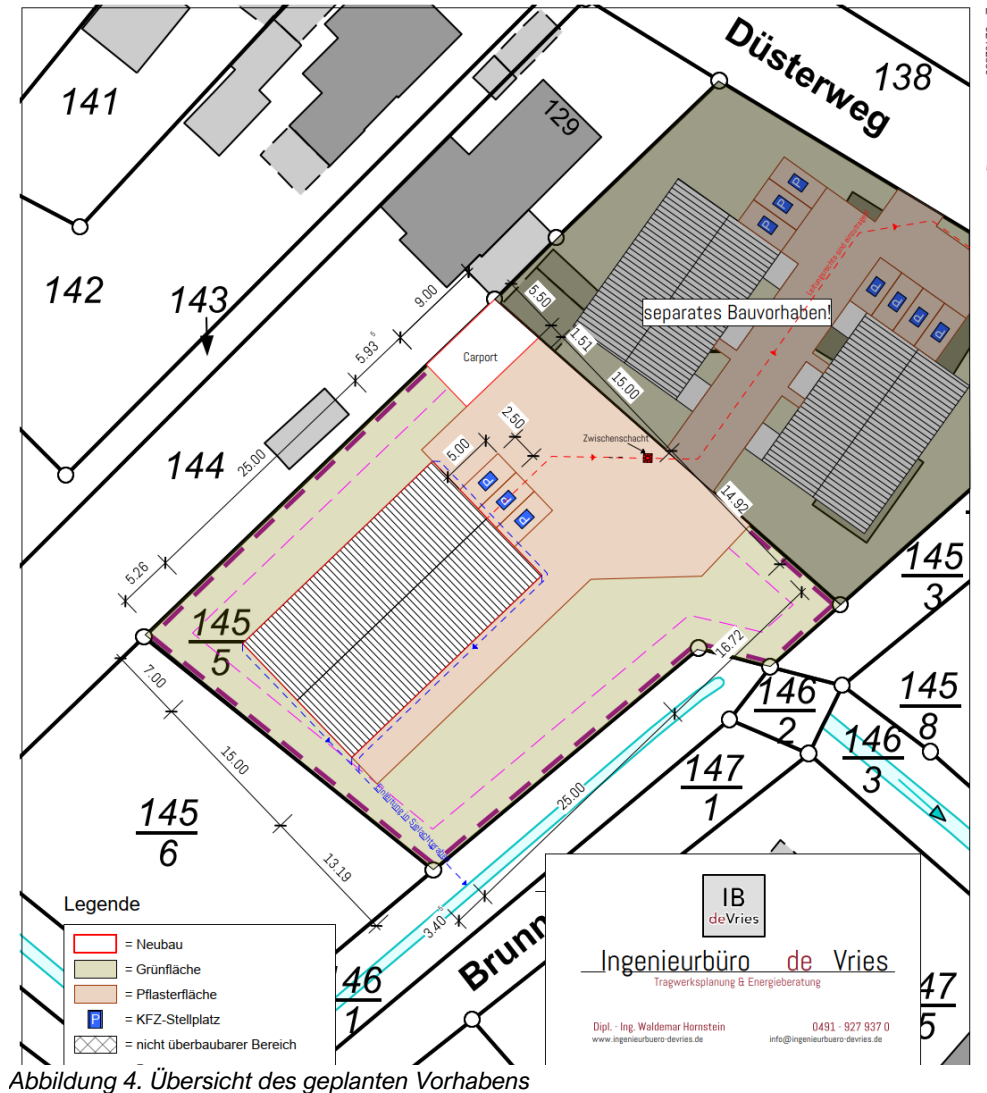


Abbildung 4. Übersicht des geplanten Vorhabens

4 Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB einstellen zu können, werden gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt. Eine Synopse über die Abwägung der Hinweise und Anregungen aus den eingegangenen Stellungnahmen wird der Begründung beigelegt.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Ergebnisse der Abwägung sind in der nachstehenden Tabelle sowie in den nachfolgenden Unterkapiteln dokumentiert.

