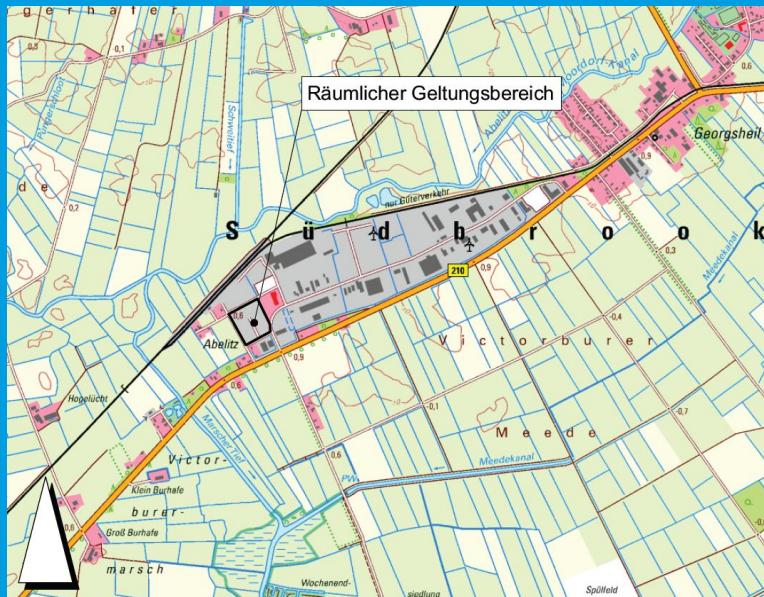




**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
NR. 8.06.3 „WERTSTOFFHOF GEORGSHEIL“,
1. ÄNDERUNG
Begründung (Entwurf)**

Gemeinde Südbrookmerland



PROJ.NR.12406 | 03.09.2025

INHALTSVERZEICHNIS

1. Planungsanlass	5
2. Planungsgrundlagen.....	5
2.1. Rechtsgrundlagen	5
2.2. Räumlicher Geltungsbereich	6
3. Bestands situation	6
4. Planerische Vorgaben	6
4.1. Landesplanung und Raumordnung	6
4.2. Flächennutzungsplanung	8
4.3. Landschaftsplanung.....	8
4.4. Verbindliche Bauleitplanung und Ortsrecht	9
5. Planungsziele	9
6. Städtebauliches Konzept	10
7. Inhalt des Bebauungsplans	10
8. Vorhabenbezug	11
9. Oberflächenentwässerung	12
10. Erschließung	12
10.1. Verkehrliche Erschließung.....	12
10.2. Versorgung	12
10.3. Entsorgung.....	13
11. Hinweise	13
12. Flächenbilanz	13
13. Umweltbericht	14
14. FFH-Vorprüfung.....	14
15. Artenschutzrechtliche Vorprüfung.....	14
16. Verfahrensvermerke.....	14
17. Zusammenfassende Erklärung	15

Objektkonkrete Planunterlagen

- Lageplan Standortlayout
- Werkstatt, Überdachte Lagerboxen und Tonnenlager: Grundriss und Ansichten
- Abladerampe: Grundriss und Ansichten
- Regelquerschnitt, Details

Anlagen

- Gutachten zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Petra Witzmann (Freie Sachverständige für Umwelttechnologie), Kassel, 08.02.2023
- Schallimmissionsmessungen in der Nachbarschaft des Wertstoffhofes Georgsheil, IEL (Ingenieurbüro für Energietechnik und Lärmschutz) GmbH, Aurich, 10.08.2023
- Schalltechnisches Gutachten zur Betriebsänderung des Wertstoffhofes Georgsheil, Ingenieurbüro ECO AKUSTIK, Magdeburg, 19.09.2022
- Kurzstellungnahme zu den Emissionen und Immissionen von Stäuben und Gerüchen, Barth & Bitter Gutachter im Arbeits- und Umweltschutz GmbH, Hannover, 11.10.2019

1. Planungsanlass

Die Materialkreislauf- und Kompostwirtschaft GmbH & Co. KG (MKW) betreibt als Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Aurich den Wertstoffhof in Georgsheil (Ortsteil Uthwerdum), Gemeinde Südbrookmerland.

