

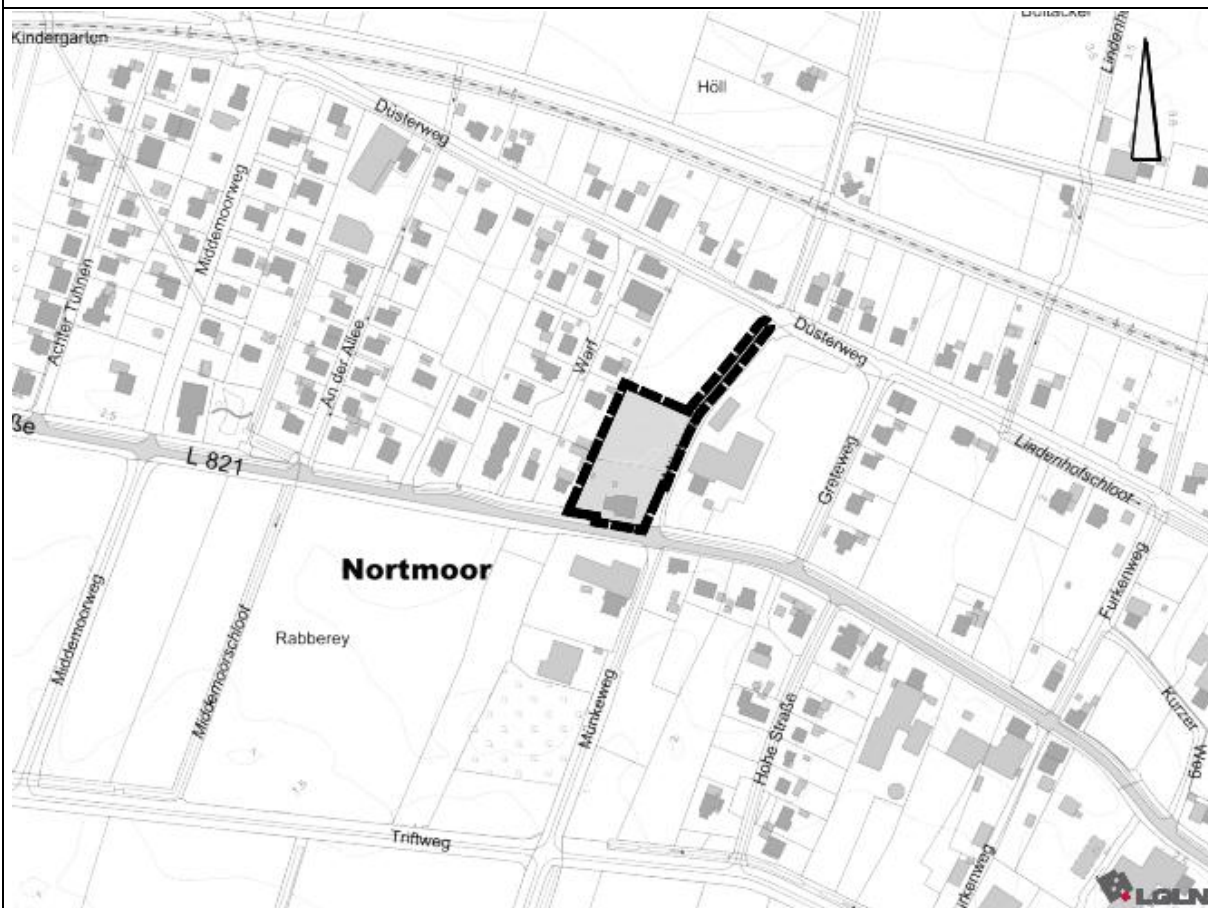
Gemeinde Nortmoor

Samtgemeinde Jümme

Landkreis Leer

Bebauungsplan Nr. 26

„Westlich Münkeweg“



Begründung

Entwurf

November 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

Teil I: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung	5
1 Einleitung	5
1.1 Planungsanlass	5
1.2 Rechtsgrundlagen	5
1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches	5
1.4 Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung.....	5
2 Kommunale Planungsgrundlagen	5
2.1 Flächennutzungsplan	5
2.2 Bebauungspläne	6
2.3 Dorfentwicklungsplan	6
3 Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung	6
4 Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	7
4.1 Belange der Raumordnung	9
4.2 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung.....	10
4.3 Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	13
4.4 Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes und des Orts- und Landschaftsbildes.....	13
4.5 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung.....	14
4.6 Belange der Wirtschaft	17
4.7 Ergebnisse des Dorfentwicklungsplanes	17
4.8 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung	17
4.9 Belange des Verkehrs.....	19
4.10 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge	20
4.11 Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel.....	21
4.12 Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung	21
4.13 Kampfmittel	22
4.14 Altlasten	22
5 Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	23
5.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB.	23
5.2 Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	23

5.3	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.....	29
6	Inhalte der Planung.....	29
6.1	Art der baulichen Nutzung	33
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	33
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	33
6.4	Grünordnungsmaßnahmen.....	33
6.5	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	34
6.6	Fläche mit Nutzungsbeschränkungen	34
7	Ergänzende Angaben	35
7.1	Städtebauliche Übersichtsdaten	35
7.2	Daten zum Verfahrensablauf	35
Teil II: Umweltbericht		36
1	Einleitung	36
1.1	Inhalte und Ziele des Bauleitplanes	36
1.2	Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung	36
1.3	Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP)	40
1.3.1	Relevante Arten, Situation im Plangebiet.....	42
1.3.2	Prüfung der Verbotstatbestände	42
2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	43
2.1	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario)	44
2.1.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	44
2.1.2	Fläche und Boden	46
2.1.3	Wasser	46
2.1.4	Klima und Luft	47
2.1.5	Landschaft	47
2.1.6	Mensch	48
2.1.7	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	48
2.1.8	Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern.....	48
2.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	48
2.2.1	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	49
2.2.2	Auswirkungen auf Fläche und Boden.....	49
2.2.3	Auswirkungen auf das Wasser	49
2.2.4	Auswirkungen auf Klima und Luft	50
2.2.5	Auswirkungen auf die Landschaft.....	50

2.2.6	Auswirkungen auf den Menschen.....	50
2.2.7	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	50
2.2.8	Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern	51
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen	51
2.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen	51
2.3.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen	52
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	55
2.5	Schwere Unfälle und Katastrophen	55
2.6	Verfahren und Schwierigkeiten	55
2.7	Geplante Maßnahmen zur Überwachung	56
2.8	Allgemein verständliche Zusammenfassung	56
2.9	Referenzliste der herangezogenen Quellen	60
Anhang zum Umweltbericht.....		62

Anlagen

- Anlage 1: IEL GmbH (2024): Schalltechnische Stellungnahme im Rahmen der Bauleitplanung für den Bebauungsplan Nr. 26 „Westlich Münkeweg“ in Nortmoor, 11.06.2024
- Anlage 2: Landwirtschaftskammer Niedersachsen (2024): Immissionsschutzgutachten – Bauleitplanung der Gemeinde Nortmoor, Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Westlich Münkeweg“, 14.06.2024
- Anlage 3: Ing.-Büro Heinzelmann (26.08. 2025): Genehmigungsplanung zur Grundstücksentwässerung

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 „Gulphof Café“ mit Hofladen die Errichtung eines begehbaren Warenautomaten angesiedelt. 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 sowie Randbereiche des Flurstücks im Norden und Teile des Münkewegs.

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 sowie eine Wohnnutzung ansässig. Der Warenautomat wurde zwischenzeitlich im nördlichen Anschluss an den Bestand errichtet. Westlich grenzt eine Wohnsiedlung an das Plangebiet, nördlich eine kleine Grünfläche und darüber hinaus Wohngebäude. Östlich wird das Plangebiet durch den Münkeweg mit Straßenseitengraben 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 Zweckbindung Dorfgebiet (MD) dar. Geplant ist die Festsetzung eines Mischgebietes. In beiden Fällen handelt es sich um gemischte Bauflächen, die in ihrem jeweiligen Nutzungszweck insoweit hinreichend eng beieinander liegen, als dass jeweils eine Mischung aus Wohnen und gewerblichen Nutzungen vorgesehen ist. Darüber hinaus ist dem Flächennutzungsplan auch keine klare Abgrenzung der genannten Bereiche zu entnehmen, so dass die geplante Festsetzung als aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Flächennutzungsplan entwickelt angesehen wird.



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 Dorfentwicklungsplan

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 war das Ansiedlungsbegehren zur Aufstellung eines begehbaren Warenautomaten mit einer Grundfläche von rd. 50 m² auf dem Grundstück der Hofbäckerei. Der Warenautomat wurde zwischenzeitlich auf der Grundlage einer befristeten Baugenehmigung errichtet. Zur planungsrechtlichen Absicherung ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 erforderlich.

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. Entsprechend der vorhandenen bzw. geplanten Nutzung aus Wohnen und Gewerbe ist die Festsetzung eines Mischgebietes im südlichen Abschnitt des Plangebietes beabsichtigt.

Die Festsetzung zusätzlicher Flächen im nördlichen Abschnitt als Mischgebiet dient der Ermöglichung weiterer Vorhaben von nicht störendem Gewerbe und Wohnen. Hierdurch kann zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden und eine Stärkung der Infrastruktur in der Gemeinde erfolgen.

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 wird zusätzlicher Wohnraum und nicht störendes Gewerbe ermöglicht. 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 werden daher berücksichtigt.
§ 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	

Betroffenheit	Keine Betroffenheit, weil ...
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	
§ 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 berücksichtigt, 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 0	
§ 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	

Betroffenheit	Keine Betroffenheit, weil ...
§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB: die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasserversorgung, 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	
	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 Bebauungsstruktur 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.“ Durch die Festsetzung des Mischgebietes werden nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe ermöglicht; dem Ziel der Raumordnung wird damit entsprochen. Da es sich bei dem vorliegenden Projekt nicht um ein großflächiges Einzelhandelsprojekt handelt, sind die nachfolgenden Ziele (03 bis 10) 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. Es laufen jedoch derzeit konkrete Planungen zur Ansiedelung eines großflächigen Lebensmittel-Discounters im Grundzentrum. Aufgrund der Kleinteiligkeit des Warenautomaten in Nortmoor sind keine Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen des Grund-

zentrums zu erwarten. Eine Steuerung von Sortimenten wird aufgrund des Umfanges des begrenzten Warenautomaten, der örtlichen Situation und Kleinteiligkeit des Plangebietes nicht für erforderlich gehalten.

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. Die Schutzansprüche gelten für Wohn- und Aufenthaltsräume sowie Büroräume.

Zur Konfliktbewältigung wurde eine Schalltechnische Stellungnahme¹ im Rahmen der Bauleitplanung für den Bebauungsplan Nr. 26 „Westlich Münkeweg“ durch die IEL GmbH erstellt. Für die schalltechnische Beurteilung sind gemäß DIN 18005 Beiblatt 1 „Schallschutz im Städtebau“ folgende Orientierungswerte (Verkehr) heranzuziehen:

Mischgebiet (MI)

Tag (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) 60 dB(A)

Nacht (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) 50 dB(A)

Zur Ermittlung der Schallemissionen des Schienenverkehrs ist mit Wirkung zum 01. Januar 2015 die Anlage 2 zu § 4 der 16. BImSchV „Verkehrslärmschutzverordnung“ heranzuziehen. Als Berechnungsvorschrift ist für den Straßenverkehrslärm die RLS-19 anzuwenden. .

Die Schallimmissionsberechnung wird auf der Basis von Verkehrszählungsergebnissen und einer prognostischen Erhöhung durchgeführt. Basis der Berechnungen ist eine prognostizierte tägliche Verkehrsmenge von rd. 2.841 Fahrten. Der relevante Straßenabschnitt wird mit einer Höchstgeschwindigkeit von $v = 50$ km/h berücksichtigt.

Hinsichtlich des Schienenlärms werden Daten der Deutschen Bahn AG als Grundlage der schalltechnischen Berechnungen verwendet. Auf der Strecke „1520 Abschnitt Stickhausen-Velde bis Nortmoor“ ergeben sich während der Tageszeit (06:00 – 22:00 Uhr) 70 und während der Nachtzeit (22:00 – 06:00 Uhr) 21 Züge. Die Höchstgeschwindigkeit auf diesem Abschnitt beträgt 120 km/h.

Die Berechnungen für den Straßenverkehrslärm für die Immissionshöhe Erdgeschoss der IEL GmbH haben ergeben, dass während der Tages- und Nachtzeit innerhalb der Baugrenzen die zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm um bis zu 2 dB (Tag) und bis zu 4 dB (Nacht) überschritten werden. Ab einem Abstand von ca. 22 m zur Straßenmitte werden die zulässigen Orientierungswerte für die Immissionshöhe Erdgeschoss während der Tages- und Nachtzeiten eingehalten.

Die Berechnungen für den Straßenverkehrslärm für die Immissionshöhe 1. Obergeschoss haben ergeben, dass während der Tages- und Nachtzeit innerhalb der Baugrenzen die zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm um bis zu 2 dB (Tag) und bis zu 5 dB (Nacht) überschritten werden. Ab einem Abstand von ca. 26 m zur Straßenmitte werden die

¹ Schalltechnische Stellungnahme im Rahmen der Bauleitplanung für den Bebauungsplan Nr. 26 „Westlich Münkeweg“ in Nortmoor (2024). Ingenieurbüro für Energietechnik und Lärmschutz. Alex Porjadinski, B. Eng.; Tel.: 0494195580; mail@iel-gmbh.de.

zulässigen Orientierungswerte für die Immissionshöhe Erdgeschoss während der Tages- und Nachtzeiten eingehalten.

Die Berechnungen für den Schienenverkehr für die Immissionshöhen Erdgeschoss und 1. Obergeschoss haben ergeben, dass innerhalb der Baugrenzen die zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005 für die Tageszeit von 60 dB(A) eingehalten werden. Während der Nachtzeit werden die zulässigen Orientierungswerte von 50 dB(A) innerhalb der Baugrenzen gänzlich überschritten.

Zur Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind daher Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich. Aktiver Schallschutz in Form von höheren Lärmschutzwänden oder Lärmschutzwällen, die das Grundstück zur Straße abschirmen, kommen aufgrund des denkmalgeschützten Gulfhofs nicht in Frage. Abschirmende Maßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche (siehe unten) sind hiervon ausgenommen sind, sofern diese mit dem Denkmalschutz vereinbar sind.

Daher werden innerhalb einer umgrenzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

- Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen, die sich innerhalb der Fläche als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes befinden, müssen besondere Anforderungen an die Luftschalldämmung erfüllen. An allen Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen die den Anforderungen für den LPB IV gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8, Zeile 4 entsprechen. Die Anforderungen an den passiven Schallschutz können verringert werden, wenn rechnerisch nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.
- Die Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen, Balkone, Loggien) innerhalb der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind auf der der Dorfstraße abgewandten Gebäudefront anzuordnen oder durch massive bauliche Anlage mit einer Mindesthöhe von $h = 2$ m gegen den Verkehrslärm zu schützen.
- Beim Einbau von Schlafräumen ist der Einbau schallgedämpfter Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

Gewerbelärm

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

Geruchsimmissionen

Zur Beurteilung der Geruchsimmissionen wurde ein Immissionsschutzgutachten² durch die Landwirtschaftskammer Niedersachsen erstellt. Die Begutachtung der Geruchsimmissionen erfolgt gemäß der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft 2021). Dabei wird die belästigungsrelevante Kenngröße bestimmt, die bei der Beurteilung der Belästigung durch Gerüche aus Tierhaltungsanlagen heranzuziehen ist. Im Rahmen des Gutachtens wurden fünf

² Immissionsschutzgutachten (2024). Landwirtschaftskammer Niedersachsen. Ralf Dallmann; Tel.: 0441801387; ralf.dallmann@lwk-niedersachsen.de

umliegenden Emittenten betrachtet, wobei zwei der Emittenten mit ihren Tierhaltungsbetrieben relevant auf das Plangebiet einwirken.

