

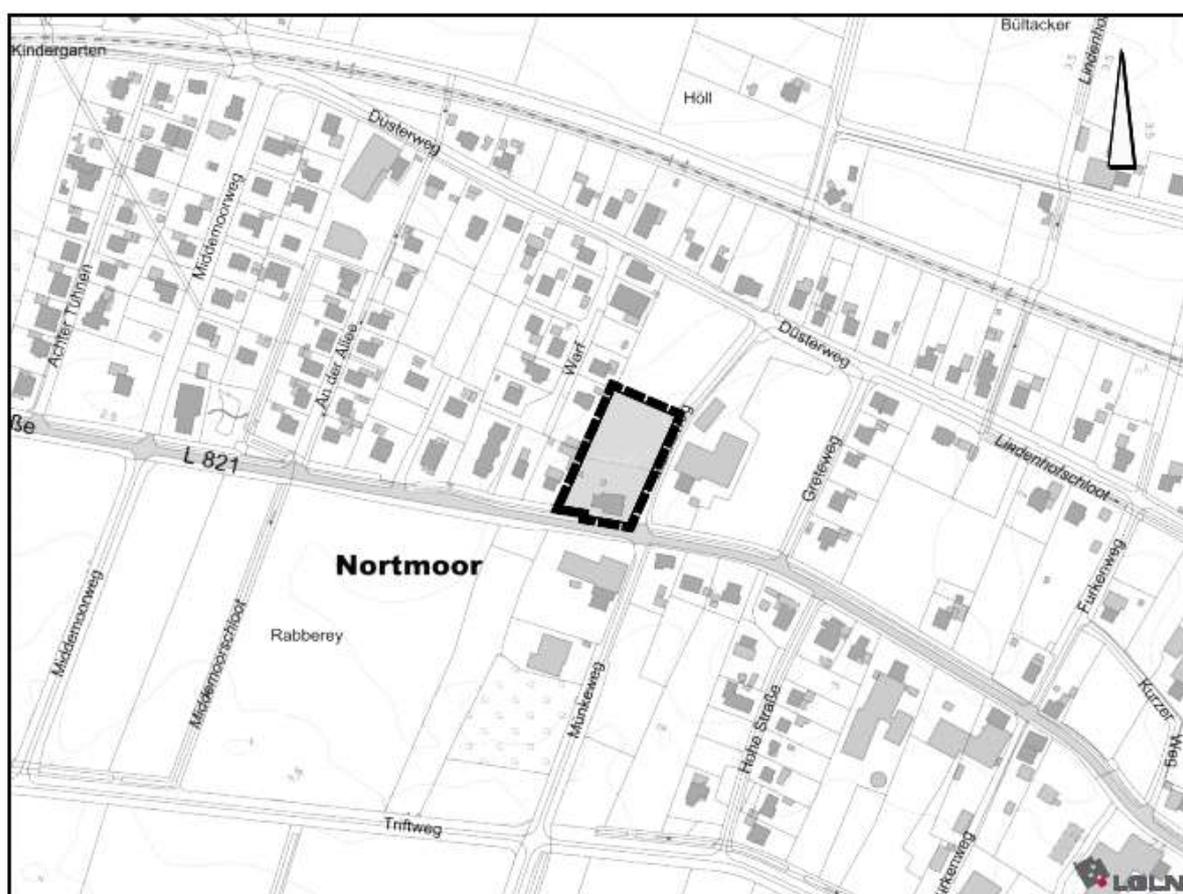
# Gemeinde Nortmoor

## Samtgemeinde Jümme

### Landkreis Leer

## Bebauungsplan Nr. 26

### „Westlich Münkeweg“



**Begründung**

**Vorentwurf**

**April 2024**

NWP Planungsgesellschaft mbH

Escherweg 1  
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0  
Telefax 0441 97174 -73

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung

Postfach 5335  
26043 Oldenburg

E-Mail [info@nwp-ol.de](mailto:info@nwp-ol.de)  
Internet [www.nwp-ol.de](http://www.nwp-ol.de)



# Inhaltsverzeichnis

<b>Teil I: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>1</b>
<b>1 Einleitung</b> .....	<b>1</b>
1.1 Planungsanlass .....	1
1.2 Rechtsgrundlagen .....	1
1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches .....	1
1.4 Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung.....	1
<b>2 Kommunale Planungsgrundlagen</b> .....	<b>1</b>
2.1 Flächennutzungsplan.....	1
2.2 Bebauungspläne.....	2
2.3 Weitere kommunale Satzungen und Konzepte.....	2
<b>3 Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung</b> .....	<b>2</b>
<b>4 Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>3</b>
4.1 Belange der Raumordnung.....	5
4.2 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung.....	5
4.3 Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche .....	6
4.4 Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes und des Orts- und Landschaftsbildes.....	6
4.5 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung.....	7
4.6 Belange der Wirtschaft .....	12
4.7 Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung .....	13
4.8 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung.....	13
4.9 Belange des Verkehrs.....	14
4.10 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge .....	14
4.11 Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel.....	15
4.12 Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung .....	16
4.13 Kampfmittel .....	16
4.14 Altlasten .....	16
<b>5 Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren</b> .....	<b>17</b>
5.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB.	17

5.2	Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB .....	17
5.3	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.....	17
<b>6</b>	<b>Inhalte der Planung.....</b>	<b>17</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	17
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	18
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	18
6.4	Grünordnungsmaßnahmen.....	18
<b>7</b>	<b>Ergänzende Angaben .....</b>	<b>18</b>
7.1	Städtebauliche Übersichtsdaten .....	18
7.2	Daten zum Verfahrensablauf .....	18
	<b>Teil II: Umweltbericht .....</b>	<b>19</b>

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



## **Teil I: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **1 Einleitung**

#### **1.1 Planungsanlass**

In zentraler Lage in der Gemeinde Nortmoor wird in direkter Nachbarschaft zur Bäckerei „Gulfhof Café“ mit Hofladen die Errichtung eines begehbaren Warenautomaten beabsichtigt. Da sich das Vorhaben teilweise im Außenbereich befindet, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 notwendig. Zusätzlich soll eine Fläche für Mischnutzungen in zentraler Lage des Ortsteils geschaffen werden.

