

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung hat der Rat der Gemeinde Südbrookmerland diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3.39 "Aldi Moordorf" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Südbrookmerland, den 10.03.25
Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
© 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 (Auftragsnummer: L4-23/2025, Stand vom 19.02.2025). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Aurich, den 10.03.25 (Datum)

Katasteramt (Amtliche Vermessungsstelle)

Im Auftrage



2. Planverfasser
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3.39 "Aldi Moordorf" wurde ausgearbeitet von:
Planungsbüro Weinert
Osterstraße 144B
26 506 Norden

Der Bürgermeister

3. Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Südbrookmerland hat in seiner Sitzung am 14.10.2021 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3.39 "Aldi Moordorf" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.09.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Südbrookmerland, den 10.03.25
Der Bürgermeister

4. Öffentliche Auslegung

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.12.2024 in den Tageszeitungen und im Internet unter www.suedbrookmerland.de bekannt gemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3.39 "Aldi Moordorf" und der Begründung haben vom 09.12.2024 bis einschließlich 10.01.2025 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen und waren gem. § 4a Abs. 4 BauGB im Internet unter www.suedbrookmerland.de eingestellt.

Südbrookmerland, den 10.03.25
Der Bürgermeister

5. Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Südbrookmerland hat dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3.39 "Aldi Moordorf" sowie die Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 10 Abs. 1 Satz 1 BauGB in seiner Sitzung am 20.02.2025 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Südbrookmerland, den 10.03.25
Der Bürgermeister

6. Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3.39 "Aldi Moordorf" ist gemäß § 10 BauGB im Amtsblatt Nr. für den Landkreis Aurich bekannt gemacht worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 3.39 "Aldi Moordorf" ist damit am rechtswirksam geworden.

Südbrookmerland, den 10.03.25
Der Bürgermeister

7. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3.39 "Aldi Moordorf" ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Südbrookmerland, den 10.03.25
Der Bürgermeister

8. Mängel des Abwägungsvorganges
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3.39 "Aldi Moordorf" sind Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Südbrookmerland, den 10.03.25
Der Bürgermeister



Textliche Festsetzungen (TF)

1. Art der baulichen Nutzung
1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO1) Lebensmitteldiscounter
Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet SO1 mit der Zweckbestimmung Lebensmitteldiscounter dient der Unterbringung von Lebensmitteldiscountern mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1050 m². Auf max. 90 Prozent (945 m²) der Gesamt-Verkaufsfläche ausschließlich periodische Sortimente angeboten werden dürfen.
Periodische Sortimente sind:
- Nahrungs- und Genussmittel (einschließlich Getränke),
- Drogeriewaren (Gesundheits- und Körperpflegeartikel),
- Schnittblumen und Zeitungen/Zeitschriften.

Weiterhin sind die dem Gebiet dienenden Stellplätze und Nebenanlagen zulässig.
1.2 Sonstiges Sondergebiet (SO2) Sonderpostenmarkt
Innerhalb des Plangebietes wird gem. § 11 BauNVO ein Sonstiges Sondergebiet SO2 mit der Zweckbestimmung: Sonderpostenmarkt festgesetzt. Das Sonstige Sondergebiet SO2 "Sonderpostenmarkt" dient der Unterbringung nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit wechselnden, periodischen und saisonalen Artikeln, mit einer Verkaufsfläche von jeweils max. 800 m².

Weiterhin sind die dem Gebiet dienenden Stellplätze und Nebenanlagen zulässig.
2. Abweichende Bauweise
Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete SO1 und SO 2 wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Diese abweichende Bauweise (a) entspricht der offenen Bauweise, jedoch ohne eine Längenbeschränkung.

3. Nebenanlagen und Stellplätze
Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten, Bewegungs- und Rangierflächen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Eine Überbauung von Stellplätzen ist unzulässig.

4. Andere Bebauungspläne
Mit der Rechtswirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3.39 treten die in diesem Geltungsbereich liegenden Teilbereiche der Bebauungspläne Nr. 3.02, 3.27, 3.30 und der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 3.32 außer Kraft.

Hinweise

Beleuchtungsanlagen
Folgende Maßnahmenprioritäten in Bezug auf künstliche Beleuchtung gelten für Vögel, Fledermäuse, Insekten und Menschen und sollten berücksichtigt werden:

- Künstliche Beleuchtung nur dort, wo sie zwingend erforderlich ist
- Kein Licht an Gewässern, Wäldern und anderen naturnahen Gebieten
- Die geringstmögliche Lichtstärke verwenden
- Keine Abstrahlungen über 90° oder gar nach oben
- Bedarfsabhängige Schaltung, bzw. Beleuchtung in der 2. Nachthälfte wo möglich abschalten
- Für Insekten und Menschen: Blau- und UV-Anteile reduzieren: Im Siedlungsbereich gelbliches bis maximal warmweißes Licht (ca. 2200-2700 K); in Grünbereichen und an Gewässern gelbes Licht (1800-2200 K), bevorzugt Schmalbandige Amber-LED

Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG vom 30.05.1978 mit Änderung vom 26.05.2011) meldepflichtig und müssen dem Landkreis Aurich - Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet. Dieser Hinweis ist in die Baugenehmigung unter Angabe der Meldestelle aufzunehmen.