Betroffene öffentliche und private Belange durch die Planung

Betroffenheit	Keine Betroffenheit, weil ...
§ 1 Abs. 4 BauGB: Belange der Raumordnung, u.a. Ziele der Raumordnung	
siehe Kapitel 4.1	
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB: die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	
siehe Kapitel 4.4	
§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB: die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung	
An den Geltungsbereichen grenzen östlich Wohn- und Mischgebiete sowie westlich ein eingeschränktes Gewerbegebiet an. Durch die planungsrechtliche Sicherung der Flächen als Mischgebiet wird das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe am Rand des Gewerbegebietes Nortmoor abgesichert und gefördert. Die Aufstellung des Bebauungsplanes trägt den Wohnbedürfnissen Rechnung.	
§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB: die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung	
Der Geltungsbereich liegt im Ortsteil Brunn zwischen Brinkum, Leer und Nortmoor. Die Grundschule und Kindertagesstätte Nortmoor liegt in 2,3 km Entfernung zum Geltungsbereich, die Oberschule Kloster Barthe in Brinkum ist 1,2 km entfernt und die Grundschule VGS Logabirum 2,3 km. Ein Spielplatz liegt in 650 m Entfernung im Ortsteil Brunn. Entsprechende Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen.	
§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB: die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	
Die Planaufstellung wird mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung begründet. Mit der Festsetzung des Geltungsbereiches als Mischgebiet kann Wohnraum und dem ansässigen Betrieb die Möglichkeiten zur betrieblichen Erweiterung geschaffen werden.	
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB: die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	
siehe Kapitel 4.5 (Orts- und Landschaftsbild)	<p>...im Gebiet und seiner Umgebung keine Denkmale eingetragen sind. (Denkmalschutz)</p> <p>... im Gebiet keine erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung rechtlich festgehalten sind.</p>

Betroffenheit	Keine Betroffenheit, weil ...
§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB: die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge	
Bei der Planung handelt es sich um ein Mischgebiet. Anlagen für kirchliche Zwecke sind allgemein zulässig und werden in der Planung nicht ausgeschlossen. Die Belange werden entsprechend berücksichtigt.	
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	
a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,	
siehe Kapitel 4.6	
b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,	
siehe Kapitel 4.6	
c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,	
siehe Kapitel 4.4, 4.10	
d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,	
siehe Kapitel 4.6	
e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,	
siehe Kapitel 4.7	
f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,	
siehe Kapitel 4.3	
g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechts,	
siehe Kapitel 4.6	
h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,	
	...keine entsprechenden Bereiche im Geltungsbereich liegen.
i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,	
Wechselwirkungen werden bei den Ausführungen zu den einzelnen Schutzgütern mit berücksichtigt.	
j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,	
	... es sich bei der Planung um ein Mischgebiet handelt und keine Störfallbetriebe gemäß § 4 BImSchG zulässig sind.
§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB: die Belange	
a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,	

Betroffenheit	Keine Betroffenheit, weil ...
<p>Durch die Festsetzung der zusätzlichen Gewerbeflächen für Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, werden lokale Betriebe gefördert und Möglichkeiten zur betrieblichen Erweiterung sichergestellt. Es ist davon auszugehen, dass durch die Festsetzung der Gewerbeflächen zusätzliche Steuereinnahmen generiert werden können.</p>	
b) der Land- und Forstwirtschaft,	
	...keine entsprechenden Flächen von der Planung betroffen sind.
c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,	
<p>Durch die Festsetzung der zusätzlichen Gewerbeflächen für Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, werden lokale Betriebe gefördert und Möglichkeiten zur betrieblichen Erweiterung sichergestellt. Die an die Betriebe gebundenen Arbeitsplätze können aufgrund neuer Entwicklungsmöglichkeiten neu geschaffen oder langfristig gesichert werden.</p>	
d) des Post- und Telekommunikationswesens, insbesondere des Mobilfunkausbaus,	
siehe Kapitel 4.7	
e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit,	
siehe Kapitel 4.7	
f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen	
	...im Geltungsbereich keine Rohstoffvorkommen oder entsprechende Rechte gesichert sind (NIBIS Kartenserver, Zugriff Februar 2024).
<p>§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB: die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, auch im Hinblick auf die Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung</p>	
siehe Kapitel 4.9	
<p>§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB: die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften</p>	
	...sich das Plangebiet nicht innerhalb eines Gebietes mit militärischen Liegenschaften befindet.
<p>§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB: die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung</p>	
	...keine entsprechenden Planungen und Konzepte beschlossen worden.
<p>§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB: die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden</p>	
siehe Kapitel 4.10	
<p>§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB: die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung</p>	