Der Anlagenbestand des Wertstoffhofs soll um eine Containerabstellfläche ergänzt werden. Ein entsprechender Genehmigungsantrag nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BlmSchG) wurde den zuständigen Behörden bereits vorgelegt. Diese haben das Vorhaben geprüft und sind zu dem Schluss gekommen, dass eine Genehmigung auf Grundlage des rechtswirksamen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 8.06.3 „Wertstoffhof Georgsheil“ nicht erteilt werden kann, da die Festsetzungen dies nicht zulassen. Daher wird eine entsprechende Änderung des Planungsrechts vorgenommen.

2. Planungsgrundlagen

2.1. Rechtsgrundlagen

Bei der Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung wurden die folgenden Rechtsgrundlagen berücksichtigt:

- a) Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG),
- b) Baugesetzbuch (BauGB),
- c) Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke,
- d) Planzeichenverordnung (PlanzV) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes,
- e) Niedersächsische Bauordnung (NBauO),
- f) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege,
- g) Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG),
- h) Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
- i) Niedersächsisches Wassergesetz (NWG),
- j) Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG),
- k) Niedersächsisches Bodenschutzgesetz (NBodSchG),
- l) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG),
- m) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG),
- n) Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG),
- o) Bundes-Immissionsschutzgesetz (BlmSchG),

- p) Niedersächsisches Landes-Raumordnungsprogramm (LROP),
- q) Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Aurich,
jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

2.2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Dorf Georgsheim im Ortsteil Uthwerdum, rund 130 m nordwestlich des Knotenpunkts der B 210 „Emder Straße“ mit den Gemeindestraßen „Gewerbestraße“ und „Schöpfwerkstraße“. Insgesamt ist es rund 2,98 ha groß. Die vorliegende Änderung betrifft eine Teilfläche im nördlichen Bereich mit einer Größe von rund 0,63 ha. Das Plangebiet liegt in Flur 2 der Gemarkung Uthwerdum.

Lage und genaue Abgrenzung des Plangebiets sind der Planzeichnung zu entnehmen.

3. Bestandssituation

Das Betriebsgelände des Wertstoffhofs Georgsheim ist zum Großteil bebaut und wird von begrünten Schallschutzwällen eingefasst und z. T. gegliedert. Bei den baulichen Anlagen handelt es sich um umfangreiche Verkehrs- und Abstellflächen sowie Wirtschaftsgebäude. Diese sind funktional gestaltet. Im Bereich, der für die Containerabstellfläche vorgesehen ist, sind keine Gebäude vorhanden.

Der Wertstoffhof liegt am westlichen Rand des Gewerbegebiets Georgsheim. Die westlich benachbarten Flächen jenseits der „Bahnhofstraße“ werden landwirtschaftlich genutzt und sind von Gehölzbeständen gegliedert. Im Bereich der Gemeindestraße „Am Bahnhof“ befinden sich Wohnhäuser im Außenbereich. In direkter östlicher Nachbarschaft liegt am Knotenpunkt der Gemeindestraßen „Gewerbestraße“ und „Zum Stellwerk“ die Feuerwehrtechnische Zentrale (FTZ) des Landkreises Aurich. Bei den übrigen benachbarten Flächen handelt es sich um Gewerbegrundstücke, die für diese Zwecke in unterschiedlichem Maße genutzt werden.