#### **1.2 Rechtsgrundlagen**

Rechtliche Grundlagen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 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 zurzeit geltenden Fassung.

#### **1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches**

Das Plangebiet liegt nördlich der Dorfstraße in der Gemarkung Nortmoor auf dem Flurstück 141/2, Flur 21. Das Plangebiet umfasst in etwa die südliche Hälfte des Flurstücks 141/2.

#### **1.4 Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung**

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage der Gemeinde Nortmoor. Im Plangebiet ist bereits eine Bäckerei mit Café und Hofladen sowie einer Wohnnutzung ansässig. Westlich grenzt eine Wohnsiedlung an das Plangebiet, nördlich eine kleine Grünfläche und darüber hinaus Wohngebäude. Östlich wird das Plangebiet durch den Münkeweg begrenzt. Dort befindet sich östlich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Südlich begrenzt die Dorfstraße das Plangebiet. Auf gegenüberliegender Seite liegen landwirtschaftlich genutzte Grünflächen und Gebäude.

### **2 Kommunale Planungsgrundlagen**

#### **2.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Nortmoor (2022) stellt für das Plangebiet eine gemischte Baufläche mit der Zielsetzung Dorfgebiet dar. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 kann daher nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung nach § 13a Abs. 2 BauGB angepasst.



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Nortmoor 2022

## 2.2 Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegt kein Bebauungsplan vor. Westlich des Plangebietes befindet sich das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 19 „Ortsmitte Nortmoor“, der ein allgemeines Wohngebiet festsetzt. Östlich des Plangebietes befindet sich das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 15 „Greteweg“, der ebenfalls ein allgemeines Wohngebiet festsetzt.

## 2.3 Weitere kommunale Satzungen und Konzepte

Im Rahmen der Dorfentwicklung Jümme wurde 2016 ein Dorfentwicklungsplan erstellt, der 2019 fortgeschrieben wurde. Bereits 2016 wurde die Nahversorgung in Nortmoor als Schwäche der Dorfregion identifiziert, der es zu begegnen galt. Dazu sollte die Einrichtung von Dorfläden oder mobilen Diensten geprüft werden.

## 3 Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung

Die Gemeinde Nortmoor verfolgt mit der vorliegenden Planung die Absicht, die Flächen im Plangebiet für eine Mischnutzung planungsrechtlich abzusichern und die Nahversorgung für die Wohngebiete in Nortmoor zu verbessern.

Planungsanlass ist das Ansiedlungsbegehren zur Aufstellung eines begehbaren Warenautomaten mit einer Grundfläche von rd. 50 m<sup>2</sup> auf dem Grundstück der Hofbäckerei. Die Errichtung des begehbaren Warenautomaten mit rd. 600 nahversorgungsrelevanten Sortimenten leistet damit eine Absicherung der grundlegenden Nahversorgung in der Gemeinde. Durch die zentrale Lage im Ortsteil und dem direkten Anschluss der Bäckerei stärkt die vorliegende Planung die bestehenden Nahversorgungsstrukturen und zentralen sozialen Treffpunkte im Ort. Die der Hofbäckerei zugeordnete Stellplatzfläche bietet die Möglichkeit der gleichzeitigen Nutzung für den begehbaren Warenautomaten. Die Erschließung ist über den Münkeweg gesichert.

Die Festsetzung zusätzlicher Flächen als Mischgebiet dient außerdem der Ermöglichung weiterer Vorhaben zur Stärkung der Infrastruktur in der Gemeinde.

Somit ergibt sich ein Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB. Zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 notwendig.

#### 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.

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 4.2	
§ 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	Es handelt sich bei dem Planvorhaben um die Planung eines Mischgebietes, daher sind die Belange nicht unmittelbar betroffen. Die Stärkung der Nahversorgung sichert jedoch den Erhalt und die Lebensqualität des Ortsteils.
§ 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	Es wird Mischgebiet festgesetzt, Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke sind grundsätzlich zulässig. Die Belange sind daher nicht weiter betroffen.
§ 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 siehe Kapitel 4.3	
§ 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 4.4	

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	
	Der Belang wird durch die Planung nicht berührt, Anlagen für kirchliche Zwecke sind in einem Mischgebiet grundsätzlich zulässig.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	
siehe Kapitel 4.5	
§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB: die Belange a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,	
siehe Kapitel 4.6	
b) der Land- und Forstwirtschaft,	
siehe Kapitel 4.2	
c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,	
siehe Kapitel 4.6	
d) des Post- und Telekommunikationswesens, insbesondere des Mobilfunkausbaus,	
siehe Kapitel 4.8	
e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit,	
siehe Kapitel 4.8	
f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen	
	Laut NIBIS Kartenserver (Stand: 19.12.2023) gibt es im Plangebiet und der näheren Umgebung keine Rohstoffvorkommen. Die Zuständigkeit für Bergbau liegt beim Bergbau West.
§ 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	
siehe Kapitel 4.9	
§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB: die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften	
	Es handelt sich bei dem Planvorhaben um die Planung eines Mischgebietes. Militärische Belange sind daher nicht betroffen.
§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB: die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung	
siehe Kapitel 4.7	
§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB: die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden	
siehe Kapitel 4.10	
§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB: die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung	

Betroffenheit	Keine Betroffenheit, weil ...
	Es werden für das Mischgebiet keine Regelungen zur Schaffung von Anlagen zur Unterbringung, Betreuung oder Beratung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden oder vergleichbaren Einrichtungen getroffen. Die Belange sind nicht betroffen.
§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB: die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen	
	Die Umgebung des Plangebietes ist ländlich geprägt, mit einer lockeren Baustruktur sowie Grün- und Freiflächen in hohem Maße.
§ 1a Abs. 2 BauGB: Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel	
siehe Kapitel 4.11	
§ 1a Abs. 3 BauGB: Eingriffsregelung	
siehe Kapitel 4.5	
§ 1a Abs. 5 BauGB: Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung	
siehe Kapitel 4.12	

#### 4.1 Belange der Raumordnung

##### Landesraumordnungsprogramm

Das Landesraumordnungsprogramm 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. Im Bereich der Gemeinde ist eine Leitungstrasse ausgewiesen.