Sofern das Wohnen im Mischgebiet nicht ausgeschlossen wird, handelt es sich aus Sicht der benachbarten und in der Ausbreitungsrechnung berücksichtigten Tierhaltungen um eine heranrückende Wohnbebauung. Die Entwicklungsmöglichkeit der Betriebe kann somit im Hinblick auf eine mögliche Aufstockung der Tierhaltung durch die vorliegende Planung erstlimitierend eingeschränkt werden. Es wurden von den Eigentümern der jeweiligen Betriebe jedoch keine Planungsabsichten geäußert.

Als Grundlage der Beurteilung von Geruchsimmissionen wird die so genannte Geruchsstunde auf der Basis von einer Geruchsstoffeinheit je Kubikmeter (1 GE/m^3) herangezogen. Die Geruchsstunde wird über die Immissionszeitbewertung definiert. Hierbei werden Geruchsimmissionen von mindestens 6 Minuten Dauer innerhalb einer Stunde als volle Geruchsstunde gewertet und bei der Summation über das Jahr berücksichtigt. Zur Beurteilung der immissionschutzrechtlichen Erheblichkeit von Geruchseinwirkungen sind die relativen Häufigkeiten der Geruchsstunden heranzuziehen und in Abhängigkeit des jeweiligen Baugebietes den hierfür festgelegten Immissionswerten gegenüberzustellen. Gemäß TA Luft sind Geruchsimmissionen im Sinne des § 3 (1) des BImSchG als erhebliche Belästigung anzusehen, wenn die in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Immissionswerte überschritten werden.

Für Mischgebiete gilt ein Immissionsgrenzwert von 0,10. Dieser Wert entspricht einer Überschreitungshäufigkeit von 1 GE/m^3 in 10 % der Jahresstunden.

Die Berechnung der Geruchsimmissionen erfolgt gemäß TA Luft auf quadratischen Beurteilungsflächen. Um die Auslösungsgenauigkeit der Ausbreitungsrechnung bezüglich der zu erwartenden Geruchsstundenbelastung erhöhen zu können, wurde eine Kantenlänge von 10 m gewählt.

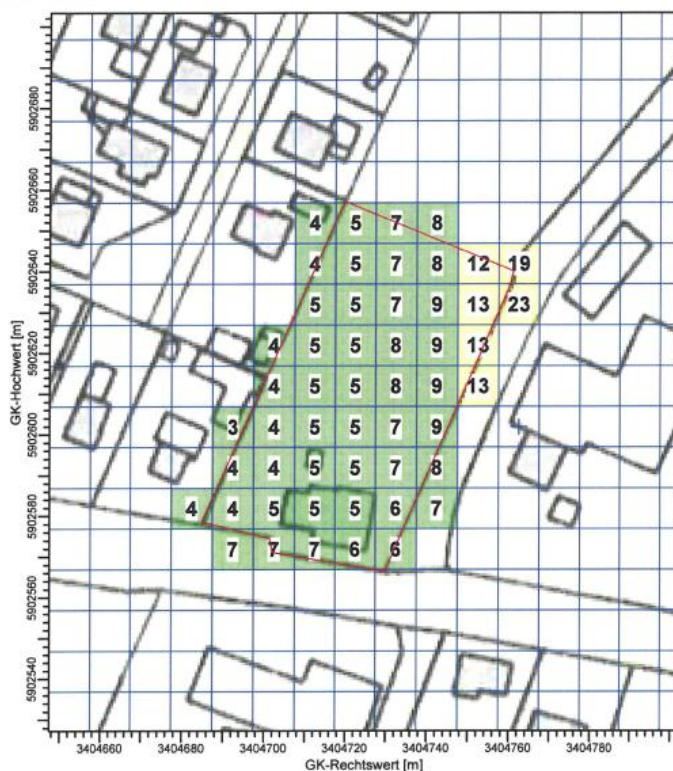


Abb. 2 Darstellung der belästigungsrelevanten Kenngrößen

Die Abbildung zeigt, dass im vorliegenden Geltungsbereich der Immissionsgrenzwert von 10 % weitgehend eingehalten wird. Dies trifft im Plangebiet auf für den Standort der Bäckerei mit Café und Wohnung sowie des begehbaren Warenautomaten zu. Im Nordosten des Geltungsbereiches wird auf einer Fläche von rd. 270 m² ein Geruchsimmissionsniveau oberhalb von 10 % prognostiziert. In diesem Bereich ist der Schutzanspruch von Gerüchen für das Wohnen nicht gewährleistet. Daher werden für diesen Bereich die Baugrenze zurückgenommen und Nutzungsbeschränkungen auferlegt. Außenwohnbereiche werden hier von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

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 und zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Im Plangebiet wurde bereits durch eine Bäckerei mit Café eine entsprechend Nahversorgungsinfrastruktur errichtet, die durch die vorliegende Planung weiter ausgebaut werden kann. Zudem kann zusätzlich zur bestehenden Wohnung weiterer Wohnraum im nördlichen Abschnitt des Plangebietes geschaffen werden. Die vorliegende Planung trägt damit zur Erhaltung vorhandener Ortsteile bei.

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

Das Ortsbild ist geprägt durch dörfliche Bebauung, landwirtschaftliche Flächen und Betriebe sowie zusammenhängende Wohnsiedlungen. Im Plangebiet wird bereits ein Gebäude gewerblich als Bäckerei mit Café genutzt.

Die im Plangebiet bestehende Bäckerei mit Café 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 und der wertgebenden Straßenfront abgewandt. 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. Neubaumaßnahmen im Bereich des Mischgebietes können vorrangig im nördlichen rückwertigen 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 Orts- und Landschaftsbildes gemindert werden.

Sollten bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten archäologische Kulturdenkmale (Boden- und Baudenkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder der Ostfriesischen Landschaft zu melden. Es wird in diesem Zusammenhang auf das Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517) in der derzeit gültigen Fassung, §§ 13 und 14 verwiesen, wonach der Finder und der Leiter von Erdarbeiten verpflichtet sind, Bodenfunde anzuzeigen.

4.5 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Die Belange von Natur und Landschaft sind, wie auch die übrigen Belange des Umweltschutzes, detailliert im Umweltbericht (Teil II dieser Begründung) dargelegt. Die wesentlichen Aspekte werden nachfolgend kurz zusammengefasst.

Aktueller Zustand von Natur und Landschaft

Das Planungsgebiet ist durch Grünland sowie Zierhecken, Einzelbäume, Parkplätze, ein dörfliches Gebäude, einen Warenautomaten, zwei Gräben und einen Hausgarten geprägt. An den Geltungsbereich grenzt nördlich die übrige Intensivgrünlandfläche, westlich ein Wohngebiet, östlich der „Münkeweg“ und südlich die „Dorfstraße“ an. Entlang des Münkewegs verläuft ein Straßengraben.

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 m² 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. Die anzupflanzenden Bäume sind bei Abgang artgleich zu ersetzen. Die Baumreihe am „Münkeweg“ ist durch die Planung nicht betroffen.

Somit bereitet die Planung einen Eingriff in Bezug auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche und Boden sowie Wasser vor. Gemäß der Eingriffsbilanzierung besteht ein Kompensationsbedarf von rd. **3.845** Werteinheiten. Der Ausgleich findet im Kompensationspool Collinghorst statt. Die Beeinträchtigungen werden vollständig ausgeglichen.

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) im Bereich MI 1 und einer Grundflächenzahl von 0,4 (zzgl. Nebenanlagen) im Bereich MI 2 festgesetzt. Die Erschließung erfolgt über die angrenzenden Straßen „Dorfstraße“ und „Münkeweg“.

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 Artenschutzprüfung der Umsetzungsebene vorbehalten.

Aufgrund der Nutzung als Grünland ist das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten nicht mit hinreichender Sicherheit auszuschließen. Durch die geringe Größe der Fläche und die geringen Abstände zu vertikalen Strukturen und zum „Münkeweg“ sowie zur „Dorfstraße“

ist das Vorkommen von bodenbrütenden Vögeln des Offenlands jedoch unwahrscheinlich. Durch die regelmäßigen Störungen aufgrund der Bewirtschaftung und des Straßenverkehrs kann davon ausgegangen werden, dass hauptsächlich störungstolerante Ubiquisten vorkommen.

Die Gehölze bieten Potenziale als Bruthabitat für Gehölz- und höhlenbrütende Vogelarten sowie als Jagd- und Quartierhabitat für Fledermausarten. 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).

Vorkommen von streng geschützten Arten z.B. der Säugetiere (ausgenommen Fledermäuse), Amphibien, Farn- und Blütenpflanzen, Libellen oder Heuschrecken sind, aufgrund der Ausstattung des Habitats einerseits und der Lebensraumansprüche der streng geschützten Arten 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)³ 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.

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 Bebauungsplanes⁴. 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“⁵. Aufgrund der Distanz zwischen dem Plangebiet und den Schutzgebieten sowie der bereits vorhandenen Siedlungs- und Gewerbestrukturen sind schädliche Auswirkungen nicht ersichtlich.

³ 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

⁴ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – Natur. (Zugriff: Dezember 2023)

⁵ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – Natur (Zugriff: Dezember 2023)

Darstellungen von Landschaftsplänen

Die im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen werden nach dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Leer (2021) mit einer eingeschränkten Bedeutung für Arten- und Biotopschutz bewertet⁶.

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

4.6 Belange der Wirtschaft

Mit der Festsetzung eines Mischgebietes wird die vorhandene gewerbliche Nutzung gesichert und zusätzliches Gewerbe ermöglicht. Die Errichtung eines begehbaren Warenautomaten verbessert die Nahversorgung in Nortmoor und steigert die Attraktivität und Lebensqualität der Gemeinde als Wohn- und Arbeitsort. Zusätzlich wird der begehbare Warenautomat als Gewerbe durch ein regionales Unternehmen geführt. Die Planung steht mit den Belangen der Wirtschaft in Einklang.

4.7 Ergebnisse des Dorfentwicklungsplanes

Im Rahmen der Dorfentwicklung formulierte die Dorfregion 2016 als Entwicklungsziel die Etablierung eines mobilen Nahversorgungsprojektes bis 2025 sowie die Einrichtung eines Dorfladens und eines Wochenmarktpjektes 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 der planungsrechtlichen Absicherung u.a. von Einzelhandel als nicht störendes Gewerbe (hier 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 wird an die 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. Der Landkreis weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass die Aufnahmekapazität der kommunalen Abwasserreinigungsanlage zu gewährleisten ist.

⁶

Landkreis Leer: Landschaftsrahmenplan 2021 des Landkreises Leer. Karte 1.

Löschwasserversorgung

Für die Brandbekämpfung ist die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Bei sämtlichen Bauvorhaben ist die Sicherstellung einer ausreichenden Versorgung mit Löschwasser durch die Gemeinde zu prüfen und zu bestätigen.

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 zwischenzeitlich realisierten Warenautomaten einschließlich der umgebenden Erschließungsfläche liegen ebenfalls auf der Grundfläche des ehemaligen Wirtschaftsgebäudes, sodass keine wesentliche Neuversiegelung erfolgt.

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

Durch das Ingenieurbüro Heinzelmann⁷ wurde ein Entwässerungskonzept für die vorliegende Planung erstellt. Es wurde festgestellt, dass eine ganzjährig funktionierende Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im technischen Maßstab aufgrund des anstehenden Geschiebelehms und der Wasserstände ausgeschlossen werden kann.

Das auf der Grundstücksfläche des bestehenden Teils (MI 1) anfallende Oberflächenwasser wird im Zuge der Überarbeitung der Planung über Hof- und Dachabläufe aufgefangen und über die erforderlichen Grundleitungen in den vorhandenen Regenwasserkanal „Münkeweg – Dorfstraße“ abgeleitet. Die Entwässerung des zum Zeitpunkt der Planaufstellung bereits bebauten Abschnitts des MI1 wird im Entwässerungskonzept als Bestand angesehen und nicht weiter betrachtet. Lediglich die neu genutzte Teilfläche für den begehbaren Warenautomat auf einer Grundfläche von 376 m² wird in der Bemessung berücksichtigt. Das Oberflächenwasser aus dem Neubau im Abschnitt MI1 soll ebenfalls direkt an den Regenwasserkanal „Münkeweg – Dorfstraße“ angeschlossen werden.

Da die Gesamtfläche des betrachteten Grundstückes auf Abschnitt MI1 lediglich 376 m² beträgt, findet die DIN 1986-100 Anwendung. Für die Fläche wird daher der Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 geführt. Dieser ergibt eine zurückzuhaltende Regenwassermenge von 5,6 m³ (siehe Berechnungen Überflutungsnachweis). Diese zurückzuhaltende Regenwassermenge führt abschätzungsweise zu einem Einstau von 0,02 m Höhe auf ebener Fläche. Diese Einstauhöhe ist aufgrund des im Vergleich zur Umgebung erhöht angelegten Eingangs des begehbaren Warenautomaten unkritisch. Eine Rückhaltung hat für den Warenautomat daher nicht zu erfolgen.

Das Oberflächenwasser aus dem Bereich Fläche MI 2 soll gedrosselt in den Straßenseitengraben am Münkeweg eingeleitet werden. Die Rückhaltung wird über ein Regenrückhaltegraben gewährleistet, welcher im Zuge der Realisierung der Fläche MI 2 hergestellt werden muss. Die weitere Ableitung zum Gewässer II. Ordnung „Mitzmarschloot“ ist über die Verrohrung DN 200 (Münkeweg) und DN 300 (Dorfstraße) in den vorhandenen Straßenseitengraben der L 821 „Dorfstraße“ gewährleistet.

⁷ Ing.-Büro Heinzelmann (26.08. 2025): Genehmigungsplanung zur Grundstücksentwässerung

Die Ermittlung des Regenrückhalteraum erfolgt nach dem DWA-Regelwerk Arbeitsblatt DWA-A 117 für ein Regenereignis 30-jährlicher Häufigkeit. Somit kann der Nachweis zum Überflutungsschutz entfallen. Nach der hydraulischen Berechnung ist ein Rückhaltevolumen von rd. 59 m³ erforderlich (siehe Bemessung DWA-A 117). Der Rückhaltegraben soll ein Volumen von 79 m³ erhalten. Somit ist der Rückhaltegraben bei einem Regenereignis der 30-jährlichen Häufigkeit zu 75 % ausgelastet. Den Bemessungen wurde eine Drosselabflussspende von 2,5 l/(s*ha) zugrunde gelegt.