4. Planerische Vorgaben

4.1. Landesplanung und Raumordnung

Das niedersächsische **Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)** trifft für das Plangebiet keine direkten Vorgaben. Die B 210 „Emder Straße“ und die B 72 „Norder Straße“/„Auricher Straße“ sind als Vorranggebiet für eine Hauptverkehrsstraße dargestellt (rote Linien), die Bahnlinie zwischen Aurich und Georgsheim als sonstige Eisenbahnstrecke, zwischen Norden und Emden als Haupteisenbahnstrecke (violette Linien). Südlich des Plangebiets befindet sich ein kombiniertes Vorranggebiet für den Biotopverbund und Natura 2000-Gebiete (hellgrüne Flächenfarbe mit oranger Punkt-Signatur und Umrandung). Der Abelitz-Moordorf-Kanal, das Marscher Tief und die Wiegoldsburer Riede sind als Vorranggebiete für den linienförmigen Biotopverbund dargestellt (hellgrüne Linien).

Im Zuge der Fortschreibung des LROP wurde ein Vorranggebiet Kabeltrasse für die Netzanbindung (Land) neu ausgewiesen. Diese Trasse quert die B 72 „Norder Straße“ etwa 400 m nordwestlich des Knotenpunkts der Bundesstraßen B 210 „Emder Straße“ und B 72 „Norder Straße“/„Auricher Straße“ mit der Bahnstrecke und quert die B 210 „Emder Straße“ etwa 450 m südwestlich davon (unterbrochene rosa Linie).

Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)** des Landkreises Aurich übernimmt die o. g. Vorranggebiete aus der Landesplanung in die Raumordnung. Diese Darstellungen werden ergänzt durch ein Vorranggebiet industrielle Anlagen und Gewerbe, innerhalb dessen sich das Gewerbegebiets Georgsheil und damit das Plangebiet sowie die westlich benachbarten Flächen befinden.

Im Hinblick auf den **Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)** ist festzustellen, dass das Plangebiet innerhalb eines Risikogebiets für ein Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem) liegt. Risikogewässer ist die Tideems, Flutquelle die Küste. Das Plangebiet befindet sich in einem geschützten Bereich.

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem LROP (ohne Maßstab) mit Lage des Plangebiets (gelb umkreist)