Zur Entwicklung von Versorgungsstrukturen ist folgendes zu beachten:

Gemäß LROP (2.3.01) sollen „[zur] Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse [sollen] Einrichtungen und Angebote des Einzelhandels in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden.“ Da es sich bei dem vorliegenden Projekt nicht um ein großflächiges Einzelhandelsprojekt handelt, sind die Ziele nicht betroffen.

Das RROP des Landkreises Leer enthält keine plangebietsbezogenen Aussagen. Gemäß RROP wird Filsum als Grundzentrum der Samtgemeinde Jümme mit den entsprechenden Versorgungsfunktionen ausgewiesen. In Filsum ist derzeit kein Einzelhandel ansässig, der die Nahversorgung abdeckt.

#### 4.2 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Die vorliegende Planung soll die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllen.

##### Verkehrslärm

Das Plangebiet ist durch den Verkehrslärm von der Dorfstraße und durch Schienenlärm von der Bahnlinie Oldenburg-Leer vorbelastet. Ein Mischgebiet hat einen Schutzanspruch mit Orientierungswerten von 60/50 dB(A) gegenüber Verkehrslärm. Die Schutzansprüche gelten für Wohn- und Aufenthaltsräume sowie Büroräume.

Im weiteren Verfahren werden eine schalltechnische Untersuchung vorgelegt und bei Bedarf Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm festgesetzt.

#### Gewerbelärm

Im Rahmen der Baugenehmigung zur Ansiedlung gewerblicher Nutzungen ist die Mischgebietsverträglichkeit zu prüfen.

#### Geruchsimmissionen

Der östlich des Münkewegs gelegene landwirtschaftliche Betrieb Dorfstraße 32 betreibt am Standort einen Boxenlaufstall. Im Zuge der Errichtung der Anlage im Jahre 2019 wurde die Tierhaltung auf der Hofstelle Dorfstraße 34 aufgegeben. Hierdurch haben sich die Geruchsimmissionen in der Umgebung des Plangebietes deutlich reduziert, so dass mischgebietsverträgliche Werte (Grenzwert 0,10) in den Siedlungsbereichen eingehalten werden. Die Entwicklung der Hofstelle ist durch die umliegenden Wohnsiedlungen bereits eingeschränkt.

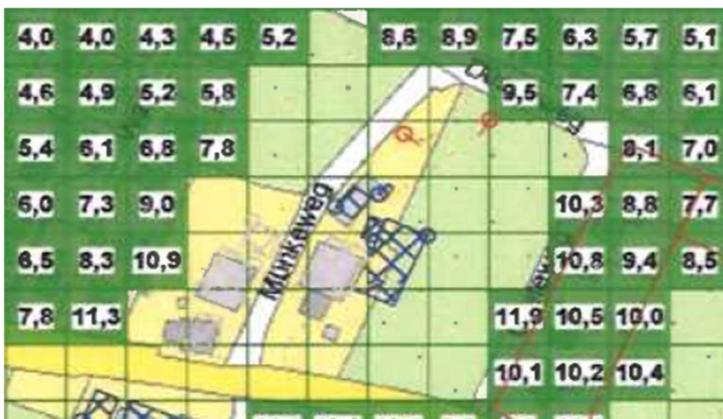


Abbildung 2. Auszug aus dem Immissionsschutzgutachten zur Erweiterung der Hofstelle Dorfstraße 32 2019

Zur Beurteilung der Situation im Plangebiet wird ein Geruchsgutachten eingeholt.

### **4.3 Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche**

Die Gemeinde Nortmoor verfolgt mit der vorliegenden Planung die Absicht die Nahversorgung im Ortsteil Nortmoor zu verbessern. Im Plangebiet wurde bereits eine Bäckerei und entsprechend Nahversorgungsinfrastruktur errichtet, die durch die vorliegende Planung weiter städtebaulichen Zusammenhang ausgebaut werden soll.

Des Weiteren geht die Gemeinde Nortmoor davon aus, dass nach Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 zeitnah eine Umsetzung des Planvorhabens erfolgt. Die Planaufstellung dient somit der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und einer zeitgemäßen und nachfrageorientierten Weiterentwicklung in der Gemeinde.

### **4.4 Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes und des Orts- und Landschaftsbildes**

Das Landschaftsbild ist geprägt durch landwirtschaftliche Flächen und Betriebe sowie kleine Wohnsiedlungen. Im Plangebiet wird bereits ein Gebäude gewerblich als Bäckerei und Café genutzt.

Die im Plangebiet bestehende Bäckerei ist in einem denkmalgeschützten Gulfhaus angesiedelt. Das Gulfhaus ist als Einzeldenkmal gemäß § 3 Abs. 2 NDSchG gelistet. Außerhalb des Plangebietes, im Norden der angrenzenden Grünfläche ist ein weiteres Gulfhaus als Einzeldenkmal gemäß § 3 Abs. 2 NDSchG im Denkmalverzeichnis gelistet. Nach § 10 Abs. 1 Nr. 4 NDSchG bedürfen die Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von Anlagen, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Ferner dürfen nach § 8 NDSchG Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind ferner so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt.

Der Warenautomat ist im Vergleich zum Baudenkmal von untergeordneter Baumasse. Der Umgebungsschutz wird berücksichtigt und ist abschließend im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Da sich im südlichen Bereich des Plangebietes, entlang der Dorfstraße, das Gulfhaus mit der Bäckerei und dem Café befindet, bleibt das Ortsbild entlang der Hauptverkehrsstraße der Gemeinde größtenteils unverändert. Ein großer Bereich des neuen Mischgebietes wird nachgelagert im nördlichen Bereich des Plangebietes entstehen und durch Bepflanzungen in den Hintergrund treten. Durch die Bebauung der hinteren Flächen, den Erhalt des Gulfhauses und die Bepflanzungen sollen mögliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes gemindert werden.