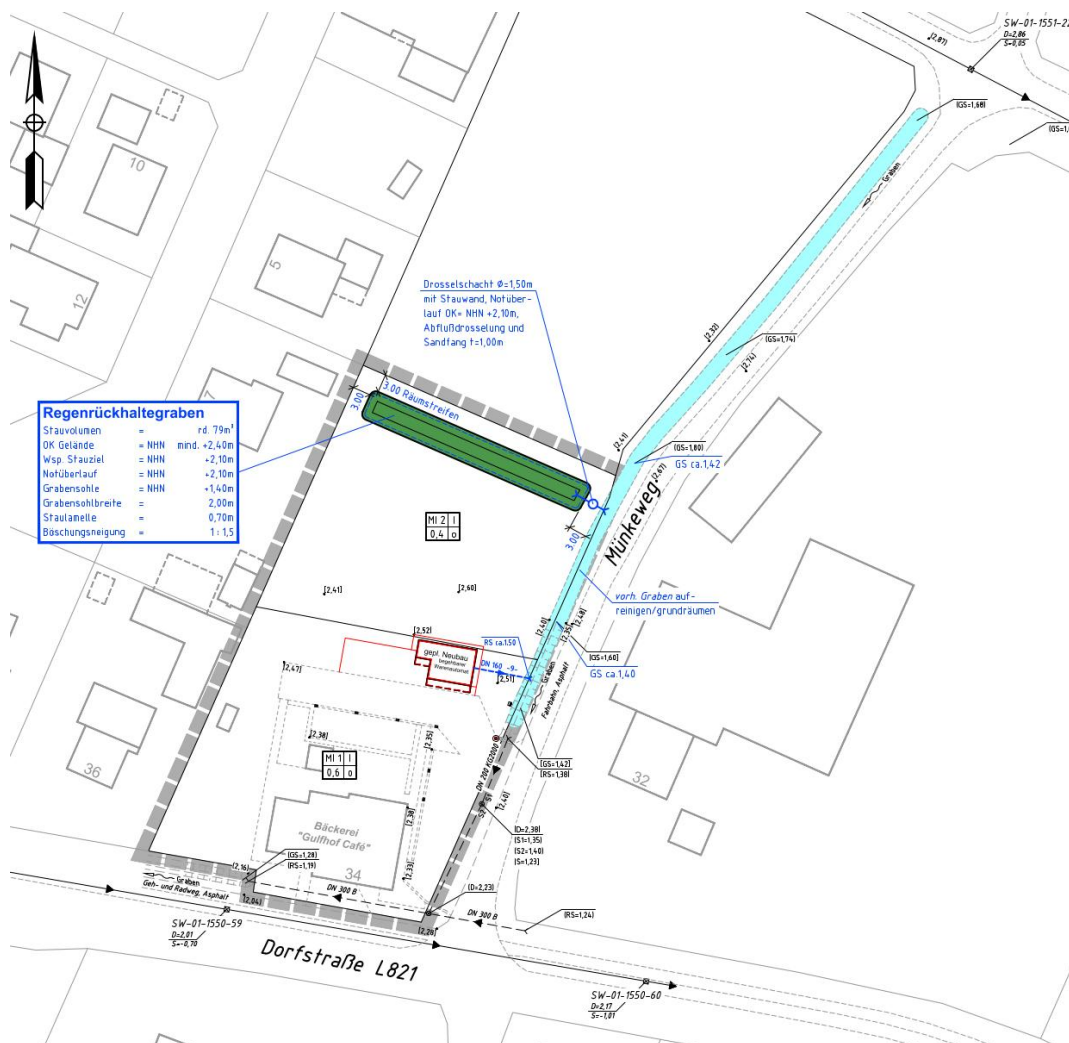


Abb. 3 Entwässerungskonzept

Die erforderlichen Flächen für die Rückhaltemaßnahmen im Mischgebiet MI 2 werden durch die Festsetzung als Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und zur Regelung des Wasserabflusses gesichert. Der vorhandene Graben am Münkeweg wird als Bestandteil des Entwässerungskonzeptes ebenfalls in den Geltungsbereich mit einbezogen und erhält ebenfalls diese Festsetzung.

Schmutzwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser aus dem Bereich MI 2 kann in das vorh. Kanalnetz der Gemeinde in der „Dorfstraße“ eingeleitet werden. Der Kanal ist im Bereich Einmündung „Münkeweg“ tiefer als 2,7 m, so dass der Anschluss über einen Freigefällekanal im „Münkeweg“, bis zur Dorfstraße bautechnisch möglich ist.

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

Im Bereich des Knotenpunktes L 821 / Münkeweg sind die erforderlichen Sichtfelder gemäß den *Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen - RAS 06* mit den Abmessungen 5m / 70m von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen (Bewuchs, Haufen etc.) dauerhaft freizuhalten. Entlang der L 821 wird ein „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ eingetragen, um hier die Anlage von Zufahrten dauerhaft auszuschließen. Eine Anlage von Zufahrten im Knotenpunkt-bereich würde mit einer Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit einhergehen.

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_{extrem}
- 2) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von 100 Jahren (Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit; HQ₁₀₀)
- 3) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall i.d.R. in Niedersachsen von 20 bzw. 25 Jahren (Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit; HQ_{häufig})

Die Überprüfung des Hochwasserrisikos unter Zuhilfenahme der Niedersächsischen Umweltkarten ergibt, dass das Plangebiet dem Risikogebiet HQ_{extrem} zuordnen ist.

Auf der Umsetzungsebene 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 in Anspruch genommen. 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 Heizungssystemen. Optimierungen im Verkehrsbereich sowie in der Energiewirtschaft sollen für weitere Minderungen der Treibhausgasemissionen sorgen.

Gemäß § 32a NBauO sind bei Neuvorhaben Maßnahmen zum Klimaschutz in Form von regenerativen Energien auf den Dachflächen und auf größeren Stellplatzflächen erforderlich. Bei der Errichtung von Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² 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.

Es wurden Zeugenbefragungen durchgeführt, die bestätigen, dass Verunreinigungen im Boden sehr unwahrscheinlich sind.

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

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind keine privaten Stellungnahmen abgegeben worden.

5.2 Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Aufgrund eines Verfahrenswechsels von 13a BauGB zu einem Vollverfahren liegen Stellungnahmen aus der vorherigen Beteiligung im 13a Verfahren und der frühzeitigen Beteiligung im Vollverfahren vor. Die Stellungnahmen aus der vorherigen Beteiligung werden, sofern diese nicht durch eine andere ersetzt werden, in die Abwägung mit eingestellt.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind insgesamt 16 Stellungnahmen, davon 7 ohne inhaltliche Hinweise und Bedenken, eingegangen. Die 9 Stellungnahmen mit inhaltlichen Hinweisen und Anregungen wurden wie folgt abgewogen:

Landkreis Leer

Der Landkreis Leer verweist in seiner Stellungnahme auf seine Stellungnahme vom 21.03.2024 mit Hinweise und Anmerkungen, die inhaltlich unverändert bestehen und im vorliegenden Verfahren Beachtung finden sollen. Folgende Anmerkungen und Hinweise wurden in der Stellungnahme vom 07.06.2024 übermittelt:

In der Planzeichnung wird als maßgebliche Fassung der BauNVO die Jahreszahl „2017“ genannt. Dies bittet der Landkreis auf 1990 zu korrigieren.

Der Hinweis wird beachtet. Die Jahreszahl wird angepasst.

Der Landkreis bittet darum die Abstände im südlichen Bereich des Geltungsbereiches auf der Planzeichnung zu bemaßen.

Der Hinweis wird beachtet. Entsprechende Maße werden auf der Planzeichnung ergänzt.

Der Landkreis verweist auf Kapitel 2.1 in der Begründung, in der die veraltete Aussage getätigt wird, dass „der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung nach § 13a Abs. 2 BauGB angepasst“ wird. Diese Aussage soll angepasst werden.

Der Hinweis wird beachtet. Der Bebauungsplanes Nr. 26 wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Folgende Anmerkungen und Hinweise wurden durch den Landkreis Leer zusätzlich in der Stellungnahme vom 21.03.2024 übermittelt:

Der Landkreis stellt fest, dass sich das Gebiet innerhalb des Siedlungszusammenhangs, vollständig erschlossen und teilweise bereits genutzt befindet. Die Dimensionierung der Planung

wird als verträglich eingestuft. Raumbedeutsame Auswirkungen seien durch die Planung nicht zu erwarten. Dennoch bittet der Landkreis darum zu prüfen, inwieweit, auch zum Schutz des Grundzentrums Filsum, ein Ausschluss nicht nahversorgungsrelevanter Sortimente vorgesehen werden kann.

Eine Steuerung von Sortimenten wird aufgrund des Umfanges des begehbaren Warenautomaten, der örtlichen Situation und Kleinteiligkeit des Plangebietes nicht für erforderlich gehalten.

Der Landkreis verweist darauf, dass in Filsum derzeit konkrete Planungen zur Ansiedlung eines Discounters laufen und ein Hinweis dazu in Kapitel 4.1 aufgenommen und in der Abwägung berücksichtigt werden sollte.

Die Begründung wird um Aussagen zu dem geplanten Discounter in Filsum ergänzt.

Als Minimierungs-/Vermeidungsmaßnahme soll pro 200 m² neu versiegelter Fläche ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum gepflanzt und dauerhaft erhalten werden. Im weiteren Verfahren ist die neu versiegelte Fläche in m² anzugeben, um zu ermitteln, wie viele Bäume zu pflanzen sind. Außerdem ist die Pflanzqualität, z. B. Hochstamm mit Ballen, und der Pflanzstandort anzugeben bzw. darzustellen.

Die Umsetzung der Minimierungs-/Vermeidungsmaßnahme steht in Abhängigkeit von der tatsächlichen Versiegelung und ist daher auf der Ausführungsebene zu bilanzieren.

Eine schadlose Oberflächenentwässerung ist sicherzustellen. Die Entwässerung der umliegenden Flächen darf nicht beeinträchtigt werden.

Es wurde ein Entwässerungskonzept erstellt und in die Begründung und Planzeichnung aufgenommen. Geplant ist eine Aufweitung des Straßenseitengrabens zur Rückhaltung des Oberflächenwassers.

Das Plangebiet ist an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen. Die Aufnahmekapazität der kommunalen Abwasserreinigungsanlage ist zu gewährleisten.

Der Hinweis wird beachtet. Das Plangebiet wird an die kommunale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen.

An den Geltungsbereich grenzt im Süden die Dorfstraße an. Dabei handelt es sich um eine Landesstraße. Durch die Nutzung dieser Straße können Schallemissionen entstehen, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigen können. Für die Bauleitplanung sind für Planungen an bestehenden Straßen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 relevant. Demnach ist für Mischgebiete zur Tageszeit ein Orientierungswert von 60 dB(A) und zur Nachtzeit ein Wert von 50 dB(A) bzw. von 45 dB(A) maßgeblich. Der niedrigere nächtliche Orientierungswert gilt für Emissionen aus Industrie-, Gewerbe-, bzw. Freizeitlärm, während der höhere für Emissionen aus dem Straßenverkehr maßgeblich ist. Wie hoch die Belastung durch Schallimmissionen ist, wird derzeit in den Unterlagen nicht beschrieben, sodass hier eine anschließende Beurteilung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht erfolgen kann. Stattdessen wird davon ausgegangen, dass das Gebäude im südlichen Teil des Geltungsbereichs eine schallabschirmende Wirkung für den hinteren Bereich hat und dessen Nutzung zurzeit nicht schutzwürdig ist. Da sowohl die Lage des Gebäudes als auch dessen Nutzung nicht festgesetzt werden, sind diese bei der Beurteilung nicht zu berücksichtigen. Stattdessen ist die Höhe der Belastung bereits am Rand der überbaubaren Flächen für die immissionsschutzrechtliche Beurteilung maßgeblich. Dies ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen und entsprechende Nachweise beizubringen.

Der Hinweis wird berücksichtigt. Eine Schalltechnische Stellungnahme liegt für den Geltungsbereich vor. Die Berechnungen zeigen, dass die zulässigen Orientierungswerte teilweise überschritten werden. Es werden passive Schallschutzmaßnahmen empfohlen und die Festsetzung der Fläche als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Den Empfehlungen wird nachgekommen, die Festsetzungen werden um Schallschutzmaßnahmen ergänzt.

Des Weiteren grenzt östlich an den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 26 ein landwirtschaftlicher Betrieb an, dessen Geruchsemissionen potentiell dazu geeignet sind, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Geltungsbereichs zu beeinträchtigen. In der Begründung befindet sich derzeit ein Ausschnitt des aktuellen Geruchsgutachtens des betreffenden landwirtschaftlichen Betriebes. Dieser Ausschnitt lässt allerdings ebenfalls keine abschließende immissionsschutzrechtliche Bewertung zu, da der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 26 nicht in Gänze Gegenstand der Untersuchung war. Die dargestellten Immissionswerte sind allenfalls am Rand des Geltungsbereichs dargestellt, nicht aber für den gesamten Geltungsbereich. Dies ist aber erforderlich, da auch hier zu beachten ist, dass innerhalb des Geltungsbereichs überall eine Wohnnutzung entstehen könnte. Eine entsprechende ergänzende Darstellung der Immissionswerte ist daher für das weitere Verfahren erforderlich.

Der Hinweis wird berücksichtigt. Zur Sicherung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse für eine mögliche Neubebauung im nördlichen Abschnitt wurde eine Rasterberechnung eingeholt. Die Ergebnisse wurden in die Begründung eingearbeitet. Im vorliegenden Geltungsbereich wird der Immissionsgrenzwert von 10 % weitgehend eingehalten. Dies trifft im Plangebiet auf für den Standort des Cafés sowie des begehbaren Warenautomaten zu. Im Nordosten des Geltungsbereiches wird auf einer Fläche von 270 m² ein Geruchsimmissionsniveau oberhalb von 10 % prognostiziert. In diesem Bereich ist der Schutzanspruch von Gerüchen für das Wohnen nicht gewährleistet. Die Baugrenze wird entsprechend der Immissionen angepasst und verkleinert. Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche mit Nutzungsbeschränkungen mit der Kennzeichnung (N) sind Außenwohnbereiche nicht zulässig.

Dem Landkreis sind keine Altablagerungen im Geltungsbereich bekannt. Er weist darauf hin, dass auch Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, altlastenverdächtige Flächen) im Geltungsbereich vorhanden sein könnten, die zurzeit nicht bekannt sind. Aus diesem Grund besteht die Pflicht der bauleitplanenden Gemeinde, zumindest anhand einer Zeitzeugenbefragung sicherzustellen, dass keine altlastenrelevanten Nutzungen stattgefunden haben. Insofern ist eine solche Zeitzeugenbefragung nachzureichen bzw. die Begründung entsprechend zu ergänzen. Dies gilt insbesondere aufgrund der Tatsache, dass aus Luftbildern hervorgeht, dass auf der Fläche eine Vornutzung stattgefunden hat. Es ist darzustellen, um welche Art an Nutzung es sich gehandelt hat und diese entsprechend zu bewerten.

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. Aufgrund der ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzung mit Tierhaltung wird kein Altlastenverdacht abgeleitet. Es wurden zusätzlich Zeugenbefragungen durchgeführt, die bestätigen, dass Verunreinigungen im Boden sehr unwahrscheinlich sind.

Hinsichtlich baudenkmalpflegerischer Belang gibt der Landkreis an, dann sich innerhalb des Plangebietes sich das Baudenkmal Dorfstraße 34 und in der näheren Nachbarschaft das Baudenkmal Düsterweg 63 befindet. Aus denkmalpflegerischer Sicht gilt es, das historische Bild des kleinen Gulfhauses in seiner ursprünglichen Erscheinung nicht zu beeinträchtigen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Baudenkmal wird in der Planzeichnung gekennzeichnet.

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.

Es wird ein Hinweis zum Umgebungsschutz aufgenommen.

Es werden keine Örtlichen Bauvorschriften zur Baugestalt im Bauleitplanverfahren entwickelt. Die textlichen Festsetzungen und die Örtlichen Bauvorschriften sollen in solchen Bauleitplanungen mit Denkmälern dazu dienen, den hochwertigen Bestand an Bausubstanz zu bewahren und gestalterische Fehlentwicklungen zu verhindern.

Für den Geltungsbereich werden keine örtlichen Bauvorschriften aufgestellt, da insbesondere im südlichen Teil bereits der Denkmalschutz greift. Um Bauvorhaben nicht unverhältnismäßig einzuschränken werden keine örtlichen Bauvorschriften aufgestellt.

