

Verfahrensvermerke

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Südbrookmerland diesen Bebauungsplan Nr. 8.02.1, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Südbrookmerland, den 26. JUNI 2025

Bürgermeister (Thomas Erdwiens)



Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Südbrookmerland hat in seiner Sitzung am 02.03.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8.02.1 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.11.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Südbrookmerland, den 26. JUNI 2025

Bürgermeister (Thomas Erdwiens)



Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Gemarkung: Uthwerdum Flur: 5

Quelle: © GeoBasis-DE/LGLN (2025)



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Antragsnummer: L4-180/2024, Stand vom 16.01.2025). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Aurich, den 26.06.2025

LGLN RD Aurich - Katasteramt Aurich (Amtliche Vermessungsstelle)

Unterschrift



Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 8.02.1 wurde ausgearbeitet vom LandschaftsArchitekturbüro Georg von Luckwald, Hameln.

Hameln, den 04.02.2025

Planverfasser (Georg von Luckwald)



LandschaftsArchitekturbüro Georg von Luckwald
Landschaftsarchitekt BDLA
Stadtplaner SRL
Gut Heilgersen Nr. 5, 31787 Hameln
Tel.: 05151 / 67464, www.luckwald.de

Veröffentlichung

Der Rat der Gemeinde Südbrookmerland hat in seiner Sitzung am 20.02.2025 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 8.02.1 und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am 28.02.2025 ortsüblich bekannt gemacht und im Internet eingestellt.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung sowie die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind vom 05.03.2025 bis 07.04.2025 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht worden.

Südbrookmerland, den 26. JUNI 2025

Bürgermeister (Thomas Erdwiens)



Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Südbrookmerland hat den Bebauungsplan Nr. 8.02.1 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.06.2025 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Südbrookmerland, den 26. JUNI 2025

Bürgermeister (Thomas Erdwiens)



Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 8.02.1 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ... im elektronischen Amtsblatt für den Landkreis Aurich Nr. ... und ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Südbrookmerland, den ...

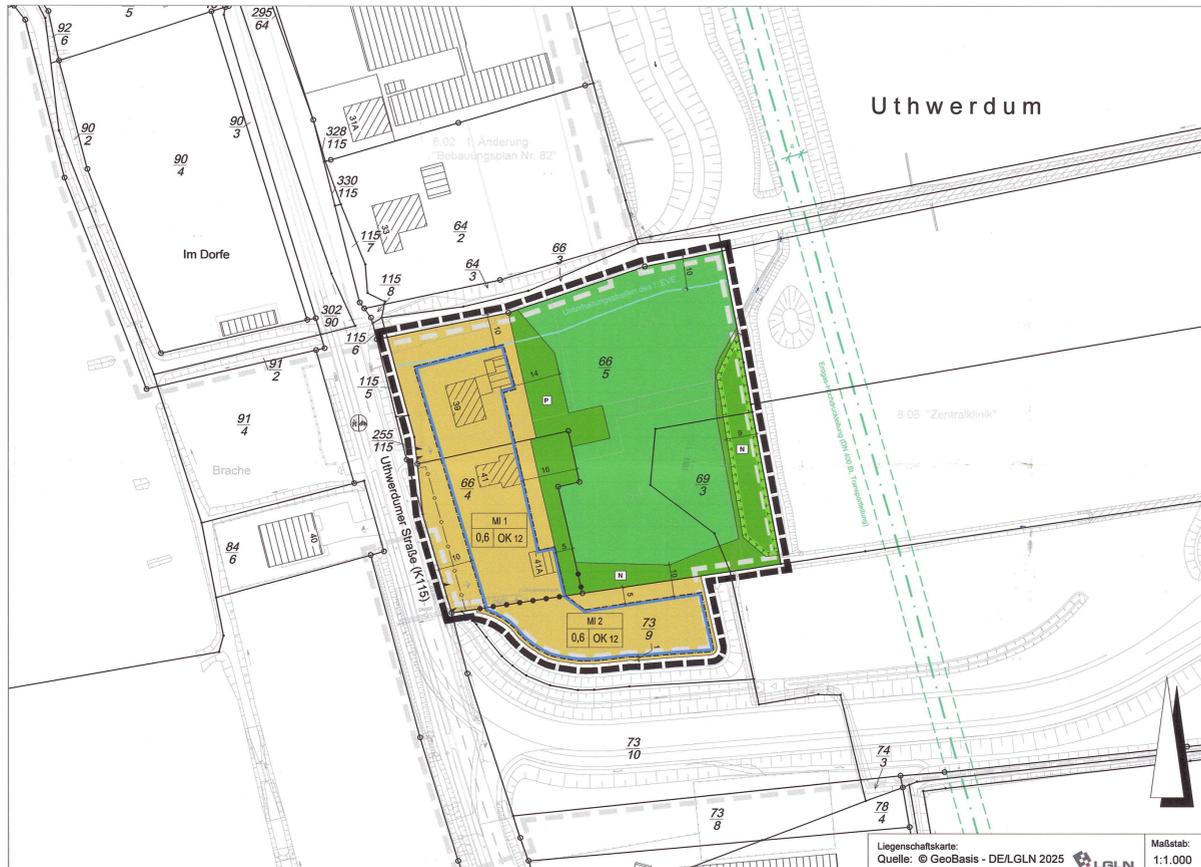
Bürgermeister (Thomas Erdwiens)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 8.02.1 ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und sind Mängel der Abwägung [nicht] geltend gemacht worden.