Altablagerungen/Altstandorte
Bei Hinweisen, die auf bisher unbekanntes Altablagerungen auf dem Baugrundstück schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich, Hoheberger Weg 36, 26603 Aurich, Tel.: 04941 / 16-7014 oder 04941 / 167015 unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Die Arbeiten sind unverzüglich einzustellen. Sofern es im Rahmen der Bauaktivitäten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich, Hoheberger Weg 36, 26603 Aurich, Tel.: 04941 / 16-7014 oder 04941 / 16-7015 unverzüglich zu informieren. Geeignete Maßnahmen, die ein weiteres Eindringen in den Boden oder die Ausbreitung von Schadstoffen verhindern, sind unverzüglich einzuleiten.

Bodenschutz
Baubeschreibungen und Ausschreibungstexte für Bauleistungen sind so zu formulieren, dass zu Ersatzbaustoffen aufbereitete mineralische Abfälle, die die Anforderungen des § 7 Abs. 3 KrWG erfüllen, gleichwertig zu Primärstoffen für den Einbau zugelassen und nicht diskriminiert werden. Wenn im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter als Bauersatzstoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA-Mitteilung 20 Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln" (1987, 2003) zu erfüllen. Ein Einbau von Recyclingschotter mit einem Zuordnungswert > Z 0 bis < Z 2 ist unter Beachtung der Verwertungsvorgaben der LAGA-Mitteilung 20 und mit Zustimmung nach einzelfallbezogener Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zulässig. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass die Z 0 Werte der LAGA-Mitteilung 20 eingehalten werden.

Planzeichenerklärung (gem. PlanZV)

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

- SO1 Lebensmitteldiscounter: Sonstiges Sondergebiet SO1 Zweckbestimmung: Lebensmitteldiscounter (§ 11 BauNVO)
- SO2 Sonderpostenmarkt: Sonstiges Sondergebiet SO2 Zweckbestimmung: Sonderpostenmarkt (§ 11 BauNVO)

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

- 0,9 Grundflächenzahl
- I Anzahl der zulässigen Vollgeschosse

Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- a abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)

Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- FuR Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16, Abs. 6 BauGB)

- R Fläche für die Wasserwirtschaft Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Wasserflächen

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Schallschutz) hier: Lärmschutzwand H mind. 2 m über Gelände (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

Hinweise

Beleuchtungsanlagen
Folgende Maßnahmenprioritäten in Bezug auf künstliche Beleuchtung gelten für Vögel, Fledermäuse, Insekten und Menschen und sollten berücksichtigt werden: Künstliche Beleuchtung nur dort, wo sie zwingend erforderlich ist
- Kein Licht an Gewässern, Wäldern und anderen naturnahen Gebieten
- Die geringstmögliche Lichtstärke verwenden
- Keine Abstrahlungen über 90° oder gar nach oben
- Bedarfsabhängige Schaltung, bzw. Beleuchtung in der 2. Nachthälfte wo möglich abschalten
- Für Insekten und Menschen: Blau- und UV-Anteile reduzieren: Im Siedlungsbereich gelbliches bis maximal warmweißes Licht (ca. 2200-2700 K); in Grünbereichen und an Gewässern gelbes Licht (1800-2200 K), bevorzugt Schmalbandige Amber-LED.

Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG vom 30.05.1978 mit Änderung vom 26.05.2011) meldepflichtig und müssen dem Landkreis Aurich - Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet. Dieser Hinweis ist in die Baugenehmigung unter Angabe der Meldestelle aufzunehmen.

Altablagerungen/Altstandorte
Bei Hinweisen, die auf bisher unbekanntes Altablagerungen auf dem Baugrundstück schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich, Hoheberger Weg 36, 26603 Aurich, Tel.: 04941 / 16-7014 oder 04941 / 167015 unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Die Arbeiten sind unverzüglich einzustellen. Sofern es im Rahmen der Bauaktivitäten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich, Hoheberger Weg 36, 26603 Aurich, Tel.: 04941 / 16-7014 oder 04941 / 16-7015 unverzüglich zu informieren. Geeignete Maßnahmen, die ein weiteres Eindringen in den Boden oder die Ausbreitung von Schadstoffen verhindern, sind unverzüglich einzuleiten.