Aus planungsrechtlicher Sicht weist der Landkreis darauf hin, dass das Bauleitplanverfahren für den gesamten Planbereich nicht als Bebauungsplan der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden kann.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde wird ein zweistufiges Verfahren mit Umweltbericht durchführen. Die Beteiligungsverfahren werden wiederholt.

Weiter weist der Landkreis darauf hin, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nach Kenntnis des Landkreises und aufgrund der Aussagen auf Seite 7 im Kapitel 4 „Ziele und Zwecke und Erfordernis der Planung“ der Begründung ist in der Bestandsimmobilie bereits eine gewerbliche Nutzung vorhanden, sodass weitere gewerbliche Nutzungen nur zugelassen werden können, wenn auch eine Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes erfolgt, die eine Mischung der Nutzungsarten gewährleistet. In diesem Zusammenhang bitte ich, im genannten Kapitel die Wohnnutzung ausdrücklich mit aufzunehmen. Hier und an anderen entsprechenden Stellen der Begründung wird ausschließlich die gewerbliche Nutzung beschrieben.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Bestandsbeschreibung in der Begründung wird ergänzt.

Die Aussage auf Seite 17 der Begründung zur Löschwasserversorgung „wird in Abstimmung mit dem Landkreis Leer gesichert“ ist nicht korrekt. Für die Löschwasserversorgung sind nach dem Nds. Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistung der Feuerwehr (NBrandSchG) die Gemeinden in eigener Verantwortung zuständig. Somit ist bei sämtlichen Bauvorhaben die Sicherstellung einer ausreichenden Versorgung mit Löschwasser durch die Gemeinde zu prüfen und zu bestätigen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird angepasst.

Auf Seite 17 der Begründung finden sich in Kapitel 7.1 „Art der baulichen Nutzung“ zwar Ausführungen zu den ausgeschlossenen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 BauNVO. Auf der Planurkunde wird die Vergnügungsstätte jedoch auch nicht als gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig erklärt. Diese Festsetzung müsste auch in der Begründung aufgeführt und entsprechend begründet werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird zum Ausschluss der Vergnügungsstätten ergänzt.

In diesem Zusammenhang wird gebeten zu prüfen, ob auch Bordelle als gewerbliche Betriebe ausgeschlossen werden sollen. Zu beachten ist, dass Bordelle und bordellartige Betriebe keine Vergnügungsstätten sind, sondern gemäß Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts als „Gewerbebetriebe aller Art“ angesehen werden. Das Bundesverwaltungsgericht hat am 09.11.2021 entschieden, dass ein Bordell in einem Mischgebiet bauplanungsrechtlich nicht per se als unzulässig anzusehen ist (BVerwG, Urteil vom 9. November 2021, 4 C 5.20). Diese Nutzungen wären dann noch explizit aufzuführen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde sieht aufgrund der etablierten Nutzung als Hofcafé/Hofladen keine Veranlassung für eine weitergehende Steuerung im Mischgebiet.

EWE Netz GmbH

Die EWE Netz GmbH stellt fest, dass sich im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH befinden. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Es ist sicherzustellen, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bei den Leitungen handelt es sich um Hausanschlüsse, welche auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht gekennzeichnet werden. Ein Hinweis dazu wird auf der Planzeichnung ergänzt.

LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst

Das LGLN empfiehlt eine Luftbildauswertung der Flächen im Geltungsbereich, da für diese Flächen keine Erkenntnisse des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vorliegen. Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

Die Hinweise zur Gefahrenerforschung werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund der bereits erfolgten baulichen Entwicklung im Süden und der bekannten baulichen Vorbelastung durch eine landwirtschaftliche Hofstelle wird kein Erfordernis nach einer Luftbildauswertung gesehen.

Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr

Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr verweist in ihrer Stellungnahme auf seine Stellungnahme vom 04.03.2024 mit Hinweise und Anmerkungen, die inhaltlich unverändert bestehen und im vorliegenden Verfahren Beachtung finden sollen. Zusätzliche Anmerkungen werden in ihrer Stellungnahme vom 24.05.2024 nicht übermittelt.

In ihrer Stellungnahme vom 04.03.2024 werden folgende Angaben gemacht:

Die Belange der NLStBV-GB Aurich werden durch die o. a. Bauleitplanung berührt, weil das Plangebiet an die Nordseite der Landesstraße 821 (L 821) grenzt.

Im Bereich des Knotenpunktes L 821 / Münkeweg sind die erforderlichen Sichtfelder gemäß den *Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen - RAS 06* mit den Abmessungen 5m / 70m von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen (Bewuchs, Haufen etc.) dauerhaft freizuhalten.

Der Hinweis wird berücksichtigt und in die Begründung sowie die Hinweise der Planzeichnung aufgenommen. Zudem wurden ein Schallschutzgutachten erstellt und Maßnahmen zum Schallschutz festgesetzt.

Im Bereich der Einmündung L 821 / Münkeweg sollte im unmittelbaren Knotenpunktbereich ein „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt werden, um hier die Anlage von Zufahrten dauerhaft auszuschließen. Eine Anlage von Zufahrten im Knotenpunktbereich würde mit einer Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit einhergehen.

Der Hinweis wird berücksichtigt und in die Begründung sowie in die Planzeichnung aufgenommen

Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz

Aussagen zur Oberflächenentwässerung können derzeit noch nicht getroffen werden (Entwässerungskonzept liegt noch nicht vor). Eine ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist jedoch zu gewährleisten. Faktoren wie Klimawandel und Starkregenereignisse sind bei der Konzeption zu berücksichtigen.

Es wurde ein Entwässerungskonzept erstellt und in die Begründung und Planzeichnung aufgenommen. Geplant ist eine Aufweitung des Straßenseitengrabens zur Rückhaltung des Oberflächenwassers

Ostfriesische Landschaft

Die Ostfriesische Landschaft verweist darauf, dass sollten bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten archäologische Kulturdenkmale (Boden- und Baudenkmale) festgestellt werden, diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder ihnen zu melden sind.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und auf Umsetzungsebene beachtet. Die Begründung wird redaktionell um nebenstehenden Hinweis ergänzt.

Sie verweist in diesem Zusammenhang auf das Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517) in der derzeit gültigen Fassung, §§ 13 und 14, wonach der Finder und der Leiter von Erdarbeiten verpflichtet sind, Bodenfunde anzuzeigen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und auf Umsetzungsebene beachtet. Die Begründung wird redaktionell um nebenstehenden Hinweis ergänzt.

Deutsche Telekom Technik GmbH

Die Deutsche Telekom Technik GmbH meldet, dass sich im Planbereich Telekommunikationslinien der Telekom befinden.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bei den Leitungen handelt es sich um Hausanschlüsse, welche auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht gekennzeichnet werden. Ein Hinweis dazu wird auf der Planzeichnung ergänzt.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Es wurden Hinweise zu den Verfahrensvermerken in der Plangrundlage gegeben.

Die Hinweise werden beachtet. Die Verfahrensvermerke werden angepasst.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen Bezirksstelle Ostfriesland

Es wurden Hinweise zu zur Geruchsvorbelastung durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung gegeben.

Die Geruchsimmissionen von den Bewirtschaftungsflächen werden aufgrund der dörflichen Vorbelastung hingenommen. Bezüglich möglicher Geruchsimmissionen von Tierhaltungsbetrieben wurde eine Rasterberechnung eingeholt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Richtwerte weitestgehend eingehalten werden.

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

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind insgesamt 10 Stellungnahmen, davon 5 ohne inhaltliche Hinweise und Bedenken, eingegangen. Die 5 Stellungnahmen mit inhaltlichen Hinweisen und Anregungen wurden wie folgt abgewogen:

Landkreis Leer

Aus Sicht des Landkreises ist die Planung aus raumordnerischer Sicht grundsätzlich zulässig. Die von eingebrachten Hinweise sind sachgerecht abgewogen worden. Dass vor dem Hintergrund der geringen Größe des begehbaren Warenautomaten, der örtlichen Situation und der Kleinteiligkeit des Plangebietes keine Steuerung von Sortimenten vorgenommen wird, kann nachvollzogen werden. Der in Planung befindliche Discounter in Filsum wird in den überarbeiteten Entwurfsunterlagen nun ebenfalls berücksichtigt.

Die Hinweise zur raumordnerischen Zulässigkeit des Warenautomaten werden zur Kenntnis genommen.

Bzgl. der Prüfung der Belange des Hochwasserschutzes in der Begründung werden Hinweise gegeben.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird redaktionell angepasst.

Zu korrigieren ist in Kapitel 4.10 der Begründung zudem die Aussage, dass das Plangebiet im planungsrechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB liegt.

Der Hinweis wird berücksichtigt, die Begründung wird redaktionell angepasst.

Die als textliche Festsetzung in der Pflanzliste aufgeführten Laubbäume werden ohne die notwendige Nennung der Pflanzqualität aufgeführt.

Der Hinweis wird berücksichtigt, die textliche Festsetzung wird zur Pflanzqualität redaktionell ergänzt.

Für den Landkreis ist nicht ersichtlich, ob die Räumung und die Aufweitung des Straßengrabens entlang des Münkeweges, welche als Eingriffe in das Schutzgut Boden und Naturhaushalt zu werten sind, in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt wurden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Von der Aufweitung des Grabens wird Abstand genommen. Das Entwässerungskonzept wird dahingehend geändert, dass eine Rückhaltung im Mischgebiet MI 2 erfolgt. Die Bilanzierung wird entsprechend angepasst.

Der Hinweis, dass aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis, dass aus abfall- und bodenschutzrechtlicher keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

Aus wasserbehördlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass durch die Umsetzung des Konzeptes zur Oberflächenentwässerung die Entwässerung der umliegenden Flächen nicht beeinträchtigt werden darf. Rückhalteanlagen sind mit einem Abstand von 2 m zu den Nachbargrundstücken anzulegen. Das Entwässerungskonzept ist insoweit zu überarbeiten. Dabei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass durch den im Entwässerungskonzept vorgesehene Aufstau des Straßenseitengrabens möglicherweise andere Einleiter durch Rückstau benachteiligt werden. Zudem besteht die Gefahr, dass der Unterbau der direkt anliegenden Gemeindestraße durchnässt und es zu Straßenschäden kommt.

Von der Aufweitung des Grabens wird Abstand genommen. Das Entwässerungskonzept wird dahingehend geändert, dass eine Rückhaltung im Mischgebiet MI 2 erfolgt. Die überbaubare Fläche im Mischgebiet MI 2 wird entsprechend reduziert. Die nicht überbaubare Fläche wird mit einer Fläche zur Regelung des Wasserabflusses überlagert. Die bisherige Festsetzung zur Regelung des Wasserabflusses für den Straßengraben kann bestehen bleiben, da mit dieser Festsetzung der Erhalt und die Aufreinigung des Grabens gesichert wird. Eine Anpassung des Geltungsbereichs ist nicht erforderlich.

Zudem nimmt der Landkreis Stellung zum Lärmschutzgutachten und zum Geruchsgutachten sowie den getroffenen Festsetzungen zum Immissionsschutz. Anregungen werden nicht vorgebracht. Mit einer Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist nicht zu rechnen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Aus Sicht des Denkmalschutzes wird auf das Baudenkmal Dorfstraße 34 im Plangebiet und auf das Baudenkmal Düsterweg 63 und in der näheren Nachbarschaft hingewiesen. Aus denkmalpflegerischer Sicht gilt es, das historische Bild des kleinen Gulfhauses in seiner ursprünglichen Erscheinung nicht zu beeinträchtigen. Auf die Vorgaben des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) wird hingewiesen.

Der Hinweis zu den Baudenkmalen wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zum Baudenkmal und zum Umgebungsschutz werden zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis ist auf der Planzeichnung vermerkt.

Aus planungsrechtlicher Sicht bestehen gegen die Bauleitplanung keine Bedenken, es werden jedoch redaktionelle Hinweise gegeben. Zudem wird angeregt, den Hinweis zu den Sichtfeldern als textliche Festsetzung zu übernehmen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden redaktionell überarbeitet. Der Hinweis zum Sichtdreieck wurde aus der Stellungnahme der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 04.03.2024 übernommen. Eine Festsetzung ist nicht zwingend erforderlich, da im Einmündungsbereich keine überbaubaren Flächen festgesetzt sind. Der Bauteppich orientiert sich am Baudenkmal, welches geschützt ist.

Weitere Hinweise beziehen sich auf die Abwägung zum aktiven Schallschutz. Hier wird ein Widerspruch zur Festsetzung zum Schutz der Außenwohnbereiche gesehen.

Der Hinweis wird berücksichtigt, die Begründung wird ergänzt. Die Aussage in der Begründung bezieht sich auf Schallschutzmaßnahmen größeren Ausmaßes, die eine Abschirmung des gesamten Grundstückes bewirken würden. Die Aussage wird dahingehend ergänzt, dass abschirmende Maßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche hiervon ausgenommen sind, sofern diese mit dem Denkmalschutz vereinbar sind.

Weitere Hinweise beziehen sich auf die plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen. Hier ist in den Ausführungen zu ergänzen, warum der notwendige Ausgleich nicht im Gemeindegebiet vorgenommen wird und wie die dauerhafte Sicherung der Kompensation im Flächenpool erfolgt

Der Hinweis wird berücksichtigt, der Umweltbericht wird redaktionell ergänzt. Im Gemeindegebiet stehen keine geeigneten Flächen zur Verfügung. Die Sicherung der Maßnahmen erfolgt durch einen Kompensationsvertrag mit der NLG.

Unter Bezugnahme auf die Stellungnahmen aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass eine sachgerechte Abwägung voraussetzt, dass die Entwässerung des Plangebietes als gesichert angesehen werden kann. Dies ist dann der Fall, wenn der noch zu stellende Entwässerungsantrag genehmigt oder die Genehmigung zumindest in Aussicht gestellt wurde.

Nach Abstimmung mit der Wasserbehörde ist eine Änderung der Rückhaltemaßnahmen erforderlich (siehe oben). Der Entwässerungsantrag wird der Wasserbehörde kurzfristig vorgelegt.

Wasserversorgungsverband Moormerland-Uplengen-Hesel-Jümme

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung. Der Stellungnahme liegt ein Leitungsplan bei.

Die Hinweise und die Anlage werden zur Kenntnis genommen.

Sielacht Stickhausen

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Regenrückhaltegraben ist so zu unterhalten, dass die in den technischen Berechnungen errechneten und in Ansatz gebrachten Rückhaltevolumen für Überflächenwasser jederzeit vorgehalten werden. Bei auftretender Verschlammung bzw. Verkrautung der Anlage ist eine Entschlammung bzw. ein Rückschnitt durchzuführen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und auf der Umsetzungsebene berücksichtigt.

Ostfriesische Landschaft

Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken. Zudem wird auf den Hinweis zum Umgang mit Bodenfunden verwiesen.

Der Hinweis, dass kein Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zum Umgang mit Bodenfunden ist bereits auf der Planzeichnung enthalten.

EWE Netz GmbH

Die EWE Netz GmbH stellt fest, dass sich im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH befinden. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Weitere Hinweise betreffen den Ausbau der Versorgungsanlagen und die Kostenverteilung. Weitere Anregungen und Bedenken bestehen nicht.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst

Das LGLN empfiehlt eine Luftbildauswertung der Flächen im Geltungsbereich, da für diese Flächen keine Erkenntnisse des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vorliegen. Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

Die Hinweise zur Gefahrenerforschung werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund der bereits erfolgten baulichen Entwicklung im Süden und der bekannten baulichen Vorbelastung durch eine landwirtschaftliche Hofstelle wird kein Erfordernis nach einer Luftbildauswertung gesehen.

Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Der Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ ist entlang der gesamten südlichen Geltungsbereichsgrenze zur L821 einzutragen.