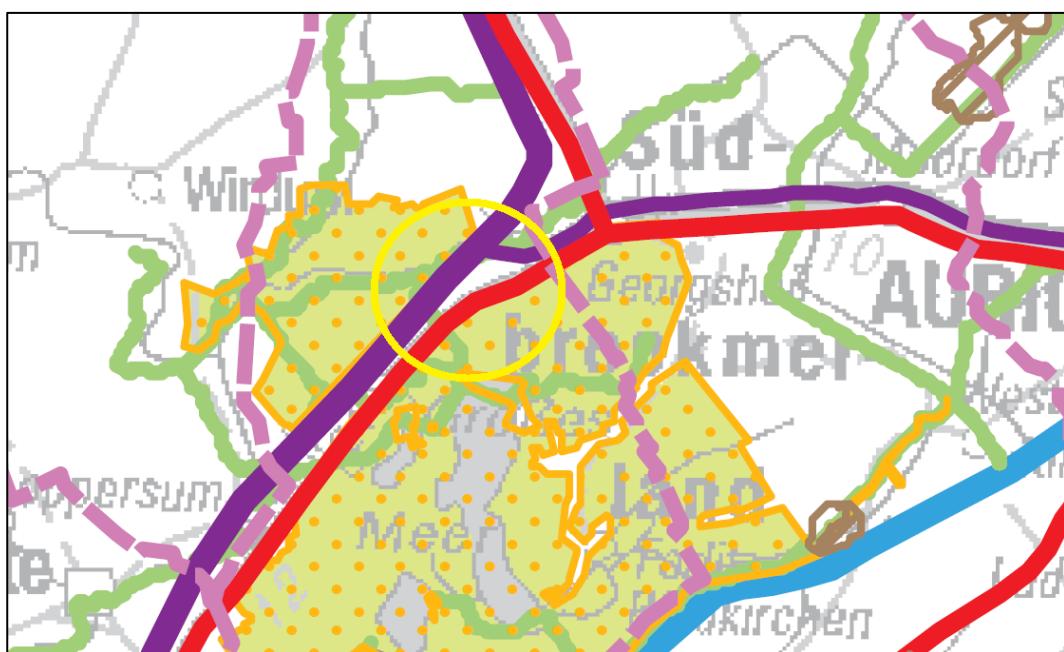
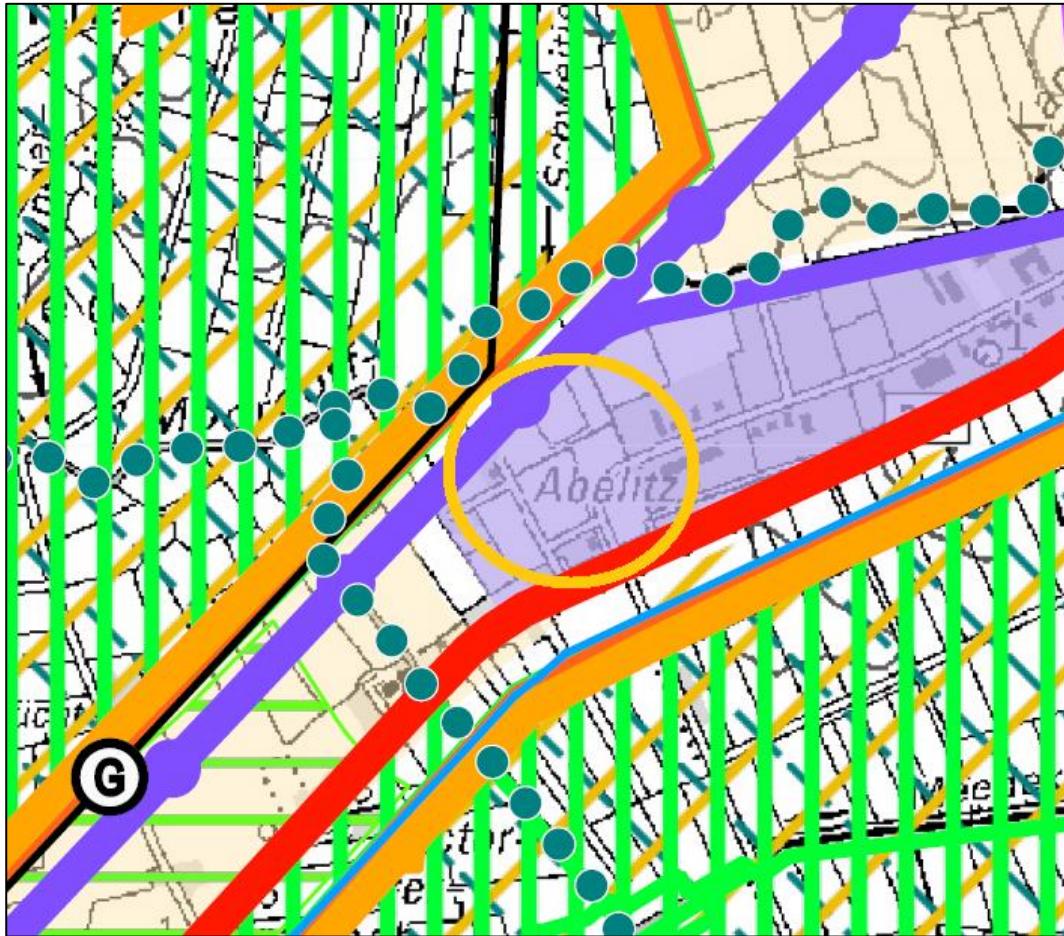


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem RROP (ohne Maßstab) mit Lage des Plangebiets (gelb umkreist)



4.2. Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das bestehende Gewerbegebiet Georgsheil und damit auch für das Plangebiet eine gewerbliche Baufläche dar. Die westlich angrenzende Fläche ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die vorliegende Planung hält das Entwicklungsgebot ein. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht notwendig.