Betroffenheit	Keine Betroffenheit, weil ...
Anlagen für soziale Zwecke sind im Geltungsbereich zulässig. Die Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden werden damit hinreichend berücksichtigt.	
§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB: die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen	
Die Umgebung des Geltungsbereiches ist insbesondere in östlicher, südlicher und westlicher Richtung ländlich geprägt, mit einer lockeren Bauungsstruktur sowie Grün- und Freiflächen in hohem Maße.	
§ 1a Abs. 2 BauGB: Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel	
siehe Kapitel 4.2	
§ 1a Abs. 3 BauGB: Eingriffsregelung	
siehe Kapitel 4.6	
§ 1a Abs. 5 BauGB: Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung	
siehe Kapitel 4.3	

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine weiteren Belange betroffen.

4.1 Belange der Raumordnung

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) mit Rechtskraft vom 17. Februar 2017, zuletzt geändert am 07.09.2022) enthält keine plangebietsbezogenen Aussagen.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Leer weist das Gewerbegebiet Nortmoor mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten aus. Das geplante Mischgebiet schränkt diese Ziele nicht ein.

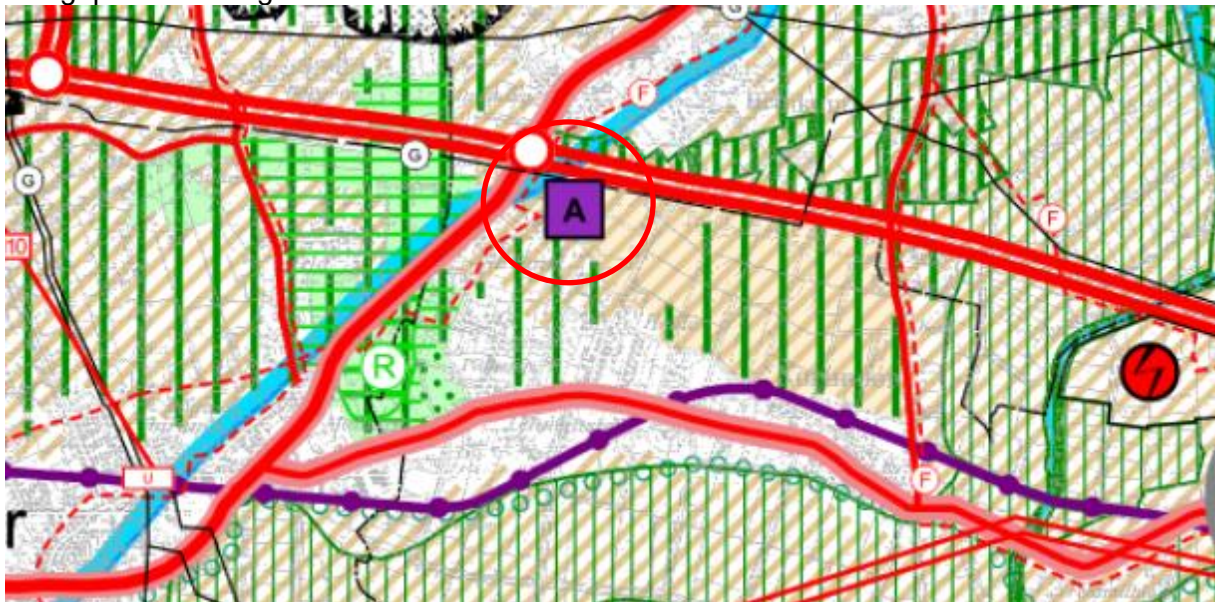


Abbildung 5. Lage des Geltungsbereiches, Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Leer

4.2 Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Das BauGB enthält in § 1a Abs. 2

Regelungen zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs. Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen:

- Nach § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel).
- § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB bestimmt, dass landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungssperrklausel).