Der Hinweis, dass keine grundsätzlichen Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen. Der Bereich ohne Ein- und Ausfahrt entsprechend den Bestimmungen des Nds. Straßengesetzes wird verlängert, die Planzeichnung wird damit redaktionell nachgetragen.

Landwirtschaftskammer, Bezirksstelle Ostfriesland

Es wird auf die Stellungnahme vom 25.03.2024 verwiesen.

Die Stellungnahme vom 25.03.2024 wurde durch die Einholung des Geruchsgutachtens und die Einschränkung der Bebauung berücksichtigt.

Das erstellte Immissionsschutzgutachten und die entsprechenden Anpassungen aufgrund von partiellen Überschreitungen des Immissionsrichtwertes für Geruchsmissionen werden von der Landwirtschaftskammer zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Es wird von der Landwirtschaftskammer darauf hingewiesen, dass die vom Planungsgebiet betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe in ihrer Entwicklung nicht eingeschränkt werden dürfen.

Die Geruchsmissionen von den Bewirtschaftungsflächen werden aufgrund der dörflichen Vorbelastung hingenommen. Zudem ist die landwirtschaftliche Nutzung durch die umliegende Wohnbebauung bereits eingeschränkt.

Zudem merkt die Landwirtschaftskammer an, dass sobald landwirtschaftliche Flächen überbaut werden, diese der landwirtschaftlichen Nutzung nur noch eingeschränkt oder nicht mehr zur Verfügung stehen. Dies führt zu einer fortschreitenden Verknappung und Verteuerung landwirtschaftlicher Nutzfläche, insbesondere für anliegende Betriebe.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Mit der Umwandlung der rd. 1700 m² großen Fläche für das Mischgebiet MI 2 wird der Landwirtschaft nur ein geringer Teilbereich entzogen. Es verbleiben ausreichend Flächen zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung im Plangebiet. Die Gemeinde Nortmoor bewertet die Förderung der Nahversorgung in Nortmoor durch Sicherung von Bauflächen in einem Mischgebiet höher als die geringfügige Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen.

6 Inhalte der Planung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan werden aus der gemischten Baufläche Mischgebiete 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 mit den gewerblichen Anteilen u.a. die vorhandene und geplanten Nahversorgung im Plangebiet sichern 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.

Vergnügungsstätten sind aus ebendiesen Gründen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Ziel der Gemeinde ist es, die städtebaulichen Qualitäten des Standortes vor dem Hintergrund des Denkmalschutzes und der Nahversorgungsfunktion aufrecht zu erhalten und zu stärken. Hierzu ist es erforderlich, die gewerblichen Anteile für angemessene Ansiedlungsmöglichkeiten für mischgebietsverträgliches Gewerbe und Einzelhandel freizuhalten. Im Falle einer Ansiedlung von Vergnügungsstätten, besteht die Gefahr der Verdrängung des traditionellen Einzelhandels und Gewerbes. Zudem sind durch nächtliche Anfahrten Störungen der Wohnruhe zu erwarten. Daher ist der Ausschluss von Vergnügungsstätten an diesem Standort gerechtfertigt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die Mischgebiete wird eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Im Mischgebiet MI 1 wird eine GRZ von 0,6 und im Mischgebiet MI 2 eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Auf diese Weise wird eine optimale Grundstücksausnutzung und ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden ermöglicht. Zusätzlich ermöglicht die Festsetzung der unterschiedlichen GRZ eine Orientierung am Bestand und die Sicherung einer weniger dichten Bebauung im nördlichen, hinteren Geltungsbereich. Die dörflichen Strukturen sollen damit erhalten bleiben.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für die Mischgebiete wird die offene Bauweise festgesetzt, da die dörflichen Strukturen und die kleinteilige Bebauung erhalten bleiben sollen. Die überbaubaren Flächen lassen eine flexible Bebauung zu.

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 m² neu versiegelte Grundstücksfläche ist gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

6.5 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Um die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erfüllen, werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit der Kennzeichnung (V) sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen, die sich innerhalb der „Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionschutzgesetzes“ befinden, müssen besondere Anforderungen an die Luftschalldämmung erfüllen. An allen Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB IV gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8, Zeile 4 entsprechen. 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.

Bei der Anordnung von Schlafräumen ist der Einbau schallgedämpfter Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherstellen.

Die Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen, Balkone, Loggien) innerhalb der „Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ sind auf der der Dorfstraße abgewandten Gebäudefront anzuordnen oder durch massive bauliche Anlagen mit einer Mindesthöhe von $h = 2$ m gegen den Verkehrslärm zu schützen.

6.6 Fläche mit Nutzungsbeschränkungen

Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche mit Nutzungsbeschränkungen mit der Kennzeichnung (N) sind Außenwohnbereiche nicht zulässig. Die Festsetzung betrifft den Bereich mit höheren Geruchsimmissionen aus der Landwirtschaft.

6.7 Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und zur Regelung des Wasserabflusses

Die erforderlichen Flächen für die Rückhaltemaßnahmen im Mischgebiet MI 2 und der bestehende Entwässerungsgraben werden durch die Festsetzung als Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und zur Regelung des Wasserabflusses gesichert.

7 Ergänzende Angaben

7.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Der Geltungsbereich weist insgesamt eine Größe von 4.099 m² auf.

Geltungsbereich	4.099 m²
Mischgebiet MI 1	2.078 m ²
Mischgebiet MI 2	1.710 m ²
Davon:	
Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (Rückhaltegraben neu) 338 m ²	
Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (vorhandener Graben)	311 m ²

7.2 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss:

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

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“ beigelegt.

Nortmoor, den

Der Bürgermeister

Teil II: Umweltbericht

1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Hierbei sind vor allem die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Aufstellungsverfahren des Bauleitplanes in die Abwägung einzustellen.

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die nachfolgende Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an der Anlage 1 des BauGB.

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben sind den folgenden Kapiteln zu entnehmen.

1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Westlich Münkeweg“ soll die planungsrechtliche Sicherung der Umnutzung der zuvor größtenteils landwirtschaftlich genutzten Flächen als Mischgebiet erfolgen und die Nahversorgung für die Wohngebiete in Nortmoor verbessert werden.

Der Geltungsbereich befindet sich westlich des „Münkewegs“ und wird derzeit als landwirtschaftliche Grünlandfläche und gewerblich sowie zum Wohnen genutzt. Nach Norden grenzt er an die weitere Grünlandfläche, nach Süden an die „Dorfstraße“ und nach Westen an ein Wohngebiet.

Insgesamt trifft der Bebauungsplan die folgenden Flächenfestsetzungen:

Gesamter Geltungsbereich	4.099 m²
Mischgebiet MI 1	2.078 m ²
Mischgebiet MI 2	1.710 m ²
Davon:	
Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (Rückhaltegraben neu) 338 m ²	
Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (vorhandener Graben)	311 m ²

Der Bebauungsplan setzt innerhalb des Mischgebiets MI 1 eine Grundflächenzahl von 0,6 und innerhalb des Mischgebiets MI 2 eine Grundflächenzahl von 0,4 fest.

1.2 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung

Nachfolgend werden gemäß Anlage 1 des BauGB die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes, soweit sie für den vorliegenden Bauleitplan von Bedeutung sind, dargestellt.

Weiterhin wird aufgeführt, inwieweit diese Ziele im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt werden.

Baugesetzbuch (BauGB)

Die Bauleitpläne ... sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. [§ 1 Abs. 5 BauGB]

Im Rahmen dieses Bebauungsplanes Nr. 26 wird ein Mischgebiet ausgewiesen, um die Umnutzung der zuvor größtenteils landwirtschaftlich genutzten Flächen als Mischgebiet planungsrechtlich zu sichern 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 m² auf dem Grundstück der Hofbäckerei.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB]

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.

Es wurden eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt und Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm festgesetzt.

Gewerbelärm

Bei Ansiedlung gewerblicher Nutzungen ist die Mischgebietsverträglichkeit im Baugenehmigungsverfahren 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 deutlich reduziert, so dass mischgebietsverträgliche Werte (Grenzwert 0,10) m Plangebiet überwiegend eingehalten werden. Dieses wurde durch ein Geruchsgutachten nachgewiesen.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... 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 ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB]

Die im Plangebiet bestehende Bäckerei ist in einem denkmalgeschützten Gulfhaus angesiedelt.⁸ 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

⁸ Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege: Denkmalatlas Niedersachsen. Zugriff: Januar 2024

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. Die Planung entspricht diesen Zielen.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 7. b) und § 1a Abs. 4 BauGB]

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 Bebauungsplanes⁹. 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.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. [§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB] (Bodenschutzklausel)

Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB] (Umwidmungssperrklausel)

Berücksichtigung der Bodenschutzklausel und der Umwidmungssperrklausel (s. Teil I der Begründung, Kap. 4.2)

Mit der Umsetzung des Mischgebietes werden zusätzliche, ehemals landwirtschaftlich genutzte Flächen versiegelt werden. Eine landwirtschaftliche Nutzung der Flächen im Plangebiet ist nicht weiter vorgesehen. Durch die Planung werden die Flächen nur im notwendigen und angemessenen Umfang für die lokale Bevölkerung in Anspruch genommen und umgenutzt.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. [§ 1a Abs. 5 BauGB]

Berücksichtigung des Klimaschutzes (s. Teil I der Begründung, Kap. 4.3)

Mit der Umsetzung der Planung kommt es zur Neuversiegelung und Überbauung von Grünlandflächen. Damit ist der Verlust von kaltauftbildenden Flächen und somit eine lokalklimatische Veränderung verbunden.

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

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

- 1. die biologische Vielfalt,*
- 2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie*
- 3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft*

auf Dauer gesichert sind. [§ 1 Abs. 1 BNatSchG]

Das Plangebiet ist durch landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt, die durch die vorliegende Planung teilweise versiegelt werden. Dadurch entstehen erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung, die kompensiert werden müssen.

Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht

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“¹⁰. Aufgrund der Distanz zwischen dem Plangebiet und den Schutzgebieten sowie der bereits vorhandenen Siedlungs- und Gewerbestrukturen sind schädliche Auswirkungen nicht ersichtlich.

Ziele des speziellen Artenschutzes

Aufgrund der Komplexität der artenschutzrechtlichen Vorgaben wird die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des speziellen Artenschutzes in einem gesonderten Kapitel (s. Kap. 1.3 des Umweltberichtes) dargestellt.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden. [vgl. § 1 Abs. 1 BImSchG]

Durch die Mischnutzung kommt es voraussichtlich nur zu einer geringen Erhöhung der Lärm- und Schadstoffemissionen durch zusätzlichen Anliegerverkehr und Heizungsanlagen.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers) sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. [vgl. § 1 und § 2 Abs. 2 BBodSchG]

¹⁰

Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – Natur (Zugriff: Dezember 2023)

Durch die Planung werden Neuversiegelungen bisher unversiegelter Böden vorbereitet, wodurch diese ihre Funktionen im Naturhaushalt als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten sowie als Filter-, Puffer- und Umwandlungsmedium für Schadstoffe verlieren. Diese sind als erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Bauleitplanung anzusehen, welche entsprechend kompensiert werden müssen.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)

Die Gewässer (oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser) sollen durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung als Bestandteile des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut geschützt werden. [vgl. § 1 WHG]

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist nachzuweisen, dass eine schadlose Oberflächenentwässerung im Plangebiet möglich ist. Im Geltungsbereich sind zwei Entwässerungsgräben vorhanden. Der Graben am Münkeweg wird im Zuge des Vorhabens überplant.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.¹¹

Landschaftsplanung

Im Niedersächsischen Landschaftsprogramm (Endfassung Oktober 2021) wird für den Geltungsbereich nichts angegeben.

Die im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen werden nach dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Leer (2021) mit einer eingeschränkten Bedeutung für Arten- und Biotopschutz bewertet¹².

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

Ein Landschaftsplan liegt für die Gemeinde Nortmoor nicht vor.

Umweltbezogene Ziele und Grundsätze der Raumordnung

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.¹³ Im Bereich der Gemeinde ist eine Leitungstrasse ausgewiesen.

Das RROP des Landkreises Leer enthält keine plangebietsbezogenen Aussagen.

1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP)

Gemäß § 44 BNatSchG bestehen bestimmte Schutzvorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten.

Diese Verbote richten sich nicht an die Ebene der Bauleitplanung, sondern untersagen konkrete Handlungen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist allerdings zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern oder ob die Verträglichkeit durch Vermeidungsmaßnahmen oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen hergestellt werden kann.

¹¹ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (o.J.): Umweltkarten Niedersachsen. Hydrologie. Zugriff Januar 2024

¹² Landkreis Leer: Landschaftsrahmenplan 2021 des Landkreises Leer. Karte 1.

¹³ 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)

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote des im Rahmen der Bauleitplanung nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich deshalb auf diese Artenvorkommen.

Gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG ist es verboten,

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).*

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Umsetzung eines nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhabens im Sinne von § 18 Abs.2 Satz 1 BNatSchG handelt, gilt gemäß § 44 Abs.5 Satz 2 BNatSchG: *Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten und solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind¹⁴, liegt ein Verstoß gegen*

1. *das Tötungs- und Verletzungsverbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,*
2. *das Verbot des Nachstellens und Fanges wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Abs. 1 Nr. 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind*
3. *das Verbot nach Abs. 1 Nr. 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte

¹⁴ Eine Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, in der ebenfalls berücksichtigungspflichtige „nationale Verantwortungsarten“ definiert wären, liegt bisher nicht vor.

Arten gelten diese Maßgaben entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- oder Vermarktungsverbote nicht vor.

1.3.1 Relevante Arten, Situation im Plangebiet

Das potenzielle Artenspektrum artenschutzrechtlich relevanter Arten wird anhand der vorhandenen Biotoptypen und Habitatstrukturen abgeleitet.

Aufgrund der Nutzung als Grünland ist das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten nicht mit hinreichender Sicherheit auszuschließen. Durch die geringe Größe der Fläche und die geringen Abstände zu vertikalen Strukturen und zum „Münkeweg“ sowie zur „Dorfstraße“ ist das Vorkommen von bodenbrütenden Vögeln des Offenlands jedoch unwahrscheinlich. Durch die regelmäßigen Störungen aufgrund der Bewirtschaftung und des Straßenverkehrs kann davon ausgegangen werden, dass hauptsächlich störungstolerante Ubiquisten vorkommen.

Die Gehölze bieten Potenziale als Bruthabitat für Gehölz- und höhlenbrütende Vogelarten sowie als Jagd- und Quartierhabitat für Fledermausarten. 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).

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

1.3.2 Prüfung der Verbotstatbestände

Tötungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG):

Grundsätzlich kann es im Zuge der Baufeldfreimachung zur Tötung von Vögeln bzw. zur Zerstörung von Gelegen kommen. Dies kann vermieden werden, indem die Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeiten im Winterhalbjahr (ab 1.10. bis Ende Februar) erfolgt.

Im Hinblick auf möglicherweise in den Gehölzen vorkommende Brutvögel und Fledermausarten sollten unvermeidbare Gehölzbeseitigungen ebenfalls außerhalb der Brutzeit im Winterhalbjahr vorgenommen werden.

Unabhängig von der jahreszeitlichen Terminierung ist unmittelbar vor der Baufeldfreimachung und der Beseitigung von Gehölzen und Bäumen mit Potenzial für Fledermausquartiere und Niststandorte höhlenbrütender Vogelarten durch eine fachkundige Person zu prüfen, ob eine Nutzung durch Vögel oder Fledermäuse gegeben ist. Sollte dies der Fall sein, sind die Arbeiten zu verschieben, bis die Quartiersnutzung beendet, bzw. die Brut- und Aufzucht abgeschlossen ist.

Störungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2) BNatSchG):

Im artenschutzrechtlichen Sinne liegt eine erhebliche Störung vor, wenn sich durch sie der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Durch den Baubetrieb sind Störungen zu erwarten, die jedoch zeitlich auf die Bauphase beschränkt sind. Ein dann temporäres Ausweichverhalten der potenziell vorkommenden Tierarten in die unmittelbare Umgebung ist möglich, da ähnliche Habitatstrukturen in Form von weiteren Gehölzen und Grünlandflächen bestehen.

Nach der Fertigstellung des Vorhabens ist durch die Nutzung Mischgebiet mit Warenautomat und Bäckerei von keinem signifikant erhöhtem Störpotenzial für die potenziell vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Arten auszugehen. Potenziell vorkommende artenschutzrechtlich relevante Tierarten sind aufgrund der bestehenden Nutzung im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung bereits an einen gewissen Störungsgrad durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung gewöhnt. Eine Verschlechterung der lokalen Population einer Art ist daher unwahrscheinlich.

Verlust der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG):

Das Verbot bezieht sich auf konkret abgrenzbare Lebensstätten (z.B. Vogelnester, Fledermausquartiere) und schützt diese im Zeitraum der aktuellen Nutzung. Darüber hinaus sind wiederkehrend genutzte Lebensstätten auch außerhalb der Phase aktueller Nutzung geschützt (z.B. Storchhorste, Fledermaus-Winterquartiere). 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.

Die Betroffenheit von aktuell genutzten Lebensstätten kann durch bauzeitliche Anpassungen hinreichend sicher vermieden werden (s.o.). Zudem ist davon auszugehen, dass die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für freibrütende, gehölzgebundene Vogelarten im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt werden kann.

Weiterhin sollte als Vermeidungsmaßnahme unabhängig von der jahreszeitlichen Terminierung vor der Baufeldfreimachung sowie der Entfernung von Gehölzen und der Fällung von Altbäumen durch eine fachkundige Person geprüft werden, ob wiederkehrend genutzte Niststätten oder Fledermausquartiere vorhanden sind. Sind Baumfällungen mit entsprechendem Potential vorhanden, sind diese auf dauerhaften Besatz zu prüfen und bei Verlusten sind ggf. Nisthilfen etc. im Umfeld anzubringen, um die Funktion im räumlichen Umfeld aufrecht zu erhalten.

Fazit

Unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen werden die Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes voraussichtlich nicht erfüllt. Eine Potentialabschätzung vor Ort wird im laufenden Verfahren durchgeführt. Die Vermeidungsmaßnahmen sind auf der Umsetzungsebene einzuhalten. Damit ist hier auf der Ebene des Bebauungsplanes absehbar, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände der Planung nicht dauerhaft entgegenstehen.

2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Im Folgenden werden für die einzelnen Umweltschutzgüter die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung prognostiziert, wobei der Fokus insbesondere auf solche Auswirkungen gerichtet wird, die ein erhebliches (positives oder negatives) Ausmaß erreichen oder erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung darstellen.

Die Prognose der Auswirkungen setzt dabei zunächst eine Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) voraus. Weiterhin ist die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung in der Übersicht aufzuzeigen, soweit diese zumutbar abgeschätzt werden kann. Auch bei der Darstellung des Basisszenarios und der voraussichtlichen Entwicklung ohne Planung wird bereits auf die voraussichtlich erheblich beeinflussten Umweltmerkmale fokussiert.

2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario)

2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Stellvertretend für die vorkommenden Tiere, Pflanzen und für die biologische Vielfalt wurden die Biotoptypen nach Drachenfels¹⁵ kartiert.

Derzeitiger Zustand

Pflanzen:

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 halbruderale Gras- und Staudenflur feuchter Standorte (UHF) und ein zeitweise trockenfallender Graben (FGRu). Ein zweiter Graben verläuft am östlichen Rand des Geltungsbereiches entlang. Der nördliche Teil des Plangebiets ist von artenarmen Intensivgrünland (GI) geprägt. An der Einfahrt der Grünlandfläche im Westen des Bebauungsplanes stehen zwei Stieleichen (HBE). Zwischen Grünland und Parkplatz befindet sich eine kleine artenarme Scherrasenfläche (GRA) und zwischen dem Parkplatz und der Dorfstraße ein Steinbeet (ER). Ein Biotoptypenplan ist in Abbildung 2 dargestellt.

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), östlich des „Münkewegs“ ist ein landwirtschaftlicher Betrieb (ODL) vorhanden.

¹⁵ Drachenfels, O. v. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand März 2021.

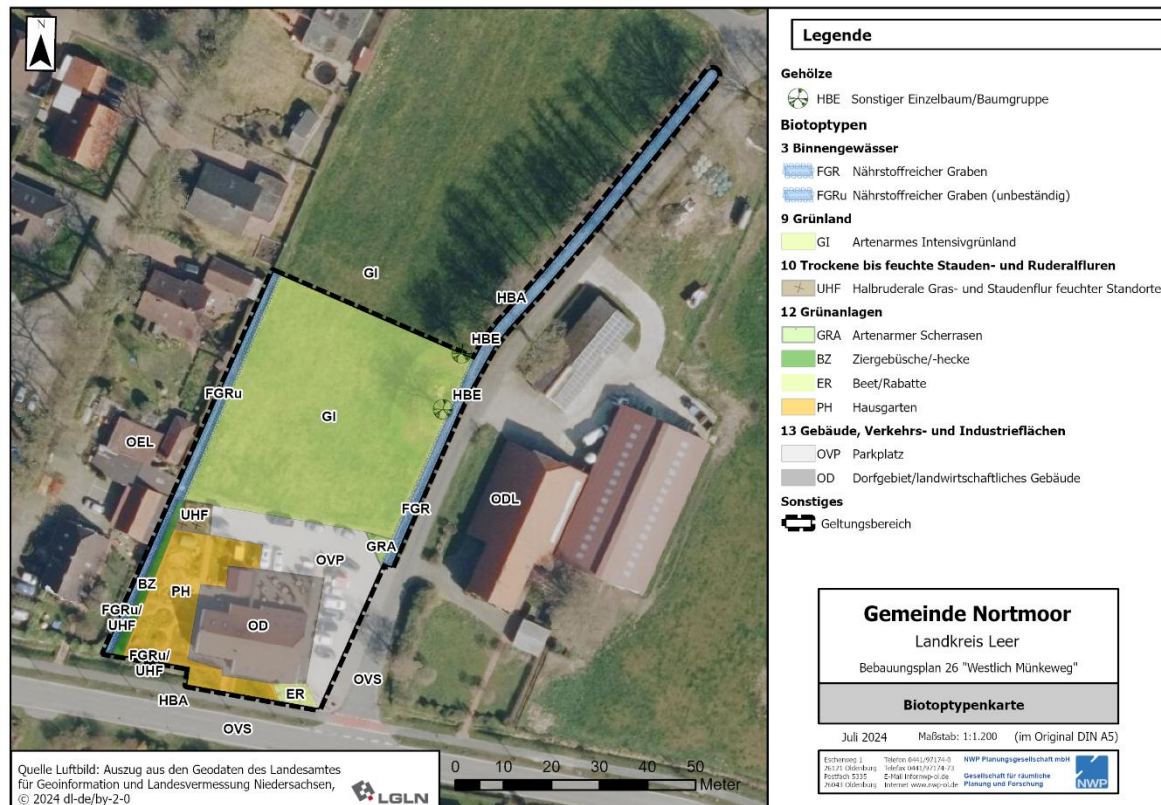


Abbildung 2: Biotoptypenkarte

Tiere:

Das Gebäude, der Hausgarten, die Grünlandfläche und Gehölze bieten ubiquitären Vogel- und Fledermausarten (z. B. Meisen, Amsel, Buntspecht, Zwergfledermaus) geeignete Lebensraum-potentiale. 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 Ruhe-stätte dienen können. Im Zuge der Geländebegehung konnten zwar weder einjährig noch dau-erhaft Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, dennoch sind sie nicht auszu-schließen. Allerdings ist aufgrund der Siedlungslage die Präsenz durch Hauskatzen wahr-scheinlich, die für gehölzbrütende Vogelarten eine Gefährdung bedeuten. Vorkommen von re-levanten Amphibien, Säugetieren und Insekten sind im Plangebiet aufgrund der Habitatbedin-gungen nicht zu erwarten.

In der Umgebung des Plangebietes ist aufgrund der ähnlichen ausgeprägten Habitatstrukturen das Vorkommen eines vergleichbaren Artenspektrums anzunehmen.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung bleibt das Plangebiet voraussichtlich im derzeitigen Zustand fortbestehen.

2.1.2 Fläche und Boden

Derzeitiger Zustand

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 4.099 m², die derzeit landwirtschaftlich als Grünland und Bäckereigewerbe genutzt wird. Der Geltungsbereich gehört als Bodenlandschaft „Lehmgebiete“ zur Geest und weist einen mittleren Pseudogley-Podsol auf.¹⁶ Hierbei handelt es sich um einen Boden mit allgemeiner Funktionserfüllung. Die Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung wird als gering gefährdet und die standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit der Böden als gering angegeben.

Die Bodenfruchtbarkeit wird als gering angegeben. Dies begründet keine besondere Bedeutung des Plangebietes im Hinblick auf die Nutzungsfunktion.

Es liegt eine Vorbelastung durch Versiegelungen im Bereich des Gebäudes und der Parkplätze vor.

Es liegen keine Hinweise auf Altlasten vor.¹⁷

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der Boden und seine Funktionen im Naturhaushalt erhalten.

2.1.3 Wasser

Derzeitiger Zustand

Im Plangebiet sind zwei Entwässerungsgräben vorhanden. Es befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.¹⁸

Die Oberfläche des Grundwasserkörpers liegt zwischen 0 und 2,5 m NHN.¹⁹ Die Grundwasserneubildung betrug im Zeitraum 1991-2020 >150-200 mm/a (mittel-gering)²⁰, das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird als hoch angegeben.

Der chemische Zustand des Grundwassers wird insgesamt als schlecht angegeben. Der mengenmäßige Zustand wird als gut angegeben.²¹

Das Plangebiet ist einem Risikogebiet HQ_{extrem} zuordnen.²²

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird der derzeitige Zustand des Schutzgutes Wasser voraussichtlich erhalten.

¹⁶ NIBIS® Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): Bodenkunde. Zugriff April 2024

¹⁷ NIBIS® Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): Altlasten. Zugriff April 2024

¹⁸ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (o.J.): Umweltkarten Niedersachsen. Hydrologie. Zugriff April 2024

¹⁹ NIBIS® Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): Hydrogeologie. Zugriff April 2024

²⁰ NIBIS® Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): Hydrogeologie. Zugriff April 2024

²¹ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (o.J.): Umweltkarten Niedersachsen. Wasserrahmenrichtlinie. Zugriff April 2024

²² Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (o.J.): Umweltkarten Niedersachsen. Hochwasserschutz. Zugriff April 2024

2.1.4 Klima und Luft

Derzeitiger Zustand

Nortmoor liegt in der klimaökologischen Region „Küstennaher Raum“, innerhalb der naturräumlichen Einheit „Oldenburgisch-Ostfriesische Geest“, und ist somit durch ein ozeanisches Klima geprägt.²³ 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. Durch die Nutzung als Grünland bildet das Planungsgebiet derzeit ein Kaltluftentstehungsklimatop²⁴ Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 9,9°C (1991-2020) mit einem durchschnittlichen Jahresniederschlag von rd. 807 mm (1991-2020).²⁵ Durch die Lage im Siedlungsbereich liegen lokalklimatisch zwar Lasträume vor, allerdings wird das Lokalklima durch die das Dorf umschließenden landwirtschaftlichen Flächen bestimmt. Aktuell gehen von der Fläche keine übermäßigen Emissionen aus, die über das übliche Maß landwirtschaftlicher Nutzflächen hinausgehen.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Im Rahmen des Klimawandels werden u.a. eine Erhöhung der Durchschnittstemperaturen und eine Zunahme von klimatischen Extremereignissen (z.B. Starkregen, Starkwinde) prognostiziert. Wie sich die Bedingungen im Plangebiet selbst verändern werden, ist nicht zumutbar bzw. belastbar zu prognostizieren. Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass hier vielfältige Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern bestehen, so dass sich die klimatischen Änderungen auch auf z.B. Wasserhaushalt, Luftqualität und biologische Vielfalt auswirken können.

2.1.5 Landschaft

Derzeitiger Zustand

Das Landschaftsbild des Plangebietes ist durch die landwirtschaftliche Nutzung als Grünland und durch den dörflichen Charakter der gemischten Nutzung geprägt. Die Gehölzbestände und das Gebäude bilden dabei die landschaftsbildrelevanten Strukturen.

In der Umgebung prägen zum einen die „Dorfstraße“ und der „Münkeweg“ mit den begleitenden Bäumen und zum anderen Grünlandflächen und dörfliche Strukturen das Landschaftsbild. Somit besteht eine Vorbelastung des Landschaftsbildes durch die Straße und den Siedlungsrandbereich.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist nicht von einer Änderung des aktuellen Landschaftsbildes auszugehen.

²³ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsisches Landschaftsprogramm (2021)

²⁴ Umweltbundesamt (2014): Praxishilfe – Klimaanpassung in der räumlichen Planung. Raum- und fachplanerische Handlungsoptionen zur Anpassung der Siedlungs- und Infrastrukturen an den Klimawandel

²⁵ NIBIS® Kartenserver (2021): Klima. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Dezember 2023)

2.1.6 Mensch

Derzeitiger Zustand

Das Plangebiet umfasst eine landwirtschaftliche Nutzfläche und ein denkmalgeschütztes Bäckereigebäude und unterliegt somit keiner Erholungs- oder Freizeitnutzung. Im Geltungsbereich sind Vorbelastungen in Form von Geruchs- und Lärmimmissionen und Emissionen durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung des Plangebietes und der unmittelbaren Umgebung anzunehmen. Durch die südlich verlaufende „Dorfstraße“ sind verkehrsbedingte Lärm- und Schadstoffemissionen anzunehmen.

Erkennbare Risiken für schwere Unfälle oder Katastrophen sowie Störfallbetriebe sind innerhalb des Plangebietes nicht ersichtlich.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass keine wesentlichen Änderungen eintreten.

2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Derzeitiger Zustand

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.²⁶ Zu den Sachgütern zählt die landwirtschaftliche Nutzfläche.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben das Gulfhaus als Kulturgut und die landwirtschaftliche Nutzfläche als Sachgut erhalten.

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So bedingen z.B. die Boden- und Klimaverhältnisse sowie die menschliche Nutzung die Ausprägung der Vegetation, diese wiederum prägt stark die Eignung als Tier-Lebensraum sowie die landschaftliche Eigenart und Erholungseignung. Eine hiervon unbeeinflusste Bestandsbeschreibung ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln mit Berücksichtigung finden.

2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen, die bei Durchführung der Planung zu erwarten sind, dargestellt. Dabei werden die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase in die Umweltprüfung einbezogen. Allerdings wird insbesondere auf die Auswirkungen abgestellt,

²⁶ Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege: Denkmalatlas Niedersachsen. Zugriff: April 2024

welche möglicherweise ein erhebliches Ausmaß erreichen. Die nachfolgenden Kapitel enthalten vertiefende Erläuterungen zu den Aspekten, die im vorliegenden Planfall eine besondere Relevanz erreichen.