4.3. Landschaftsplanung

Der Entwurf des **Landschaftsrahmenplans** des Landkreises Aurich stellt für das Plangebiet und die unmittelbare Umgebung keine wichtigen Bereiche für Arten und Lebensgemeinschaften dar. Nordwestlich und südöstlich des Gewerbegebiets Georgsheil sind verschiedene Flächen als wertvolle Bereiche dargestellt. Diese liegen innerhalb der EU-Vogelschutzgebiete in der Engerhafer und Vicotrburer Meede (vgl. Kap. 14). Für das Plangebiet sind ebenfalls keine für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes wertvollen Bereiche dargestellt. Typische Elemente des Landschaftsbildes sind südlich bzw. westlich des Plangebiets Warfendorfer an den Gemeindestraßen „Schöpfwerkstraße“ und „Punger Weg“ sowie der das

Fließgewässer Marscher Tief/Abelitz-Moordorf-Kanal als Gewässerlauf mit anliegendem Stillgewässer.

Der **Landschaftsplan** der Gemeinde Südbrookmerland ordnet das Plangebiet einem Gebiet von lokaler Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften zu, das als Kulturlandschaft bzw. Siedlungsbereich durch einen geringen Anteil wertvoller Biotoptypen bzw. naturnahe Landschaftselemente gekennzeichnet ist. Im Hinblick auf die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes wird das Plangebiet der Landschaftseinheit Abelitz/Gewerbegebiet in der Victorburer Meede zugeordnet, die als großflächig versiegelter Siedlungsbereich eine mäßig hohe naturraumtypische Vielfalt und Eigenart aufweist, woraus sich eine geringe Bedeutung ergibt. Im Zielkonzept wird die Landschaftseinheit Abelitz/Gewerbegebiet zu den Gewerbegebieten gezählt. Hier sollen Beeinträchtigungen der Randbereiche so weit wie möglich vermieden werden, insbesondere durch Ein- und Durchgrünung mit Gehölzbeständen, Sukzession unbebauter Flächen und Förderung von Fassaden- und Dachbegrünungen. Als spezielle Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahme wird für das Gewerbegebiet Georgsheil vorgeschlagen, Störelemente im Landschaftsbild zu vermeiden bzw. einzugründen.

4.4. Verbindliche Bauleitplanung und Ortsrecht

Die ursprüngliche Fassung des **vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 8.06.3 „Wertstoffhof Georgsheil“** ist am 18.10.2019 rechtswirksam geworden. Er bildet die planungsrechtliche Grundlage für den bestehenden Wertstoffhof und setzt ein Gewerbegebiet sowie private Verkehrsflächen fest.

Die Flächen innerhalb des Gewerbegebiets Georgsheil sind in Nachbarschaft des Plangebiets bis zum Grundstück „Gewerbestraße“ Nr. 35 mit dem **Bebauungsplan Nr. 8.06.1 „Gewerbestraße“** (rechtswirksam 15.08.2008) beplant. Die ursprüngliche Fassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 8.06.3 überdeckt einen Teilbereich dieses Bebauungsplans und hat ihn hier außer Kraft gesetzt.

5. Planungsziele

Die Abfallwirtschaft ist ein wichtiger Bestandteil der Daseinsvorsorge, die Kommunen und Landkreise zu gewährleisten haben. Der Wertstoffhof Georgsheil bietet den Bürgern im südwestlichen Teil des Landkreises die Möglichkeit Abfälle ordnungsgemäß zu entsorgen, insbesondere solche, die nicht im Rahmen der regelmäßigen Abfuhr von der MKW abgeholt werden können. Zudem dient der Wertstoffhof Georgsheil als Stützpunkt eines Teils der Müllsammel- und Nutzfahrzeugflotte der MKW. Insofern ist es wichtig, dass der Betrieb dauerhaft gesichert ist.