## **4.5 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung**

### **Aktueller Zustand von Natur und Landschaft**

Zur Aufnahme der vorherrschenden Biotoptypen und Abschätzung des faunistischen Potentials fand im Dezember 2023 eine Begehung des Plangebietes statt. Ein Biotoptypenplan ist in Abbildung 3 dargestellt. Das Plangebiet ist im aktuellen Bestand bereits teilweise bebaut: Im südlichen Teil des Plangebiets ist ein dörfliches Gebäude (OD) vorhanden, in dem ein Gewerbebetrieb (Bäckerei/Café) ansässig ist. Die Parkplätze (OVP) des Betriebs befinden sich an der Nord- und Ostseite des Gebäudes, südlich und westlich ist ein Hausgarten (PH) vorhanden. An der Westgrenze des Gartens befinden sich eine Zierhecke (BZ), eine kleine halbruderaler Gras- und Staudenflur feuchter Standorte (UHF) und ein zeitweise trockenfallender Graben, in dem die Vegetation aus einer halbruderalen Gras- und Staudenflur feuchter Standorte besteht (FGRu/UHF). Der nördliche Teil des Plangebiets ist von artenarmen Intensivgrünland (GI) geprägt. An der Einfahrt der Grünlandfläche im Westen des Bebauungsplanes stehen zwei Stiel-eichen (HBE). Zwischen Grünland und Parkplatz befindet sich eine kleine artenarme Scherrasenfläche (GRA) und zwischen dem Parkplatz und der Dorfstraße ein Steinbeet (ER).

An den Geltungsbereich grenzt nördlich die übrige Intensivgrünlandfläche, westlich ein Wohngebiet (OEL), östlich der „Münkeweg“ und südlich die „Dorfstraße“ (OVS) an. An den Straßen befinden sich Baumreihen (HBA) und zeitweise trockenfallende Gräben mit halbruderalen Gras- und Staudenfluren feuchter Standorte (FGRu/UHF). Östlich des „Münkewegs“ ist ein landwirtschaftlicher Betrieb (ODL) vorhanden.

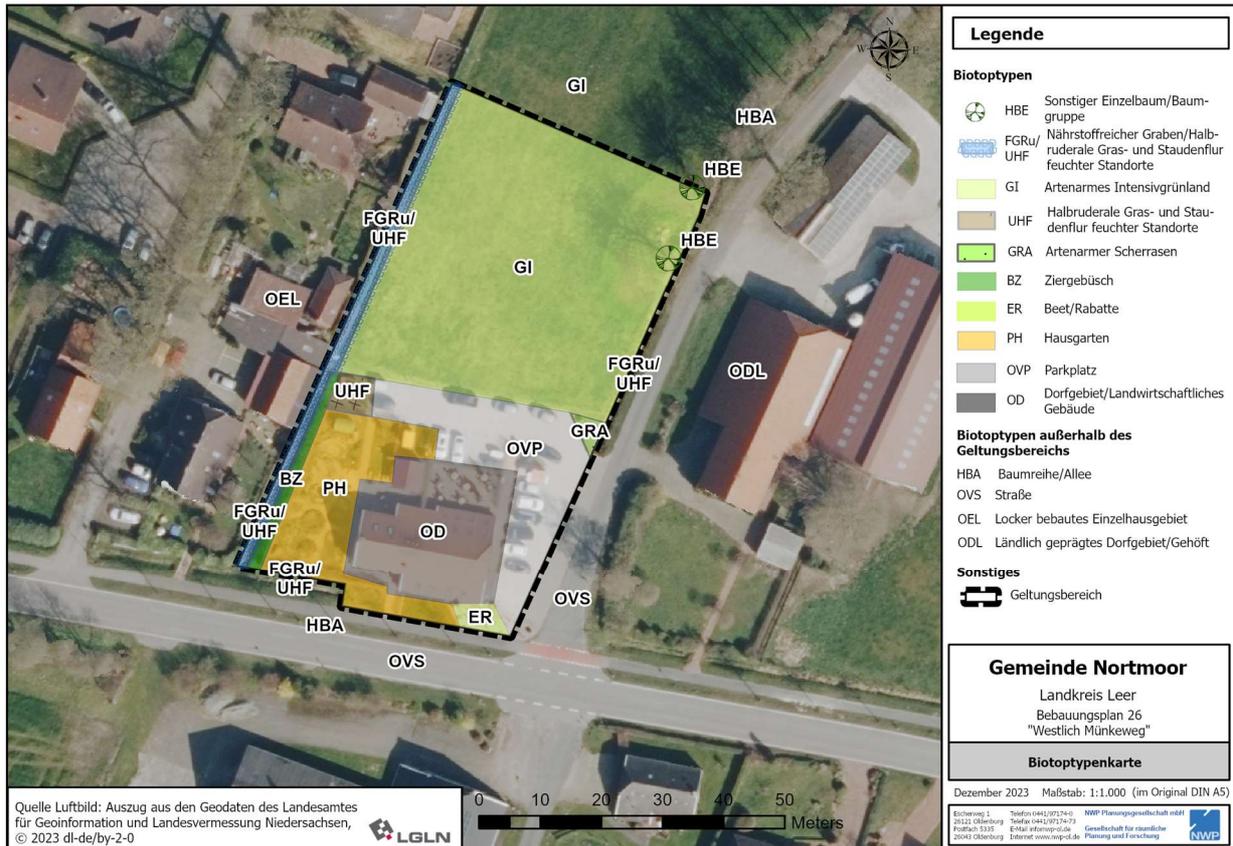


Abbildung 3: Biotoptypenkarte

Das Gebäude, der Hausgarten, die Grünlandfläche und Gehölze bieten ubiquitären Vogel- und Fledermausarten (z. B. Meisen, Amsel, Buntspecht, Zwergfledermaus) geeignete Lebensraumpotentiale. Die Gehölze bieten Potenziale für einjährig genutzte Vogelnester. Das Gebäude kann von gebäudebewohnenden Vogel- und Fledermausarten genutzt werden. In den älteren Bäumen sind Baumhöhlen nicht auszuschließen, die als dauerhaft Fortpflanzungs- und Ruhestätten dienen können. Im Zuge der Geländebegehung konnten zwar weder einjährig noch dauerhaft Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, dennoch sind sie nicht auszuschließen. Allerdings ist aufgrund der Siedlungslage die Präsenz durch Hauskatzen wahrscheinlich, die für gehölzbrütende Vogelarten eine Gefährdung bedeuten. Vorkommen von relevanten Amphibien, Säugetieren und Insekten sind im Plangebiet aufgrund der Habitatbedingungen nicht zu erwarten.