Als Grundlage für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden zunächst Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen zusammengestellt (vgl. auch tabellarische Übersicht im Anhang). Dabei ist zu berücksichtigen, dass auf Ebene der Bauleitplanung regelmäßig keine Kenntnisse zu Gestaltungsdetails, Realisierungszeitpunkt u. ä. der künftigen Bebauung feststehen.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden insbesondere durch folgende Charakteristika der geplanten Nutzungen bestimmt:

- Neuausweisung eines Mischgebietes auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Grünlandfläche.

In die nachfolgenden Darstellungen zu den Auswirkungen der Planung werden Angaben zur Eingriffsregelung integriert, d.h. die Identifizierung erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Bezüglich der Auswirkungen auf die Umweltschutzziele, welche auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegt sind, sei auf Kapitel 1.2 des Umweltberichtes verwiesen.

2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Durch die vorliegende Planung eines Mischgebietes kommt es zur Versiegelung bisher unversiegelter Fläche. Hierdurch kommt es zu einem Verlust von Lebensraum für Tiere, Pflanzen sowie der biologischen Vielfalt. Dies ist als erhebliche Beeinträchtigung im Sinne der Eingriffsregelung zu werten.

2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden

Mit der vorliegenden Planung werden Flächeninanspruchnahmen und Versiegelungen ermöglicht. Auf den neu versiegelten Flächen entfallen damit die Funktionen des Bodens im Naturlandhaushalt als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten sowie als Filter-, Puffer- und Umwandlungsmedium für Schadstoffe. Dies stellt erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung dar.

2.2.3 Auswirkungen auf das Wasser

Es sind Oberflächengewässer in Form von Gräben im Plangebiet vorhanden. Mit der Planung werden Neuversiegelungen des Bodens vorbereitet, wodurch es zu einer Verringerung der im Ausgangszustand geringen bis mittleren Grundwasserneubildungsrate kommt.

Im Zuge des Verfahrens wurde ein Entwässerungskonzept²⁷ erstellt. Darin wird erläutert, dass das auf der Grundstücksfläche des bestehenden Teils (MI 1) anfallende Oberflächenwasser über die erforderlichen Grundleitungen in den vorhandenen Regenwasserkanal „Münkeweg – Dorfstraße“ abgeleitet werden soll. Die Entwässerung des Abschnitts MI1 wird in diesem Entwässerungskonzept als Bestand angesehen, und nicht weiter betrachtet.

²⁷ Ing.-Büro Heinzelmann (2024): Entwässerungskonzept – Erschließung B-Plan Nr. 26 „Westlich Münkeweg“ – Gemeinde Nortmoor

Das Oberflächenwasser aus dem Bereich Teilfläche MI 1 (Fläche für Warenautomaten) und Fläche MI 2 soll gedrosselt in den Straßenseitengraben am Münkeweg eingeleitet werden. Die Rückhaltung wird über einen Regenrückhaltegraben gewährleistet, welcher im Zuge der Realisierung der Fläche MI 2 hergestellt werden muss. Die weitere Ableitung erfolgt zum Gewässer II. Ordnung „Mitzmarschloot“ über eine Verrohrung im Münkeweg und in der Dorfstraße in den vorhandenen Straßenseitengraben der L 821 „Dorfstraße“.

2.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luft

Mit der Umsetzung der Planung gehen Freiflächen verloren. Mit der Versiegelung sowie der Überbauung der bisher unbebauten Flächen geht ein Verlust des Kaltluftklimatops Grünland und damit eine Erwärmung sowie folglich eine Veränderung des Lokalklimas einher. Großräumige Veränderungen sind nicht ersichtlich. Insgesamt sind die Auswirkungen nicht als erheblich einzustufen.

2.2.5 Auswirkungen auf die Landschaft

Innerhalb des Plangebietes kommt es durch die baulichen Anlagen zu einer Veränderung des Landschaftsbildes. Eine großräumige Veränderung ist nicht zu erwarten, womit die Beeinträchtigung als nicht erheblich im Sinne der Eingriffsregelung prognostiziert wird.

2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen

Mit der Durchführung der Planung wird ein Mischgebiet festgesetzt und damit eine schutzwürdige Nutzung ermöglicht. Der zulässige Richtwert für Mischgebiete wird durch den Verkehrslärm von der Dorfstraße und der nördlichen Bahnlinie überschritten.²⁸ Im Nordosten sind zudem Überschreitungen des Immissionsrichtwerts für Geruchsimmissionen durch die Landwirtschaft festzustellen.²⁹

Es werden ein passiver Schallschutz für die Fassaden bei Gebäuden mit schutzwürdigen Aufenthaltsräumen durch höhere Anforderungen an die Luftschalldämmung, Schutz von Schlafräumen durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen und Schutz von Außenwohnbereichen durch Anordnung an lärmabgewandter Seite oder bauliche Maßnahmen zur Abschirmung sowie Ausschluss von Außenwohnbereichen in geruchbelasteten Bereichen festgesetzt.

Während der Bauphase kann es kurzzeitig zu erhöhten Lärm-, Staub- und Schadstoffemissionen kommen.

Durch die Festsetzungen werden keine erheblichen Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung erwartet.

2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Es sind keine Auswirkungen der Planung auf Kulturgüter ersichtlich, da die baulichen Anlagen des Gulfhofes planungsrechtlich gesichert werden. Aufgrund der Planung wird landwirtschaftliche Fläche umgenutzt. Somit werden keine erheblichen Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung prognostiziert.

²⁸ IEL GmbH (2024): Schalltechnische Stellungnahme im Rahmen der Bauleitplanung für den Bebauungsplan Nr. 26 „Westlich Münkeweg“ in Nortmoor

²⁹ Landwirtschaftskammer Niedersachsen (2024): Immissionsschutzgutachten – Bauleitplanung der Gemeinde Nortmoor, Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Westlich Münkeweg“

2.2.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So führen beispielsweise die Versiegelungen von Böden zugleich zu Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Eignung als Pflanzen-Standort. Eine separate Wirkungsprognose ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln mit Berücksichtigung finden.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen

Die Überwachungsmaßnahmen zu den Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen (gemäß Anlage 1 Ziffer 2 c) BauGB) sind in Kap. 3.2 näher dargelegt, zusammen mit den Überwachungsmaßnahmen zu den erheblichen Umweltauswirkungen (gemäß Anlage 1 Ziffer 3 b) BauGB).

2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen

Durch folgende Maßnahmen wird im Rahmen der vorliegenden Planung zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen beigetragen:

- Festsetzung der Pflanzung eines hochstämmigen, heimischen, standortgerechten Laubbaumes je sechs angefangener Stellplätze
- Festsetzung der Pflanzung eines standortgerechten Laub- oder Obstbaumes pro 200 m² neu versiegelter Grundstücksfläche
- Passiver Schallschutz für die Fassaden bei Gebäuden mit schutzwürdigen Aufenthaltsräumen durch höhere Anforderungen an die Luftschalldämmung,
- Schutz von Schlafräumen durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen,
- Schutz von Außenwohnbereichen durch Anordnung an lärmabgewandter Seite oder bauliche Maßnahmen zur Abbschirmung sowie Ausschluss von Außenwohnbereichen in geruchbelasteten Bereichen,

Darüber hinaus sind weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen möglich und anzustreben, die jedoch auf Ebene der vorliegenden Planung nicht geregelt werden. Hierzu zählen nach gegenwärtigem Stand insbesondere folgende Maßnahmen:

- Soweit die Baumaßnahmen und insbesondere die Baufeldfreimachung und vergleichbare Eingriffe in Vegetation und Bodenoberfläche während der Vogelbrutzeit stattfinden, sollte zeitnah vorher durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob aktuell genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrechtlich relevanter Tiere in den Baufeldern vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollten die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Aufnahme der Baumaßnahmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden. Analog sollte auch bei Wiederaufnahme des Baubetriebes nach längerer Unterbrechung vorgegangen werden.
- Unabhängig von der jahreszeitlichen Terminierung sollte zeitnah vor Gehölzfällungen durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob dauerhaft genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z.B. Fledermaus-Quartiere, Greifvogelhorste, Schwalbennester, Spechthöhlen) artenschutzrechtlich relevanter Tiere an/ in den Gehölzen vorhanden sind.

Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollten die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Durchführung der Gehölzfällung mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden.

- Erhaltenswerte Gehölzbestände, insbesondere am „Münkeweg“ und an der „Dorfstraße“, sollten während der Bauphase vor Schädigungen der oberirdischen Teile sowie des Wurzelraumes geschützt werden. Geeignete Maßnahmen können der DIN 18920 und der RAS-LP 4 entnommen werden.
- Der bei Durchführung der Planung anfallende Mutterboden-Aushub sollte in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden.
- Die im Gebiet unversiegelt verbleibenden Grundflächen sollten während der Bauphase vor Bodenverdichtungen infolge von Befahren, Materialablagerung u.ä. geschützt werden.
- Durch ordnungsgemäßen und sorgsamen Umgang mit Maschinen, Baustoffen etc. sollten Verunreinigungen von Boden und Wasser vermieden werden.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde auftreten, werden diese entsprechend den gesetzlichen Vorgaben unverzüglich der zuständigen Behörde gemeldet.
- Sollten sich bei den erforderlichen Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, wird unverzüglich die zuständige Untere Boden-schutzbehörde benachrichtigt.

2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen

Wie in Kap. 2.2.1 – 2.2.5 ausgeführt, entstehen bei Umsetzung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild im Sinne der Eingriffsregelung. Die unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen betreffen die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche und Boden sowie Wasser.

Plangebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen

Der Bebauungsplan Nr. 26 legt keine plangebietsinternen Ausgleichsmaßnahmen fest. Die festgesetzten Pflanzungen von heimischen, standortgerechten Bäumen wirken den negativen Auswirkungen der Versiegelung auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sowie das Lokalklima entgegen.

Ermittlung des externen Ausgleichsbedarfs

Nachfolgend wird eine Quantifizierung des plangebiets-externen Ausgleichsbedarfs (Eingriffsbilanzierung) nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetags vorgenommen.³⁰ Zur rechnerischen Bewertung werden Bestand und Planung gegenübergestellt. Den Biotoptypen werden Wertfaktoren (WF) zugeordnet, wobei WF 0 den niedrigsten Wert darstellt und WF 5 den höchsten. Durch Multiplikation der Wertstufe mit der jeweiligen Flächengröße ergibt sich der Flächenwert in Werteinheiten (WE), der zu Gesamtwertigkeit des Plangebietes im gegenwärtigen Zustand bzw. im Planzustand addiert wird. Aus der Differenz dieser beiden Wertigkeiten ergibt sich der verbleibende Kompensationsbedarf.

³⁰ Niedersächsischer Städtetag (1996): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, 9. überarbeitete Auflage, Hannover 2013

• **Bestand Geltungsbereich B-Plan**

Biotoptyp		Fläche (m²)	WF	WE
Nährstoffreicher Graben (FGR)		447	3	1.341
Artenarmes Intensivgrünland (GI)		1.987	2	3.974
Halbruderales Gras- und Staudenflur feuchter Standorte (UHF)		41	3	123
Ziergebüsch/-hecke (BZ)		66	2	132
Artenarmer Scherrasen (GRA)		17	1	17
Beet/Rabatte (ER)		32	1	32
Hausgarten (PH)		455	1	455
Dorfgebiet/Landwirtschaftliches Gebäude (OD)		539	0	
Parkplatz (OVP)		515	0	
Summe Geltungsbereich B-Plan		4.099		6.074

Planung Geltungsbereich B-Plan

Der unversiegelten Fläche wird in der Mischgebietsfläche der Wertfaktor 1 zugewiesen, da hier mit Siedlungsbiotopen wie Scher- und Trittrassen (GR), Ziergebüschen und -hecken (BZ) oder Beeten/Rabatten (ER) zu rechnen ist.

• **Planung Geltungsbereich B-Plan**

		Fläche (m²)	WF	WE*
Mischgebiet 1 (MI) GRZ 0,6		2.078		
versiegelbar	80 %	1.662	0	-
Restfläche	20 %	416	1	416
Mischgebiet 2 (MI) GRZ 0,4		1.710		
versiegelbar	60 %	1.026	0	-
nicht versiegelbar	40 %	(684)		
Davon Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses		196	2	392
Rest (nicht Versiegelbar)		488	1	488
Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (vorhandener Graben)		311	3	933
Summe Geltungsbereich B-Plan		4.099		2.229

Wie die Gegenüberstellung zeigt, bewirkt die Umsetzung der Planung im Geltungsbereich des B-Plans ein Defizit von **3.845** Werteinheiten.

Plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahmen

Im Gemeindegebiet stehen keine geeigneten Flächen zur Verfügung. Die erforderlichen plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen werden im 52 ha großen Kompensationspool Collinghorst (Naturraum Oldenburgisch-Ostfriesische Geest) auf Gemarkung Collinghorst, Flur 2, Flurstück 65/3 durchgeführt (siehe Abbildung 3).

Ziel im Kompensationspool Collinghorst ist die Entwicklung einer strukturreichen Landschaft mit artenreichem, extensiv bewirtschaftetem Grünland. Feldgehölze und Kleingewässer sollen

neu angelegt und das bestehende Wallheckennetz weiter ausgebaut werden. Für die Kompensation der vorliegenden Planung wird die Entwicklung von mesophilem Grünland auf Acker/Grünlandansaat mit einer Aufwertung um 3 Werteinheiten/m² angesetzt.

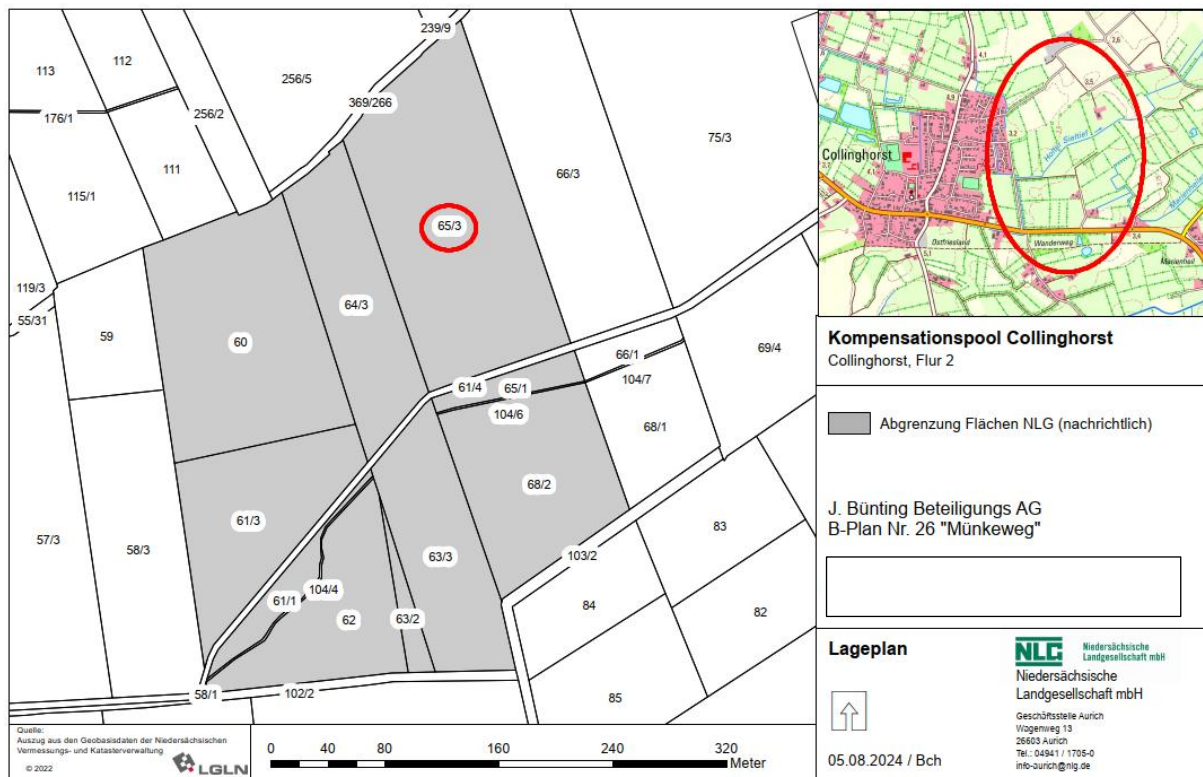


Abbildung 3: Lage der Kompensationsfläche im Kompensationspool Collinghorst"

Auf der Fläche wurden im Herbst 2022 Blänken angelegt und eine standortangepasste Saatgutmischung (Regiosaatgut) angesät, die Fläche wird seitdem mit den folgenden Auflagen bewirtschaftet:

- Verbot der Umwandlung in Intensivgrünland oder Acker sowie Einebnung/Planierung
- Keine Grünlanderneuerung durch Neueinsaat/Übersaat
- Kein Striegeln
- Keine maschinelle Bodenbearbeitung (Walzen, Schleppen, Mahd) in der Zeit vom 01. März bis 20. Juni
- Mahd einseitig oder von innen nach außen, das Mähgut ist abzufahren
- ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr ab 20. Juni
- Keine chemischen Pflanzenschutzmittel
- Eine Erhaltungsdüngung ist nur in Abstimmung mit der UNB möglich
- Keine Veränderung des Wasserregimes (Drainage, neue Gruppen etc.)