Mit der Festsetzung eines MI soll die bauliche Entwicklung eines ortsansässigen Gewerbebetriebes und die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum gesichert werden. Ein großer Teil der Fläche ist bereits versiegelt und wird gewerblich und durch Wohnnutzungen genutzt. Aufgrund der Vorbelastung steht die Planung mit den Grundsätzen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden in Einklang. Landwirtschaftliche Flächen werden durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht umgenutzt und Flächen im Außenbereich gemäß § 35 BauGB nicht in Anspruch genommen.

4.3 Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung

Im Rahmen der Bauleitplanung soll gemäß § 1a Abs. 5 BauGB den Erfordernissen des Klimaschutzes als auch der Klimafolgenanpassung Rechnung getragen werden. Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten. Im Rahmen der BauGB-Novelle 2017 wurden durch die Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie neue Anforderungen an die Umweltprüfung gestellt.

Beachtlich sind auch die Klimaschutzziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG, erstmals in Kraft getreten am 12.12.2019). Bis zum Zieljahr 2030 gilt eine Minderungsquote von mindestens 65 % der Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Jahr 1990. Für das Jahr 2040 ist ein Minderungsziel von mind. 88 % genannt. Bis zum Jahr 2045 ist die Klimaneutralität als Ziel formuliert.

Das Klimaschutzgesetz (KSG) betont zudem die Vorbildfunktion der öffentlichen Hand und verpflichtet die Träger öffentlicher Aufgaben bei ihren Planungen und Entscheidungen die festgelegten Ziele zu berücksichtigen (§ 13 KSG Abs. 1). Der Gesetzgeber hat mit den Formulierungen im KSG deutlich gemacht, dass der Reduktion von Treibhausgasen, u. a. durch hocheffiziente Gebäude und durch Erzeugung Erneuerbarer Energien, eine hohe Bedeutung zukommt und dass Städte und Gemeinden dabei in besonderer Weise in der Verantwortung stehen.

Im Klimaschutzplan 2050 der Bundesregierung wurden zudem Zielkorridore für die Treibhausgasemissionen einzelner Sektoren im Jahr 2030 entwickelt. So wurde ein Fahrplan für einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand erarbeitet. Voraussetzungen dafür sind anspruchsvolle Neubaustandards, langfristige Sanierungsstrategien und die schrittweise Abkehr von fossilen Heizungssystemen. Optimierungen im Verkehrsbereich sowie in der Energiewirtschaft sollen für weitere Minderungen der Treibhausgasemissionen sorgen.

Bei künftigen Baumaßnahmen ist § 32a NBauO (Niedersächsische Bauordnung) zur Pflicht von Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung auf Dächern zu beachten. Im Hinblick auf die bestmögliche Nutzung regenerativer Energien wird empfohlen, die Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) und die Dachneigung zu optimieren. Auf der nachgelagerten Umsetzungsebene ist bei der Anordnung der Gebäude auf die Vermeidung einer gegenseitigen Verschattung zu achten, sodass solare Gewinne nutzbar sind. Die Entwicklung von energetisch günstigen Gebäudeformen (günstiges Verhältnis von Gebäudehüllfläche zu beheizbarem Gebäudevolumen) beinhaltet ein großes Reduktionspotential. Aus diesem Grund ist in der Umsetzungsebene der

Verzicht auf Dachgauben, Erker, Nischen und Winkel in der wärmedämmenden Gebäudehülle sinnvoll. Um die Grundstückseigentümer/innen nicht zu stark einzuschränken, werden diese allerdings bewusst durch örtliche Bauvorschriften nicht ausgeschlossen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Südorientierung der Gebäude in Verbindung mit einer großflächigen Verglasung nach Süden und einer kleinen Verglasung nach Norden eine weitere Möglichkeit zur Reduktion des Energieverbrauchs und somit eine gute Maßnahme zum Klimaschutz bietet. Mit der örtlichen Bauvorschrift eines Dachneigungswinkels zwischen 30° und 40° wird die Planung den Voraussetzungen für die Anforderungen einer aktiven Sonnenenergienutzung durch Anordnung von Solarthermie und Photovoltaikerelementen auf dem Dach gerecht.

Auch der Erhalt der Baumreihen trägt dem Klimaschutz Rechnung.