Im aktuellen Bestand unterliegt das gesamte Plangebiet bereits einer anthropogenen Nutzung. Teilflächen sind versiegelt, so dass die Bodenfunktionen u. a. als Lebensraum und Lebensgrundlage für Pflanzen und Tiere, als Bestandteil des Wasser- und Nährstoffkreislaufs sowie als Speicher- und Puffermedium bereits stark beeinträchtigt sind. Im gesamten Plangebiet liegt der Bodentyp Mittlerer Pseudogley-Podsol vor.<sup>1</sup> Der Bodentyp weist keine besondere Schutzwürdigkeit auf.

<sup>1</sup> NIBIS® Kartenserver (2021): Bodenkarte (BK50). - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Dezember 2023)

Der Grundwasserflurstand liegt im Plangebiet bei 0-2,5 m unter Geländeoberfläche.<sup>2</sup> Der Grundwasserkörper „Leda-Jümme Lockergestein rechts“ ist in einem mengenmäßig guten Zustand; der chemische Gesamtzustand wird jedoch als schlecht bewertet.<sup>3</sup> Das Schutzpotential der Grundwasser überdeckenden Schichten wird als mittel angegeben. Die Grundwasserneubildung im Plangebiet beträgt 150 bis 200 mm/a.<sup>4</sup> Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwassergewinnungs-, Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebieten.<sup>5</sup>

Es bestehen Oberflächengewässer in Form der im Westen des Plangebietes randlich verlaufenden Entwässerungsgräben.

Nortmoor liegt in der klimaökologischen Region „Küstennaher Raum“, innerhalb der naturräumlichen Einheit „Oldenburgisch-Ostfriesische Geest“, und ist somit durch ein ozeanisches Klima geprägt.<sup>6</sup> Die klimatologischen Eigenschaften zeichnen sich u. a. durch mäßig warme Sommer, verhältnismäßig milde Winter, einen hohen Luftaustausch, geringe Temperaturschwankungen und eine hohe Luftfeuchtigkeit aus. Die Region ist überwiegend von südwestlichen Winden geprägt. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 9,9°C mit einem durchschnittlichen Jahresniederschlag von rd. 807 mm.<sup>7</sup> Durch die Lage im Siedlungsbereich liegen lokalklimatisch zwar Lasträume vor, allerdings wird das Lokalklima durch die das Dorf umschließenden landwirtschaftlichen Flächen bestimmt. Dabei wirken die landwirtschaftlichen Flächen in der Umgebung als klimatisch günstige Kaltluftentstehungsgebiete.

Das Landschaftsbild wird durch die angrenzenden Wohngebäude, Straßen und das nördlich anschließende Grünland geprägt.

### **Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Belange der Eingriffsregelung**

Durch die aktuelle Planung wird die bereits stark anthropogen geprägte Fläche einer neuen Nutzung zugeführt und unversiegelte Flächen neu versiegelt. Als Minimierungs-/Vermeidungsmaßnahme ist pro 200 m<sup>2</sup> neu versiegelter Fläche ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zudem ist je sechs angefangene Stellplätze ein hochstämmiger heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Neben eventuell bereits beseitigten Gehölzen und Gebäuden werden weitere Gehölze durch die Planung gefällt bzw. Gebäude abgerissen. Die anzupflanzenden Bäume sind bei Abgang artgleich zu ersetzen. Bei diesen Beseitigungen sind vorhandene Vogelnester und Fledermausquartiere zu beachten. Die Baumreihe am „Münkeweg“ ist durch die Planung nicht betroffen.

<sup>2</sup> NIBIS® Kartenserver (2021): Hydrogeologie (HK50). - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Dezember 2023)

<sup>3</sup> NUMIS Kartenserver: WRRL. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: Dezember 2023)

<sup>4</sup> NIBIS® Kartenserver (2021): Grundwasserneubildung, Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Dezember 2023)

<sup>5</sup> NUMIS Kartenserver: Trinkwasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Dezember 2023)

<sup>6</sup> Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsisches Landschaftsprogramm (2021)

<sup>7</sup> NIBIS® Kartenserver (2021): Klima. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Dezember 2023)

Planungsrechtlich unterliegt das Plangebiet bisher keinen Festsetzungen durch einen Bebauungsplan. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 wird das Plangebiet als Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 (zzgl. Nebenanlagen) festgesetzt. Die Erschließung erfolgt über die angrenzenden Straßen „Dorfstraße“ und „Münkeweg“. Sollten sich im Zuge der Planung, Erschließung oder Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, ist durch den Vorhabenträger die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer zu unterrichten.

Durch die Planung wird ein Eingriff in den Naturhaushalt, u. a. durch den Verlust von Lebensraumfunktionen und Bodenfunktionen auf den neu versiegelten Flächen verursacht. Im weiteren Verfahren werden ein Umweltbericht mit einer Eingriffsbilanzierung erstellt und Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs nachgewiesen.

### **Artenschutz-Verträglichkeit**

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 44 BNatSchG die Umsetzung der Planung absehbar und dauerhaft hindern. Hierbei sind die Europäischen Vogelarten sowie die Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie in den Blick zu nehmen. Da sich die artenschutzrechtlichen Regelungen auf konkrete Handlungen und Individuen beziehen, bleibt die abschließende Feststellung der Artenschutz-Verträglichkeit der Umsetzungsebene vorbehalten. Dennoch ist auf der Ebene der Bauleitplanung zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der Umsetzung der Planung entgegenstehen. Anhand der langjährigen Bestandssituation innerhalb des Siedlungszusammenhanges mit entsprechenden Habitatqualitäten sind nur Vorkommen von siedlungstoleranten Vogelarten plausibel anzunehmen. Das Gebäude und die älteren Bäume können als Fledermausquartiere genutzt werden. Aufgrund der intensiven Nutzung des Gebietes und der teilweise versiegelten Freiflächen sind somit nur sehr eingeschränkte und siedlungstypische Habitate gegeben, die das Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten (Vögeln, Fledermäuse) aber nicht ausschließen. Die Wertigkeit des Plangebietes wird in Bezug auf bestandsgefährdete Brutvögel und evtl. Fledermäuse als gering eingestuft.

Nach der Potentialanalyse auf Grundlage des Biotopbestandes werden im Folgenden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände geprüft, ob diese der Realisierung der Planung entgegenstehen können.