Südbrookmerland, den ...

Bürgermeister/in



Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

In den Mischgebieten 1 und 2 (MI 1 und MI 2) nicht zulässig sind entgegen § 6 Abs. 2 BauNVO Einzelhandelsbetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO sind im MI 1 und MI 2 weder allgemein, noch ausnahmsweise zulässig. (§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
Werbeanlagen sind in MI 1 und MI 2 nur innerhalb der Baugrenzen zur Eigenwerbung an der Stätte der Leistung zulässig. Ausnahmsweise außerhalb der Baugrenze zulässig sind Werbeanlagen im Zufahrtbereich der Grundstücke bis zu einer Höhe von 2 m über Gelände und einer Ansichtsfäche von max. beidseitig je 2 m².

§ 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (§ 16, § 19 BauNVO)

Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (0,6) gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2, 1. Halbsatz BauNVO ist im MI 1 nicht zulässig (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO). Zulässig bleiben Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2, 2. Halbsatz BauNVO.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO)

Die maximale Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) beträgt in MI 1 und MI 2 12 m über NHN. Als Oberkante wird der höchste Punkt der baulichen Anlage bezeichnet.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen darf ausnahmsweise durch Solarenergieanlagen um bis zu 1,50 m Höhe überschritten werden. Die Solarmodule müssen dabei um mindestens 1,50 m zu den Außenflächen der aufgehenden Fassaden zurückversetzt sein.

§ 3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im MI 1 zwischen der Uthwerdumer Straße im Westen und der straßenseitigen Baugrenze werden Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen, befestigte Zufahrten, Zugänge und nicht überdachte Stellplätze sowie der Ver- und Entsorgung dienende Anlagen.

§ 4 Einfahrtbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)

Grundstückszufahrten zu den MI 1 und MI 2 sind ausschließlich in den gekennzeichneten Bereichen zulässig.

§ 5 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das im MI 2 durch die Versiegelung und Befestigung von Flächen vermehrt anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereichs zurückzuhalten und gedrosselt in die Vorflut abzuleiten. Bei der Bemessung der Maßnahmen zur Rückhaltung ist eine Regenspende mit einer Wiederkehrzeit von 1-mal in 10 Jahren (oder seltener) zugrunde zu legen. Diese Abflüsse aus der Regenrückhaltung sind auf eine Drosselabflussspende von 2 l/s pro ha Einzugsgebiet zu begrenzen.

Für das MI 1 wird festgesetzt, dass bei Bauvorhaben, welche einen Ersatzbau bzw. eine Neuversiegelung ≥ 100 m² aufweisen, eine Regenwasserrückhaltung auf dem Baugrundstück vorzuhalten ist. Die Entwässerungsplanung ist in die Antragsunterlagen zur Bauanzeige bzw. Baugenehmigung aufzunehmen und darüber hinaus bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Aurich zu beantragen.

§ 6 Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Privatgärten“ dürfen maximal ein Drittel der Fläche von baulichen Anlagen überdeckt werden. Zulässig sind gartentypische bauliche Anlagen und befestigte Wegeflächen. Mindestens zwei Drittel der Fläche sind mit Vegetation zu begrünen.

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Flächen“ ist der freien Vegetationsentwicklung zu überlassen (Sukzession, Waldrandentwicklung).

Hinweise

1. Planungsrechtliche Beurteilung

Für den Bebauungsplan gelten

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) sowie
die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Hinweise - Fortsetzung

2. Bodenschutz

Boden ist u. a. gemäß Bundesbodenschutzgesetz (§ 7 Vorsorgepflicht), Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (§ 4 Vorsorgeanforderungen), Baugesetzbuch (§ 202 Mutterbodenschutz), sowie den DIN 18915 (Bodenarbeiten), DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) und DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) zu schützen.

Für den Umgang mit Boden gilt insbesondere:

- Oberboden muss von dauerhaft zu befestigenden Flächen, von Bodenabtrags- und von Bodenauftragsflächen abgetragen und gesichert werden. Bei Auftragsflächen ist zu prüfen, inwieweit ein Auftragen von zusätzlichem Oberboden unschädlich möglich ist. Beim Abtrag ist das Bodengefüge zu schonen, z. B. durch den Einsatz nicht schiebender Geräte.
Oberboden ist getrennt von sonstigem Aushub zu transportieren, zu lagern und zu sichern. Oberbodenmieten dürfen nicht verdichtet und nicht befahren werden oder als Lagerflächen genutzt werden. Sie dürfen nicht höher als 1,8 m sein.
Vor dem Abdecken von Oberboden ist ggf. eine Lockerung des Unterbodens vorzunehmen.