- keine Errichtung von Mieten, die Lagerung von Silage oder Heu sowie das Abstellen von Maschinen und Geräten ist nicht zulässig
- Auf den Flächen sind ungenutzte Randstreifen (min. 200m²/ha Fläche, Mindestbreite 2 m) im jährlichen Wechsel nicht zu mähen bzw. bei Beweidung abzufrieden.
- Beweidung mit maximal 2 GVE/ha bis 20. Juni
- Beweidung mit maximal 4 GVE/ha vom 20. Juni bis zum Ende der Weideperiode
- keine Zufütterung auf der Weide
- Nachsaat (falls erforderlich) nur mit regionalem Saatgut

Fazit zur Eingriffsregelung

Wie die Gegenüberstellung zeigt, werden alle Beeinträchtigungen vollständig ausgeglichen. Die Sicherung der Maßnahmen erfolgt durch einen Kompensationsvertrag mit der NLG.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Nachfolgend werden in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten dargelegt, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans Berücksichtigung finden müssen. Ebenfalls werden die wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl benannt.

Die durch Festsetzung des Mischgebietes herbeigeführte planungsrechtliche Sicherung der Errichtung des begehbaren Warenautomaten erfolgt auf einer bereits durch bauliche Anlagen vorbelasteten Fläche. Die der Hofbäckerei zugeordnete Stellplatzfläche bietet die Möglichkeit der gleichzeitigen Nutzung für den begehbaren Warenautomaten. Die Einbeziehung der rückwärtigen Flächen für optionale mischgebietsverträgliche Ansiedlungen erfolgt im Anschluss an Siedlungsbereiche. Die Erschließung ist bereits über den Münkeweg gesichert.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten mit geringeren Umweltauswirkungen sind nicht ersichtlich.

2.5 Schwere Unfälle und Katastrophen

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die auf Grund der Anfälligkeit der nach dem Flächennutzungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, werden bei der Umsetzung der Planung nicht erwartet. Zusätzliche Angaben

2.6 Verfahren und Schwierigkeiten

Bei der Durchführung der Umweltprüfung kamen folgende Verfahren zur Anwendung:

- Biotoptypen-Ableitung nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen
- Auswertung folgender Fachgutachten:
 - Es liegen zum derzeitigen Stand der Planung keine Gutachten vor.
- Auswertung folgender allgemein verfügbarer Quellen:
 - NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie
 - Umweltkartenserver des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz

- Landschaftsrahmenplan Landkreis Leer (2021)
 - Niedersächsisches Landschaftsprogramm (2021)
 - Regionales Raumordnungsprogramm (2006)
 - Eingriffsbilanzierung nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetags
- Relevante Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich aus dem Fehlen von Gutachten.³¹

2.7 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB haben die Kommunen erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring).

Im Folgenden sind sowohl die Überwachungsmaßnahmen zu den Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen (gemäß Anlage 1 Ziffer 2 c) BauGB) als auch die Überwachungsmaßnahmen zu den erheblichen Umweltauswirkungen (gemäß Anlage 1 Ziffer 3 b) BauGB) dargelegt.

Zur Überwachung der Auswirkungen der vorliegenden Planung sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Die Gemeinde Nortmoor wird 3 – 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung des Plangebietes durchführen oder veranlassen und dies dokumentieren. So können eventuelle unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.
- Die Gemeinde Nortmoor wird 3 – 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung der Ausgleichsflächen durch einen Fachgutachter veranlassen und dies dokumentieren. So kann überprüft werden, ob die prognostizierte Entwicklung eingetreten ist bzw. eingesetzt hat und ob ggf. weitere Maßnahmen zum Erreichen des Zielzustandes erforderlich sind.
- Die Gemeinde Nortmoor wird Hinweisen von den Fachbehörden und aus der Bevölkerung über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen der Planung nachgehen und dies dokumentieren.

2.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Aktueller Zustand von Natur und Landschaft

Das Planungsgebiet ist durch Grünland sowie Zierhecken, Einzelbäume, Parkplätze, ein dörfliches Gebäude, zwei Gräben und einen Hausgarten geprägt. An den Geltungsbereich grenzt nördlich die übrige Intensivgrünlandfläche, westlich ein Wohngebiet, östlich der „Münkeweg“ und südlich die „Dorfstraße“ an. Entlang des Münkewegs verläuft ein Straßengraben.

³¹ Hinweis zum Umweltschadensrecht: Auf Grundlage der aktuell vorliegenden Kenntnisse sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG abschließend prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung bisher nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

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 m² 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. Die anzupflanzenden Bäume sind bei Abgang artgleich zu ersetzen. Die Baumreihe am „Münkeweg“ ist durch die Planung nicht betroffen.

Somit bereitet die Planung einen Eingriff in Bezug auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche und Boden sowie Wasser vor. Gemäß der Eingriffsbilanzierung besteht ein Kompensationsbedarf von rd. **3.845** Werteinheiten. Der Ausgleich findet im Kompensationspool Collinghorst statt. Die Beeinträchtigungen werden vollständig ausgeglichen.

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) im Bereich MI 1 und einer Grundflächenzahl von 0,4 (zzgl. Nebenanlagen) im Bereich MI 2 festgesetzt. Die Erschließung erfolgt über die angrenzenden Straßen „Dorfstraße“ und „Münkeweg“.

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 Artenschutzprüfung der Umsetzungsebene vorbehalten.

Aufgrund der Nutzung als Grünland ist das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten nicht mit hinreichender Sicherheit auszuschließen. Durch die geringe Größe der Fläche und die geringen Abstände zu vertikalen Strukturen und zum „Münkeweg“ sowie zur „Dorfstraße“ ist das Vorkommen von bodenbrütenden Vögeln des Offenlands jedoch unwahrscheinlich. Durch die regelmäßigen Störungen aufgrund der Bewirtschaftung und des Straßenverkehrs kann davon ausgegangen werden, dass hauptsächlich störungstolerante Ubiquisten vorkommen.

Die Gehölze bieten Potenziale als Bruthabitat für Gehölz- und höhlenbrütende Vogelarten sowie als Jagd- und Quartierhabitat für Fledermausarten. 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).

Vorkommen von streng geschützten Arten z.B. der Säugetiere (ausgenommen Fledermäuse), Amphibien, Farn- und Blütenpflanzen, Libellen oder Heuschrecken sind, aufgrund der Ausstattung des Habitats einerseits und der Lebensraumsansprüche der streng geschützten Arten 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)³² 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.

Fazit

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

³² 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

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 Bebauungsplanes³³. 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“³⁴. 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 bewertet³⁵.

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

2.9 Referenzliste der herangezogenen Quellen

- Drachenfels, O. (2011): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4; NLWKN Stand März 2021.
- Ing.-Büro Heinzelmann (26.08. 2025): Genehmigungsplanung zur Grundstücksentwässerung
- IEL GmbH (2024): Schalltechnische Stellungnahme im Rahmen der Bauleitplanung für den Bebauungsplan Nr. 26 „Westlich Münkeweg“ in Nortmoor, 11.06.2024
- Landwirtschaftskammer Niedersachsen (2024): Immissionsschutzgutachten – Bauleitplanung der Gemeinde Nortmoor, Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Westlich Münkeweg“, 14.06.2024
- Landkreis Leer (2006): Regionales Raumordnungsprogramm.

³³ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – Natur. (Zugriff: Juli 2024)

³⁴ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – Natur (Zugriff: Dezember 2023)

³⁵ Landkreis Leer: Landschaftsrahmenplan 2021 des Landkreises Leer. Karte 1.

- Landkreis Leer (2021): Landschaftsrahmenplan.
- Niedersächsisches Landschaftsprogramm (2021)
- Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung.
- Niedersächsischer Umweltkartenserver, abrufbar unter: www.umweltkarten-niedersachsen.de.
- Niedersächsisches Bodeninformationssystem NIBIS Kartenserver, abrufbar unter: <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>.
- Niedersächsisches Umweltportal NUMIS, abrufbar unter <https://numis.niedersachsen.de/kartendienste>.

Anhang zum Umweltbericht

Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase gemäß BauGB, Anlage 1, Nr. 2.b) Ziffer aa) bis hh) u. a. infolge		
aa)	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten:	Umsetzung eines Mischgebiets auf bisher als Grünland und Gewerbefläche genutzten Flächen.
bb)	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist:	Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 0,41 ha mit Grünland, Einzelbäumen, Hecken, Bäumen, einem Gulfhof mit einer Bäckerei, einem Garten und zwei Gräben.
cc)	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen:	Während der Bauphase sind baubedingt Lärm, Erschütterungen und Staub zu erwarten.
dd)	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung:	Es liegen keine Angaben über die Art und Menge der erzeugten Abfälle vor.
ee)	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen):	Für das Mischgebiet sind keine besonderen Anfälligkeiten für Unfälle oder Katastrophen zu erwarten.
ff)	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarten Plangebietes unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen:	Eine Kumulierung mit Umweltauswirkungen benachbarter Plangebiete ist nicht ersichtlich.
gg)	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels:	Durch den Verlust von Grünlandflächen kommt es zu kleinräumigen Veränderungen des Lokalklimas. Eine besondere Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels ist nicht ersichtlich.
hh)	Eingesetzte Techniken und Stoffe:	Die bei der Bau- und Betriebsphase eingesetzten Techniken und Stoffe sind nicht bekannt.

Nachfolgend ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben insbesondere zu erheblichen Umweltauswirkungen sind den jeweiligen Kapiteln des Umweltberichtes näher erläutert.

Die Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen, welche für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung in die Umweltprüfung eingestellt wurden, sind in Kap. 2.2 des Umweltberichtes dargestellt.

Vorab werden einige Erläuterungen zu der nachfolgenden tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen aufgeführt.

Erläuterungen zur tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen	
die Beurteilung der Umweltauswirkungen wird wie folgt vorgenommen	
o	keine bedeutsamen Umweltauswirkungen ersichtlich/ zu erwarten
x	Umweltauswirkungen zu erwarten, aber unerheblich
X	Umweltauswirkungen von einiger Relevanz zu erwarten, nähere Erläuterungen in Kap. 2.2 ff. des Umweltberichtes
kurzfristig	vorliegend definiert als < 3 Jahre andauernd/ innerhalb von 3 Jahren nach Umsetzung der geplanten Vorhaben einsetzend
mittelfristig	vorliegend definiert als 3 – 15 Jahre, generell überschaubare Perspektive der Bauleitplanung
langfristig	vorliegend definiert als 15 Jahre, danach ggf. bauleitplanerische Überprüfung, Anpassung

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												Kurz-Erläuterungen
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ	
a) Auswirkungen auf ...													
Tiere	X	X	o	x	o	X	X	X	X	x	o	X	Mit der Umsetzung der Planung kommt es zum Lebensraumverlust von Tieren.
Pflanzen	X	X	o	x	o	X	X	X	X	x	o	X	Mit der Umsetzung der Planung kommt es zum Lebensraumverlust von Pflanzen.
Fläche	X	o	o	o	o	X	X	X	X	x	o	X	Es kommt zu einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme auf landwirtschaftlicher Nutzfläche.
Boden	X	o	o	o	o	X	X	X	X	x	o	X	Mit der Umsetzung der Planung gehen zusätzliche Bodenversiegelungen einher.
Wasser	X	o	o	o	o	X	X	X	X	x	o	X	Im Zuge der Planung werden zwei Gräben überplant. Zudem kommt es durch Bodenversiegelungen zur Erhöhung des Oberflächenabflusses von Niederschlagswasser und zur Verringerung der Grundwasserneubildung.
Luft	x	o	o	o	o	x	x	x	x	o	o	x	Es wird nicht von einer erheblichen Verschlechterung der Luftqualität ausgegangen.
Klima	x	o	o	o	o	x	x	x	x	o	o	x	Verschlechterung des Flächenklimas, großräumige Änderungen sind nicht ersichtlich.
Wirkungsgefüge		o	o	o	o	o	o	o	o	o	o		Über das allgemeine Wirkungsgefüge hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.
Landschaft	x	o	o	o	o	x	x	x	x	o	o	x	Es kommt lokal zu einer Veränderung des Landschaftsbildes.

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												Kurz-Erläuterungen
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ	
biologische Vielfalt	x	x	x	x	o	x	x	x	x	o	o	x	Es liegen keine Hinweise auf eine besonders hohe biologische Vielfalt vor.
b) Ziel u. Zweck der Natura 2000-Gebiete	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Natura 2000-Gebiete sind nicht betroffen.
c) umweltbezogene Auswirkungen auf Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Umweltbezogene Auswirkungen auf Mensch, Gesundheit und Bevölkerung werden nicht prognostiziert, wenn die aufgeführten Abstands- und Nutzungsregelungen eingehalten werden.
d) umweltbezogene Auswirkungen auf ...													
Kulturgüter	x	x	o	o	o	x	x	x	x	o	o	x	Es sind keine Auswirkungen der Planung auf Kulturgüter ersichtlich, da die Nutzung des Gulfhofes als Bäckereistandort nur planungsrechtlich gesichert wird. Eine Betroffenheit von Bodendenkmalen ist nicht auszuschließen.
sonstige Sachgüter	x	x	o	o	o	x	x	x	x	o	o	x	Die landwirtschaftlich genutzten Flächen werden überplant.
e) Vermeidung von Emissionen	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Hinweise liegen nicht vor.
sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Die bei der Bau- und Betriebsphase anfallenden Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt.
f) Nutzung erneuerbarer Energien	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Hinweise liegen nicht vor.
sparsame und effiziente Nutzung von Energie	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Bei der Umsetzung der Planung sind die Vorgaben der Energiesparverordnung umzusetzen.
g) Darstellungen von													
Landschaftsplänen	x	x	o	o	o	x	x	x	x	o	o	x	Die Zielsetzungen des Landschaftsrahmenplans stehen der Planung nicht entgegen.

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												Kurz-Erläuterungen
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ	
sonstigen Plänen (Wasser-, Abfall-, Immissions-schutzrecht u.a.)	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Sonstige Pläne sind nicht bekannt.
h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen EU-festgelegte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine Betroffenheit derartiger Gebiete.
i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Buchstaben a bis d)	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Über die allgemeinen Wechselbeziehungen hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.