**Vögel:** Innerhalb des Plangebietes befinden sich für Brutvögel artenschutzrelevante Strukturen in Form von Grünlandflächen, Gebäuden und Gehölzbeständen. Die Fläche bietet Potential für Gebäude-, Boden- und Gehölzbrüter. Wegen der langjährig bestehenden Lage inmitten von urban geprägten Räumen und aufgrund der unmittelbaren Straßennähe, ist nur mit störungsempfindlichen und siedlungstoleranten Arten zu rechnen.

**Fledermäuse:** Die Bäume entlang des Münkewegs können als Leitstrukturen, Tagquartier und Jagdhabitat dienen. In bzw. an dem Gebäude sind in Dachvorsprüngen und kleineren Nischen zumindest Zwischenquartiere nicht auszuschließen (z.B. Zwergfledermaus oder Breitflügelfledermaus).

**Sonstige Artgruppen:** Vorkommen von streng geschützten Arten, z.B. Säugetiere (ausgenommen Fledermäuse), Farn- und Blütenpflanzen, Amphibien, Libellen oder Heuschrecken sind, aufgrund der Ausstattung des Habitats einerseits und der Lebensraumsprüche andererseits, nicht zu erwarten.

Bei der Realisierung der Planung sind eventuelle Gebäudesanierungen nötig. Die Gehölze entlang des Münkewegs bleiben erhalten. Nach der Potentialanalyse auf Grundlage des Biotopbestandes werden im Folgenden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände geprüft, ob diese der Realisierung der Planung entgegenstehen können.

Verbot der Tötung und Schädigung von Tieren und ihren Entwicklungsformen:

- Im Allgemeinen gilt, dass zum Schutz von Brutvögeln (Gehölz- und Gebäudebrüter) bauvorbereitende Maßnahmen, z.B. Baufeldfreimachungen oder bauliche Maßnahmen am Bestandsgebäude, außerhalb der Brutzeiten der Vögel, durchzuführen sind (somit nicht in der Zeit vom 01.03 bis 30.09.) Soweit dieser Zeitraum nicht eingehalten werden kann, ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung auf der Grundlage fachgerechter örtlicher Überprüfungen nachzuweisen, dass keine Vogelbrutgelege auf der Fläche betroffen sind. Die entsprechenden Gebäude und Gehölze sind ebenfalls durch eine fachkundliche Person vor Beseitigung auf Fledermausquartiere zu prüfen. Verletzung und Tötungen artenschutzrechtlich relevanter Arten können so ausgeschlossen werden.

Verbot der erheblichen Störung von Tieren:

- Im artenschutzrechtlichen Sinne ist eine Störung nur dann erheblich, wenn sich durch sie der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Für potentiell vorkommende, siedlungstolerante Vogelarten und Fledermausarten kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass das von der Planung ausgehende Störpotential, z.B. durch Baumaßnahmen, aufgrund der Bestandssituation und der Vorbelastung durch akustische und optische Reize, zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Verbot der Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten:

- Der Verlust von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten stellt keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand (gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG) dar, wenn die ökologische Funktion für betroffene Tierarten im räumlichen Zusammenhang weiter gewährleistet werden kann. Bei ungefährdeten und ökologisch nicht ausgesprochen anspruchsvollen Arten, die zudem ihre Nester jährlich neu bauen, wird gemäß Runge et al. (2010)<sup>8</sup> davon ausgegangen, dass ein Ausweichen für diese Vorkommen generell möglich ist. Durch die planzeichnerische Sicherung der Gehölzreihe im nördlichen Geltungsbereich kann die Funktion in diesem Falle aufrechterhalten werden kann. Im Falle von Renovierungsarbeiten an Gebäuden sind gezielte, artenschutzrechtliche Kontrollen durchzuführen. Diese sind zeitnah vor einer Sanierung oder einem Abriss durch eine fachkundige Person durchzuführen, um auszuschließen, dass keine dauerhaft genutzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z.B. Fledermaus-Quartiere etc.) artenschutzrechtlich relevanter Tiere an/ in den Gebäuden vorhanden sind. Sollte es durch die Planung zu einem Verlust dauerhafter Brutstätten von Gebäudebrütern oder zu einem Verlust von Fledermausquartieren kommen, so sind pro Verlust einer Lebensstätte mindestens drei entsprechende Nist- oder Quartiershilfen im Umfeld des Plangebietes anzubringen, um die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang zu gewährleisten.

---

<sup>8</sup> Runge, H., M. Simon & T. Widdig (2010); Rahmenbedingungen für die Wirksamkeit von Maßnahmen des Artenschutzes bei infrastrukturvorhaben, FuE-Vorhaben im Rahmen des Umweltforschungsplanes des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit im Auftrag des Bundesamtes für Naturschutz – FKZ 3507 82 080, (unter Mitarb. Von: Louis, H.W, M. Reich, D. Bernotat, F. Mayer, P. Dohm, H. Köstermeyer, J. Smit-Viergutz, K. Szeder).- Hannover, Marburg

## **Fazit**

Zum gegenwärtigen Kenntnisstand sind, unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen, keine Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen erkennbar, die die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern würden.

## **Natura 2000-Verträglichkeit**

Innerhalb des Plangebietes und direkt angrenzend befindet sich kein Natura 2000-Gebiet. Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das FFH-Gebiet „2711-331, Magerwiese bei Potshausen“ rund 6 km südöstlich des Bebauungsplanes<sup>9</sup>. Aufgrund der Entfernung und der bereits langjährig bestehenden Gewerbestrukturen zwischen dem Plangebiet und dem FFH-Gebiet, werden schädliche Auswirkungen durch die Neuplanung nicht begründet.

Das nächstgelegene EU-Vogelschutzgebiet „DE2609-401, Emsmarsch von Leer bis Emden“ liegt ca. 10 km westlich des Bebauungsplanes. Aufgrund der großen Distanz sind schädliche Auswirkungen auf die EU-Vogelschutzgebiete durch die Planung nicht ersichtlich.

Eine Natura 2000-Verträglichkeit ist gegeben.

## **Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte**

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes. Das nächste Landschaftsschutzgebiet „LSG LER 00017, Filsumer Moor“ liegt ca. 5,2 km in östlicher Richtung. Eine Beeinträchtigung wird durch die Neuplanung aufgrund der großen Entfernung nicht gesehen. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet ist deckungsgleich mit dem FFH-Gebiet „Magerwiese bei Posthausen“<sup>10</sup>. Aufgrund der Distanz zwischen dem Plangebiet und den Schutzgebieten sowie der bereits vorhandenen Siedlungs- und Gewerbestrukturen sind schädliche Auswirkungen nicht ersichtlich.