3. Versickerung, unbebaute Flächen

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 9 Abs. 4 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) Stellplätze, deren Zu- und Abfahrten und Fahrgassen so zu befestigen sind, dass das Niederschlagswasser zum überwiegenden Teil oder vollständig versickern kann (Abflussbeiwert < 0,5), sofern die Versickerung des Niederschlagswassers nicht auf andere Weise ermöglicht wird.

Gemäß § 9 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) müssen die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.

4. Denkmalschutz

Seitens des archäologischen Dienstes werden die archäologischen Belange wie folgt bewertet (Stellungnahme der Ostfriesische Landschaft vom 09.12.2024):

Im Bereich des Plangebietes sind archäologische Fundstellen bekannt. Weitere Funde und Befunde können nicht ausgeschlossen werden. Daher ist eine fachliche Begleitung von Erdarbeiten notwendig. Der Beginn von Erdarbeiten ist dem Archäologischen Dienst, frühzeitig (3 Wochen vorher) anzuzeigen. Sollten archäologische Funde oder Befunde auftreten, sind ausreichende Fristen zur Dokumentation und Fundbergung einzuräumen.

Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz NDSchG (insbesondere §§ 6, 13 und 14) wird verwiesen. Danach ist eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde erforderlich, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.

5. Gewässer II. und III. Ordnung, Räum- und Randstreifen

Der I. Entwässerungsverband Emden (I. EVE) ist satzungsgemäß zuständig für die Unterhaltung des Uthwerdumer Vorfluters (Gewässer II. Ordnung), welcher im Norden an den Geltungsbereich angrenzt. An diesem Gewässer ist ein Räumstreifen von mindestens 5 m von einer Bepflanzung mit Hecken, Büschen, Sträuchern und Anbaukulturen freizuhalten. Der I. EVE hat das Recht, diesen Räumstreifen jederzeit zu begehen und zu befahren. Gebäude und sonstige bauliche Anlagen müssen einen Mindestabstand von 10 m vor der oberen Böschungskante des Gewässers einhalten; Bäume dürfen nicht näher als 10 m von der oberen Böschungskante entfernt gepflanzt werden. Auf die Satzung des I. EVE vom 1. Januar 2024 wird verwiesen.

Zu Gewässern III. Ordnung (Entwässerungsgräben) ist mit Anpflanzungen (Hecken, Bäume etc.) und baulichen Anlagen jeglicher Art (Wohnhäuser, Carports, Gartenhäuser, Zäune, Pflasterungen etc.) ein Mindestabstand von 1,00 m gemessen ab Böschungsoberkante einzuhalten.

6. Ver- und Entsorgungsleitungen, Drainagen

Die innerhalb des Plangebietes verlaufenden Leitungen sind in der Planzeichnung gemäß den Angaben der Ver- und Entsorgungsträger dargestellt. Die exakte Lage der Leitungen ist vor Beginn einer Baumaßnahme im erforderlichen Umfang zu überprüfen. Bei Bedarf ist eine Abstimmung mit dem jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger durchzuführen, um im Einzelfall erforderliche Schutzmaßnahmen zu treffen.

7. Ausgleichsmaßnahme im Geltungsbereich

Die im Osten des Geltungsbereichs festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird gesamtheitlich zum Ausgleich den in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft zugeordnet.

8. Ausgleichsmaßnahme auf von der Gemeinde bereitgestellter Fläche

Ein Teil des erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs kann nicht im Geltungsbereich durchgeführt werden und wird daher auf einer gemeindeeigenen Fläche realisiert: Flurstück 238/155, Flur 2, Gemarkung Uthwerdum (Gesamtgröße 1,4 ha). Von dieser Fläche werden 1.705 m² gesamtheitlich zum Ausgleich den in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft zugeordnet. Der Ausgleich wird gemäß der Maßnahmenbeschreibung im Umweltbericht vorgenommen, welcher wiederum auf ein bereits vorliegendes Konzept für diese Fläche verweist (galaplan 2012; siehe Anhang 7 zur Begründung).

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB, § 1 - 11 Baunutzungsverordnung - BauNVO)

MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,6 Grundflächenzahl (GRZ)

OK Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) in Meter ü. NHN, Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

4. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

unterirdisch, Leit- und Wasserleitung (Niederspannung) 1

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche, privat

Zweckbestimmung:

P Privatgarten

N Naturnahe Flächen

6. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Flächen für Wald

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB) (1 ha)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Einfahrtbereich

9. Sonstige Darstellungen - ohne Festsetzungscharakter, Hinweise

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der benachbarten, rechtskräftigen Bebauungspläne (mit Bezeichnung) 1

Straßenplanung mit Wall gemäß Bebauungsplan Nr. 8.08 1

Maßangaben in Metern (m) (Abstände zum Waldrand gerundet auf volle Meter)

1 Nachrichtlich übernommen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Landkreis Aurich
Gemeinde Südbrookmerland
Ortsteil Uthwerdum
Bebauungsplan Nr. 8.02.1
"Uthwerdumer Straße - nördlich K 115n"
- URSCHRIFT -
Includes map and contact information for Georg von Luckwald.