4.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Die vorliegende Planung soll die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllen. Hierzu werden neben städtebaulichen Aspekten ebenso Geruchs- und Geräuschemissionen in die Abwägung eingestellt. An den Geltungsbereichen grenzen östlich Wohn- und Mischgebiete sowie westlich ein eingeschränktes Gewerbegebiet an. Der Geltungsbereich und dessen Umgebung sind bereits durch die Geräuschemissionen der umliegenden Betriebe und ihrer Nebenanlagen vorgeprägt.

Zum Zwecke der Sicherstellung einer verträglichen Planung wurde für den vorliegenden Bebauungsplan eine Schalltechnische Stellungnahme durch die IEL GmbH¹ erarbeitet, die sowohl die Schallemissionen und -immissionen durch den Straßenverkehr als auch durch die umliegenden Gewerbegebiete betrachtet. Die folgenden Aussagen entstammen überwiegend der vorgenannten Untersuchung.

Der Geltungsbereich befindet sich südlich des Düsterweges. Nördlich des Düsterweges verläuft die Bundesautobahn A 28, westlich die Bundesstraße B 436. Auf das Plangebiet wirken maßgeblich die Immissionen durch den Straßenverkehr auf den genannten Straßen ein.

Weiterhin befinden sich östlich, nördlich (zwischen Düsterweg und A 28) und westlich des Plangebietes Gewerbeflächen innerhalb der Geltungsbereiche rechtskräftiger Bebauungspläne. An der Südostseite eines Gewerbegebietes gemäß B-Plan Nr. 7.5 befindet sich ein 4 m hoher Lärmschutzwall. Ein weiterer Lärmschutzwall von 3,5 m Höhe erstreckt sich entlang der Nordseite des Düsterweges gegenüber der Planfläche bis zur Einmündung der Gewerbestraße. An dieser Einmündung sind zusätzlich noch zwei kurze Lärmschutzwände von 3,5 m Höhe vorhanden. Diese Lärmschutzwälle und -wände werden bei der Verkehrslärmberechnung berücksichtigt.

Gewerbelärm

Für die schalltechnische Beurteilung sind folgende Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 bzw. Immissionsrichtwerte der TA-Lärm (Gewerbe) heranzuziehen:

„Mischgebiet (MI)“

Tag (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr)	60 dB(A)
Nacht (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr)	45 dB(A)

¹ IEL GmbH (2024). Schalltechnische Stellungnahme im Rahmen der Bauleitplanung für die Aufstellung des B-Planes Nr. 7.9 „Mischgebiet am Düsterweg“ Gemeinde Nortmoor Bericht-Nr.: 5273-24-L1.

Die örtliche Situation mit den umgebenen Nutzungen und Festsetzungen der Bebauungspläne (z.B. Flächenschalleleistungspegel) wurde in der Untersuchung berücksichtigt. Die Berechnungen des Gewerbelärms erfolgten unter Annahme freier Schallausbreitung, d.h. die vorhandenen Lärmschutzwälle und Lärmschutzwände wurden nicht berücksichtigt.

Aus den Ergebnissen für die Immissionsorthöhen EG und OG wird ersichtlich, dass die zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbelärm für die Tageszeit von 55 dB(A) und für den Nachtzeitraum von 40 dB(A) innerhalb der bebaubaren Bereiche der Planfläche um mindestens 3 dB unterschritten werden.

Verkehrslärm

„Mischgebiet (MI)“

Tag (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr)	60 dB(A)
Nacht (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr)	50 dB(A)

Basis der Berechnungen ist die durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge (DTV) als Mittelwert über alle Tage des Jahres, die sich daraus ergebende stündliche Verkehrsstärke M_t (tags), M_n (nachts) und der jeweilige LKW-Anteil p_1 (Lkw₁, Lastkraftwagen ohne Anhänger und Busse) und p_2 (Lkw₂, Lastkraftwagen mit Anhänger bzw. Sattelkraftfahrzeuge). Die Verkehrszahlen stammen aus dem Jahre 2021 für die Autobahn A 28 und die Bundesstraße B 436 und wurden jeweils auf das Jahr 2034 hochgerechnet. Die Verkehrszahlen und Berechnungsmethoden sind der Untersuchung zu entnehmen. Zusätzlich wird die Straßendeckschicht bewertet und Geschwindigkeitsbegrenzungen berücksichtigt.