## **Darstellungen von Landschaftsplänen**

Die im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen werden nach dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Leer (2021) mit einer eingeschränkten Bedeutung für Arten- und Biotopschutz bewertet<sup>11</sup>.

Bei der Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 26 sind keine Konflikte mit den Zielen des Landschaftsrahmenplanes ersichtlich.

## **4.6 Belange der Wirtschaft**

Grundzentrum der Samtgemeinde Jümme ist gemäß RROP Leer 2006 der Standort Filsum, in dem zum aktuellen Zeitpunkt kein Nahversorger ansässig ist.

Die Einrichtung lokaler Nahversorgung in der Samtgemeinde Jümme, insbesondere in der Gemeinde Nortmoor dient einer Abdeckung zentraler Sortimente der Nahversorgung, obgleich in dem Warenautomaten nicht das Sortiment eines großflächigen Einzelhandels abgebildet wird, kann die lokale Wirtschaft von einer Grundversorgung profitieren. Mit der Variante eines Automaten gegenüber eines Dorfladens ermöglicht der Eigentümer eine wirtschaftliche Nahversorgung der Gemeinde, die ansonsten mit einer Einstellung von Personal verbunden und damit nicht wirtschaftlich wäre.

<sup>9</sup> Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – Natur. (Zugriff: Dezember 2023)

<sup>10</sup> Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – Natur (Zugriff: Dezember 2023)

<sup>11</sup> Landkreis Leer: Landschaftsrahmenplan 2021 des Landkreises Leer. Karte 1.

Die Errichtung eines begehbaren Warenautomaten steigert die Attraktivität und Lebensqualität der Gemeinde als Wohn- und Arbeitsort.

Zusätzlich wird der begehbare Warenautomat als Gewerbe durch ein regionales Unternehmen geführt.

#### **4.7 Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung**

Im Rahmen der Dorfentwicklung formulierte die Dorfregion 2016 als Entwicklungsziel die Etablierung eines mobilen Nahversorgungsprojektes bis 2025 sowie die Einrichtung eines Dorfladens und eines Wochenmarktprojektes bis 2025 im Gebiet der Dorfregion. Für Nortmoor insgesamt wurde die Sicherstellung der Nahversorgung durch einen Einkaufsladen und/oder einen Bio-Dorfladen als Maßnahmen festgehalten.

Auch 2019 war die Sicherstellung der Nahversorgung ein zentrales Thema in der Fortschreibung des Dorfentwicklungsplanes. Außerdem konnte in der Fortschreibung festgestellt werden, dass 2019 in privater Initiative mit Förderung der Dorfentwicklungsmittel in Nortmoor an der Kreuzung Dorfstraße/Münkeweg ein Gulfhofgebäude restauriert und als Bäckereigeschäft mit Dorf-Café in eine neue Nutzung überführt werden konnte. Damit hat die Gemeinde an zentraler Stelle eine Nahversorgungs- und Gastronomieeinrichtung erhalten. Mit der Einrichtung dieses Cafés ist die Nahversorgungslücke jedoch nicht vollständig geschlossen und auch der Dorfentwicklungsplan betont die Bedeutung der Einrichtung eines Wochenmarktes oder Dorfladens.

Die Festsetzung eines Mischgebietes mit dem Ziel u. a. der Errichtung eines begehbaren Warenautomaten steht im Einklang mit den von der Dorfregion formulierten Zielen für die Gemeinde Nortmoor.

#### **4.8 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist vollständig an das bestehende technische Versorgungsnetz der Gemeinde Nortmoor angeschlossen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die Einleitung in das bestehende Kanalisationsnetz. Die Abfallentsorgung wird durch die öffentliche Müllentsorgung des Landkreises Leer gewährleistet.

##### **Löschwasserversorgung**

Für die Brandbekämpfung ist die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Dies wird in Abstimmung mit dem Landkreis Leer gesichert. Eine Versorgungssicherheit ist daher in allen Punkten gewährleistet.

##### **Oberflächenentwässerung**

Das Plangebiet ist im südlichen Abschnitt bebaut. Dort befindet sich ein das Wohngebäude einer ehemaligen Hofstelle, welches zu einem Hofcafé und Hofladen mit Wohnung umgenutzt wurde. Im Anschluss an den Baukörper sind Stellplätze und eine Außenterrasse vorhanden, sodass bereits eine großflächige Versiegelung vorhanden ist. Letztere befinden sich teilweise auf der Grundfläche des ehemaligen Wirtschaftsgebäudes (Viehstall). Die geplanten Warenautomaten sind einschließlich der umgebenden Erschließungsfläche auf einer Grundfläche von rd. 60 qm geplant und liegen ebenfalls auf der Grundfläche des ehemaligen Wirtschaftsgebäudes, sodass keine wesentliche Neuversiegelung erfolgt.

Der nördliche Abschnitt gehörte zu den Außenanlagen der Stallanlagen. Derzeit ist dieser Abschnitt unbebaut und wird als Intensivgrünland genutzt. Die Umsetzung der Planung führt hier zu einer Neuversiegelung.

Die schadlose Oberflächenentwässerung wird im weiteren Verfahren durch ein Entwässerungskonzept nachgewiesen.

## **4.9 Belange des Verkehrs**

### **Erschließung**

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über den Münkeweg, der an die Dorfstraße angeschlossen ist. Über die Dorfstraße ist in westlicher Richtung die B 436 sowie das Mittelzentrum Leer zu erreichen. In östliche Richtung ist das Grundzentrum Filsum und die B 72 nach Aurich/Norden und Cloppenburg erreichbar.

Für das Vorhaben werden ausschließlich vorhandene Stellplatzflächen und Zufahrten verwendet und keine neuen angelegt. Die vorhandenen Zufahrten bleiben bestehen. Die Erschließung ist daher weiterhin gesichert.

### **ÖPNV**

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Nortmoor Dorfstraße/Mitte“ ist fußläufig (ca. 100 m) erreichbar und liegt an der Dorfstraße, südwestlich des Plangebietes. Hier halten tagsüber die Linien 623 und 630 nach Augustfehn, Leer, Hesel, Hollen und Brinkum.