Bodenschutz
Baubeschreibungen und Ausschreibungstexte für Bauleistungen sind so zu formulieren, dass zu Ersatzbaustoffen aufbereitete mineralische Abfälle, die die Anforderungen des § 7 Abs. 3 KrWG erfüllen, gleichwertig zu Primärstoffen für den Einbau zugelassen und nicht diskriminiert werden. Wenn im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter als Bauersatzstoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA-Mitteilung 20 Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln" (1987, 2003) zu erfüllen. Ein Einbau von Recyclingschotter mit einem Zuordnungswert > Z 0 bis < Z 2 ist unter Beachtung der Verwertungsvorgaben der LAGA-Mitteilung 20 und mit Zustimmung nach einzelfallbezogener Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zulässig. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass die Z 0 Werte der LAGA-Mitteilung 20 eingehalten werden.

Hinweise

Abfälle
Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle, die u. a. durch den Rückbau der Wohnhäuser anfallen (z.B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Aurich in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Hierunter fällt auch der bei Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub, welcher nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird.

Bodenaushub
Der Verbleib des Bodenaushubs, der bei Baumaßnahmen und der Erschließung anfällt und nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird, ist vorab mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich, Hoheberger Weg 36, 26603 Aurich, Tel.: 04941 / 16-7014 oder Tel.: 04941 / 16-7015 abzustimmen. Ggf. sind Beprobungen und Untersuchungen des Bodenmaterials erforderlich

Lage der Versorgungsleitungen
Vor Beginn der Baumaßnahme sind die Bauunternehmen verpflichtet, sich rechtzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundigungspflicht der Ausbaunternehmer). Der Bauunternehmer genügt dieser Erkundigungs- und Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der Stadt- oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, wo deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

Oberflächenwasser
Es ist sicherzustellen, dass Niederschlagswasser weder auf ein fremdes Grundstück noch in den Straßenbereich geleitet wird. Im Bereich der Grundstückszufahrt ist beispielsweise eine Entwässerungsrinne (Acco-Dränrinne o. ä.) einzubauen, oder es ist eine andere Gefälleausrichtung zur Seite hin zu wählen.

Sichtfelder
Gemäß § 11 Abs. 2 NStG dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit beeinträchtigen. In den Einmündungsbereichen der Straßen sind daher Sichtfelder einzuhalten.

Gewässerschutz
Mit Anpflanzungen (Hecken, Bäume etc.) und baulichen Anlagen jeglicher Art (Wohnhäuser, Carports, Gartenhäuser, Zäune, Pflasterungen etc.) ist ein Mindestabstand von 1,00 m zu Oberflächengewässern (Gräben etc.) gemessen ab Böschungserbänke einzuhalten.

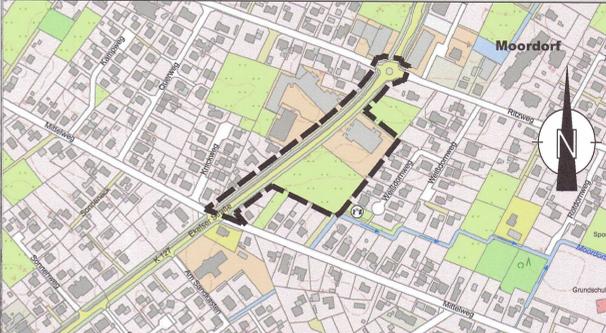
Artenschutz
Die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten, sind zu beachten (z.B. für alle Fledermausarten, alle einheimischen Vogelarten und bestimmte Amphibienarten: vgl. www.fth-anhang4.bfn.de). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen, zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Abries- oder Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, der Sanierung (auch der energetischen) sowie Maßnahmen an Bäumen und Sträuchern können diese Belange betroffen sein. Bei Zuwiderhandlungen gegen diese Bestimmungen drohen Bußgeld- und Strafvorschriften (§§ 69 ff BNatSchG bzw. Umweltschadensgesetz). Die zuständige Untere Naturschutzbehörde kann unter Umständen eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG gewähren, sofern eine unzumutbare Belastung vorliegt. Weitere Informationen sind bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises zu erhalten.

Gewässer II. Ordnung
Angrenzend zum Plangebiet verläuft das Gewässer II. Ordnung Nr. 247 "Moordorfer Schloot" des I. Entwässerungsverbandes Emden. Es wird darauf hingewiesen, dass Grundstückseigentümer und Nutzungsberechtigte entsprechend der Satzung des I. Entwässerungsverbandes Emden verpflichtet sind, Baggerungen (Säuberung, Ausgrabung) zu dulden, Aushub aufzunehmen, Anpflanzverbot von Bäumen, Sträuchern und Hecken zu beachten und ein Bauverbot einzuhalten.

Gemeinde Südbrookmerland

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3.39 „Aldi Moordorf“ mit gleichzeitiger Teilaufhebung der rechtswirksamen Bebauungspläne Nr. 3.02, 3.27 und 3.30 sowie der Aufhebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans 3.32 „Aldi Moordorf“

"Aldi Moordorf" gem. § 12 BauGB



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)		
Gez.:	Datum	Name
Bearbeitet:	02.05.2022	A. Michael
	23.11.2024	TW

Osterstraße 144B 26 506 Norden