Aus den Ergebnissen wird ersichtlich, dass innerhalb der gesamten Planfläche der zulässige Orientierungswert der DIN 18005 für Verkehrslärm für die Tageszeit von 60 dB(A) auf der Immissionsorthöhe EG eingehalten wird. Auf der Immissionsorthöhe OG wird dieser Orientierungswert im nördlichen Bereich geringfügig um < 1 dB überschritten.

Der Orientierungswert für den Nachtzeitraum von 50 dB(A) wird im gesamten Plangebiet auf beiden Berechnungshöhen um 2 bis 3 dB überschritten.

Maßnahmen

Aufgrund der zu erwartenden Überschreitungen der Orientierungswerte sind Schallschutzmaßnahmen zu definieren, um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen. Die IEL GmbH stellt dar, dass aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwand) nicht zu realisieren sind, weshalb passive Maßnahmen eingeleitet werden sollten.

Zur Bestimmung von passiven Schallschutzmaßnahmen muss zunächst der maßgebliche Außenlärmpegel (L_a) ermittelt werden. Aufgrund der Differenzen zwischen den Tag- und Nachtwerten von < 10 dB wird der maßgebliche Außenlärmpegel nach den Vorgaben der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ - Teil 2 (Januar 2018) für die Nachtzeit ermittelt. Dabei ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel zum Schutz des Nachtschlafes aus einem um 3 dB erhöhten Beurteilungspegel für die Nacht und einem Zuschlag von 10 dB. Die Ergebnisse dieser Untersuchung sind weiteren Schallimmissionsrastern zu entnehmen (Maßgeblicher Außenlärmpegel - MALP). Aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel lassen sich die bislang gängigen Lärmpegelbereiche ableiten. Es ergibt sich aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln für das Obergeschoss innerhalb des gesamten bebaubaren Bereiches der Lärmpegelbereich IV.

Auf Grund der Überschreitung der zulässigen Orientierungswerte muss die überbaubare Fläche als „Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne

des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ definiert werden. Folgende Festsetzung wird in der Untersuchung empfohlen:

Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen, die sich innerhalb der „Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes“ befinden, müssen besondere Anforderungen an die Luftschalldämmung erfüllen. Der Nachweis erfolgt detailliert gemäß DIN 4109-1 und DIN 4109-2.

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 beschriebenen 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 < 45 dB(A) erreicht wird.

Die Empfehlungen des Gutachtens werden im Rahmen dieser Bauleitplanung übernommen.

4.5 Belange des Orts- und Landschaftsbildes

Der Geltungsbereich grenzt im Norden an den Düsterweg und darüber hinaus an Gewerbeflächen des Gewerbegebietes Nortmoor. Südlich des Düsterweges befindet sich ebenfalls ein eingeschränktes Gewerbegebiet und ein Mischgebiet. Insgesamt ist das Orts- und Landschaftsbild durch die großflächigen Gewerbenutzungen, insbesondere auf der Nordseite des Düsterwegs, stark gewerblich geprägt. Auf der Südseite sind teils kleinteilige eingeschossige Wohnstrukturen vorhanden, die jedoch bereits durch einen zweigeschossigen Baukörper überformt sind.

Der Geltungsbereich befindet sich in Randlänge zum Gewerbegebiet Nortmoor und stellt den Übergang zur angrenzenden Wohnnutzung dar. Die Planung sichert eine gestaffelte Höhenentwicklung zur eingeschossigen Wohnbebauung.

Aufgrund der Vorbelastung können keine beeinträchtigenden Veränderungen am Orts- und Landschaftsbild festgestellt werden. Um mögliche Beeinträchtigungen zu minimieren, werden im westlichen und östlichen Bereich des Geltungsbereiches Flächen zum Erhalt festgesetzt. Der Erhalt des ortsbildprägenden Baumbestandes sichert die ortsbildprägenden Strukturen.

Die Fläche nimmt zudem keine besonders hervorzuhebende Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild ein. Belange des Orts- und Landschaftsbildes stehen der Planung nicht entgegen.