## **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;  $HQ_{\text{extrem}}$
- 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 das Plangebiet in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG) liegt, das über das Gebiet der Gemeinde hinausgeht und überwiegend von den Gezeiten beeinflusst wird.

Nach § 78b WHG (Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten) sind bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen; dies gilt für Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB und § 35 Abs. 6 BauGB entsprechend. Das Plangebiet liegt im planungsrechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB in Nortmoor.

Auf Genehmigungsebene ist sicherzustellen, dass die Vorhaben die Belange des Hochwasserschutzes nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigen. Im Rahmen der Objektplanung ist eine hochwasserangepasste Bauweise zur Vermeidung von erheblichen Sachschäden oder zum Schutz von Leben und Gesundheit zu berücksichtigen. Gebäude sollten hochwasserangepasst geplant und gebaut werden. Aspekte, die hier in Frage kommen, sind: Die Anpassung der Höhenlage im Hinblick auf die zu erwartenden Hochwasserspiegel, der Ausschluss von bestimmten Nutzungen in gefährdeten Geschossen und die Wahl geeigneter Baumaterialien. Auch eine hochwasserangepasste Gründung und Gebäudeausstattung, die Abdichtung von Ver- und Entsorgungswegen und die Sicherung der Installationen sollen dazu beitragen, spätere Schäden und Gefahren zu vermeiden.

Die Gemeinde geht davon aus, dass Belange der Raumordnung und des Hochwasserschutzes der Planung nicht entgegenstehen. Auf Genehmigungsebene wird sichergestellt, dass das Vorhaben die Belange des Hochwasserschutzes nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt.

#### **4.11 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 Errichtung des begehbaren Warenautomaten und der Planung der optionalen Entwicklungsfläche für mischgebietsverträgliche Nutzungen werden zusätzliche, ehemals landwirtschaftlich genutzte Flächen im Innenbereich nach § 34 BauGB versiegelt werden. Eine landwirtschaftliche Nutzung der Flächen im Plangebiet ist nicht weiter vorgesehen. Gleichwohl bewertet die Gemeinde die Bedeutung der Förderung der Nahversorgung in Nortmoor höher als die geringfügige Inanspruchnahme von Freiflächen. Durch die Planung werden die Flächen nur im notwendigen und angemessenen Umfang für die lokale Bevölkerung in Anspruch genommen und umgenutzt.

## 4.12 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 geänderten Klimaschutzgesetzes (KSG, in Kraft getreten am 31.08.2021). 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 Heizungssystem. Optimierungen im Verkehrsbereich sowie in der Energiewirtschaft sollen für weitere Minderungen der Treibhausgasemissionen sorgen.

Gemäß § 32a NBauO sind bei Neubauten Maßnahmen zum Klimaschutz in Form von regenerativen Energien auf den Dachflächen erforderlich. Bei der Errichtung von Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m<sup>2</sup> aufweisen, sind mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen auszustatten. Dies gilt für gewerblich genutzte Gebäude (ab dem 31.12.2022), Wohngebäude (ab dem 31.12.2024) und alle übrigen Gebäude (ab dem 31.12.2023). Im Zuge der Bebauung des Mischgebietes werden Maßnahmen zum Klimaschutz im Bauantragsverfahren geprüft.

## 4.13 Kampfmittel

Der Gemeinde Nortmoor sind im Plangebiet 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.

## 4.14 Altlasten

Gemäß der Auskunft des NIBIS Kartenservers (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>) befinden sich im Plangebiet 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.

Das gesamte Plangebiet wurde ursprünglich als Hofstelle genutzt. Im nördlichen Abschnitt des Grundstücks Dorfstraße 34 war ein Wirtschaftsgebäude vorhanden, welches zu Zwecken der Milchviehhaltung und Jungviehhaltung genutzt wurde. Im Zuge der Erweiterung der Viehhaltung auf dem Grundstück Dorfstraße 32 wurde die Viehhaltung auf 34 aufgegeben und das straßenseitige Gebäude in ein Hofcafé/-laden mit Wohnnutzung umgenutzt. Das Stallgebäude wurde abgerissen. Auf Teilbereichen des ehemaligen Grundrisses des Stallgebäudes befinden sich jetzt die Stellplatzanlagen des Hofcafés.

Im weiteren Verfahren werden Aussagen zur vorherigen Nutzung aufgenommen (Recherche durch Zeugenbefragung).

## **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 frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

### **5.2 Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

### **5.3 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**

Entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan wird aus der gemischten Baufläche ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO entwickelt. Ein Dorfgebiet wie im FNP vorgegeben ist hier nicht zielführend und auch aufgrund der Geruchsemissionen nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird daher im Zuge der Berichtigung angepasst.

Da das Mischgebiet die Nahversorgung in der Gemeinde stärken und der dörfliche Charakter erhalten bleiben soll, sind in den Mischgebieten gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO,
- Tankstellen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO,
- Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit dem Mischgebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,6 und ein Höchstmaß von einem Vollgeschoss festgesetzt, um die eine optimale Grundstücksausnutzung und einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu ermöglichen.

## 6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für das Mischgebiet wird die offene Bauweise zur festgesetzt, da die dörflichen Strukturen und die kleinteilige Bebauung erhalten bleiben sollen

## 6.4 Grünordnungsmaßnahmen

Zur Unterstützung des Erhalts des dörflichen Charakters werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

Je sechs angefangene Stellplätze ist gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ein hochstämmiger heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pro 200 m<sup>2</sup> neu versiegelte Grundstücksfläche ist gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

## 7 Ergänzende Angaben

### 7.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Der Geltungsbereich weist insgesamt eine Größe von 3.820 m<sup>2</sup> auf.

Mischgebiet	3.820 m <sup>2</sup>
-------------	----------------------

### 7.2 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss:

Beschluss über den Entwurf und die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Planung:

Ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses

Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Satzungsbeschluss durch den Rat

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 26 „Westlich Münkeweg“ beigefügt.

Nortmoor, den

---

Der Bürgermeister

## **Teil II: Umweltbericht**

Für die Entwurfsfassung wird ein Umweltbericht erarbeitet. Eine Zusammenfassung der Umweltbelange ist bereits in Kapitel 4.5 enthalten.