4.6 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Die Flächen sind bereits überwiegend versiegelt. Im Südwesten und Nordosten des Geltungsbereiches werden größere Gehölzbestände erhalten. Durch die Überplanung der Freiflächen im Flurstück 145/6 kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung, durch die ein Kompensationsbedarf entsteht. Die Kompensation wird im weiteren Verfahren abschließend geregelt. Der Umweltbericht wird zum Entwurf ergänzt.

4.7 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung

Das Plangebiet ist bereits an das Abwassernetz des zuständigen Versorgungsträgers angeschlossen.

Abfallentsorgung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises.

Strom- und Gasversorgung

Das Plangebiet ist bereits an das Strom- und Gasnetz der zuständigen Versorgungsträger angeschlossen.

Post- und Telekommunikationswesen

Das Plangebiet ist bereits an das Netz des Post- und Telekommunikationswesens der zuständigen Versorgungsträger angeschlossen.

Löschwasserversorgung

Das Plangebiet ist bereits an die Löschwasserversorgung angeschlossen.

4.8 Oberflächenentwässerung

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist nachzuweisen, dass eine schadlose Oberflächenentwässerung im Plangebiet möglich ist. Ein Entwässerungskonzept wird während des Verfahrens ergänzt.

4.9 Belange des Verkehrs

Die Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über den Düsterweg. Ein Schotterweg verbindet die Flurstücke entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze mit dem Düsterweg. Der Schotterweg wird planungsrechtlich als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten des Flurstücks 145/5 festgesetzt und soll die Erschließung der rückwärtigen Fläche mit dem gewerblichen Anteil sicherstellen. Der Düsterweg verbindet den Geltungsbereich mit der B 436 und dem überregionalen Straßenverkehrsnetz.

Die Haltestelle „Nortmoor B436/ Gewerbegebiet“ liegt in ca. 500 m Entfernung zum Geltungsbereich und wird von den Buslinien 460, 467, 479 und 625 angefahren. Über die Buslinien sind die Ziele Aurich, Leer, Großsander und Uplengen erreichbar. Der Geltungsbereich ist an das öffentliche Nahverkehrsnetz angeschlossen.

4.10 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge

Aufgrund der vermehrt auftretenden Starkregen- und Hochwasserereignisse der letzten Jahre wurde bereits 2018 auf Bundesebene die Aufstellung eines länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz beschlossen. Mit der *Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV)*, die am 1. September 2021 in Kraft getreten ist, wurde nun auf der Grundlage von § 17 Raumordnungsgesetz (ROG) ein „Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz“ (Anlage zur Verordnung) aufgestellt.

Die Planungsebenen in Deutschland sind nun angehalten, auf Grundlage der im BRPHV formulierten Ziele und Grundsätze zum Hochwasserrisikomanagement sowie zu Klimawandel und -anpassung, eine verbindliche und länderübergreifende Berücksichtigung der Hochwasserrisiken sowie die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse vorzunehmen.

Im Zuge der Planung wurde überprüft, ob der Geltungsbereich des Bauleitplans in einem Überschwemmungsgebiet, einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet oder in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten liegt. Die Überprüfung erfolgt für drei Hochwasserszenarien:

- 1) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von weniger 200 Jahren (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit) sowie sogenanntes Extremereignis; HQ_{extrem}
- 2) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von 100 Jahren (Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit; HQ_{100})
- 3) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall i.d.R. in Niedersachsen von 20 bzw. 25 Jahren (Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit; $HQ_{\text{häufig}}$)

Die Überprüfung des Hochwasserrisikos unter Zuhilfenahme der Niedersächsischen Umweltkarten ergibt, dass der Geltungsbereich in keinem der aufgeführten Fälle betroffen ist. Im Ergebnis ergibt sich für das Plangebiet aus den Gefahrenkarten sowie aus den Risikokarten in keinem der drei Hochwasserszenarien eine Betroffenheit. Belange des Hochwasserschutzes stehen dem Vorhaben somit nicht entgegen.

4.11 Kampfmittel

Der Gemeinde Nortmoor sind im Geltungsbereich selbst und in dessen unmittelbaren Umgebung keine Kampfmittelfunde bekannt.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.

4.12 Altlasten

Gemäß der Auskunft des NIBIS Kartenservers (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>) befinden sich im Geltungsbereich selbst und in dessen unmittelbaren Umgebung keine Altlasten.

Sollten sich bei der weiteren Planung, bei der Erschließung oder bei der Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dieses der Unteren Abfallbehörde unverzüglich zu melden.

5 Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Gemeinde Nortmoor führt im Zuge dieses Bebauungsplanes Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB durch, mit denen den Bürgern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit gegeben wird, Anregungen und Hinweise zu den Planinhalten vorzutragen. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden diese öffentlichen und privaten Belange in die Abwägung eingestellt sowie gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

5.1 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

5.2 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

6 Inhalte der Planung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet sollen gemischte Bauflächen entstehen.

- (1) In den Mischgebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgenden Nutzungen nicht zulässig:
 - Gartenbaubetriebe nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO,
 - Tankstellen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO,
 - Vergnügungsstätten § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO.
- (2) In den Mischgebieten können gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Vergnügungsstätten § 6 Abs. 3 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zugelassen werden.

Die Ausschlüsse werden vorgenommen, da sich diese Nutzungen aufgrund ihrer Standortanforderungen und ihres Emissionsverhaltens nicht in die vorhandene und geplante Nutzungsstruktur südlich des Düsterwegs einfügen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Mischgebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt, um eine optimale Grundstücksausnutzung zu ermöglichen. Im Geltungsbereich sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Diese Festsetzung wurde zur Absicherung des Bauvorhabens und in Anlehnung an die Festsetzungen der umgebenden Bebauungspläne und zur Sicherung des Einfügens in die umgebenden Nutzungsstrukturen getroffen.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Geltungsbereich wird die offene Bauweise festgesetzt. Da mit den geplanten Vorhaben keine Gebäudelängen von über 50 m zu erwarten sind, und um ein Einfügen in die vorhandenen Strukturen sicherzustellen, wurde diese Festsetzung getroffen. Die Baugrenzen berücksichtigen einen 10 m breiten Unterhaltungstreifen zum Nortmoorer Sieltief.

6.4 Grünordnungsmaßnahmen

Zur Eingrünung des Geltungsbereiches ist je sechs angefangene Stellplätze gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ein hochstämmiger heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zusätzlich ist pro 200 qm neu versiegelte Grundstücksfläche gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Innerhalb der als Flächen zur Erhaltung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Flächen sind die vorhandenen Bäume zu erhalten. Bei Abgang sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Diese Festsetzungen dienen der landschaftsgerechten Einbindung und Durchgrünung des Mischgebietes, insbesondere der Begrünung der Stellplatzflächen und dem Erhalt der vorhandenen Gehölze im Südwesten und im Nordosten. Die Begrünung soll insgesamt die mögliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes mindern, in Hitzeperioden Schutz ermöglichen und ein Aufheizen der Flächen vermeiden.

6.5 Immissionsschutz

Auf Grund der Überschreitung der zulässigen Orientierungswerte für eine verträgliche Planung muss das gesamte Plangebiet als „Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ festgesetzt werden.

Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume besondere Anforderungen an die Luftschalldämmung erfüllen. Der Nachweis erfolgt detailliert gemäß DIN 4109-1 und DIN 4109-2. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich nach DIN 4109-1, Abschnitt 7 (Ausgabe Januar 2018) unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten.

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

L_a maßgebliche Außenlärmpegel in dB(A)

$K_{Raumart} = 25$ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$K_{Raumart} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart} = 35$ dB für Büroräume und Ähnliches;

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 35$ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$R'_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches;

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 beschriebenen 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 < 45 dB(A) erreicht wird.

7 Ergänzende Angaben

7.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Der Geltungsbereich weist insgesamt eine Größe von 4433,9 m² auf.

Mischgebiete	4373,45 m ²
Davon: Flächen mit Bindungen und Erhalt von Bepflanzungen	79,7 m ²
Private Grünfläche	60,5 m ²
Davon: Flächen mit Bindungen und Erhalt von Bepflanzungen	60,5 m ²

7.2 Daten zum Verfahrensablauf

Beschluss über den Entwurf und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung über die Beteiligung der Öffentlichkeit

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
und Beteiligung der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Satzungsbeschluss durch den Rat

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 7.9 „Mischgebiet am Düsterweg“ beigelegt.

Nortmoor, den

Der Bürgermeister

Teil II: Umweltbericht

Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren ergänzt.