Im Lauf der Zeit seit der Rechtswirksamkeit des ursprünglichen Bebauungsplans hat sich herausgestellt, dass eine weitere Containerabstellfläche für den Betriebs des Wertstoffhofs unabdingbar ist. Die hierfür vorgesehene Fläche wird nicht anderweitig benötigt. Ihre Nutzung als Containerabstellfläche erhält den engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den anderen Anlagen des Wertstoffhofs,

womit eine optimale Nutzung des Standorts möglich ist. Insofern wird davon abgesehen, alternative Standorte für die neue Containerabstellfläche zu erörtern.

Vor diesem Hintergrund ist eine Änderung des Planungsrechts wohlbegründet und hat eine entsprechende Dringlichkeit. Es bestehen keine Gründe für ein Absehen von oder Zurückstellen der Planung.

6. Städtebauliches Konzept

Am städtebaulichen Konzept wie es dem ursprünglichen Bebauungsplan zugrunde liegt ergeben sich durch das aktuelle Vorhaben keine grundlegenden Änderungen. Die Fläche im Änderungsbereich war bisher für Nebenanlagen vorgesehen und wurde dementsprechend nach Bedarf genutzt. Auch aus den Anforderungen an die Vermeidung und Minimierung von negativen Umweltauswirkungen folgt keine Notwendigkeit, am Nutzungskonzept Änderungen vorzunehmen, beispielsweise durch Modifikation der Schallschutzwälle. Im Rahmen der Vorbereitung des Genehmigungsantrags für das anlassgebende Vorhaben nach BImSchG, der im Nachgang der vorliegenden Bauleitplanung eingereicht wird, wurden Gutachten zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie zu Emissionen und -immissionen von Schall, Stäuben und Gerüchen erstellt.¹ Diese vorliegenden Gutachten werden in den Prüfungs- und Abwägungsvorgang zur vorliegenden Planung einbezogen. Aus den Ergebnissen der Gutachten folgt, dass durch die Ergänzung des Anlagenbestandes des Wertstoffhofes Georgsheim um eine Containerabstellfläche keine städtebaulichen Konflikte zu erwarten sind. Die Einhaltung der jeweils relevanten Schutzansprüche und der geplante Betriebsablauf sind miteinander vereinbar.

Hinsichtlich der Lage in einem Risikogebiet für Hochwasserereignisse mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem) ist darauf hinzuweisen, dass fast das gesamte Gebiet der Gemeinde Südbrookmerland in diesem Risikogebiet liegt. Das Gemeindegebiet wird allerdings durch die Deiche im Falle von Hochwasserereignissen geschützt. Daher treten Schäden nur ein, wenn diese Anlagen versagen. Hierbei handelt es sich um ein generelles Risiko, das durch die naturräumliche Lage und die historische Siedlungsentwicklung bedingt ist. Die Exposition gegenüber diesem Risiko wird durch die vorliegende Planung nicht erhöht, da sie sich innerhalb der Bestandbebauung bewegt.

7. Inhalt des Bebauungsplans

Die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans haben sich zum größten Teil als planungsrechtliche Grundlage für den Wertstoffhof Georgsheim bewährt. Der wesentliche Änderungsbedarf für die Baugrenzen. Am vorgesehenen Standort der geplanten Containerabstellfläche befindet sich eine nicht überbaubare Grundstücksfläche. Daher sind hier keine Hauptnutzungen zulässig. Bei einer Containerabstellfläche handelt es sich allerdings um eine solche. Daher werden die überbaubaren Grundstücksflächen in diesem Bereich erweitert. Im Zuge dessen werden das

¹ vgl. S. 4

34 x 42 m große Baufenster im Westen des Plangebiets sowie das 12 m breite im Osten mit einbezogen. So entsteht eine zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche, die genügend Platz für die vorhandenen und geplanten Hauptnutzungen bietet.

Außerdem wird die Gelegenheit der Planänderung genutzt, um Punkte zu berücksichtigen und zu bereinigen, die sich seit der Rechtswirksamkeit des ursprünglichen Bebauungsplans ergeben haben.

Im Gewerbegebiet Georgsheil haben sich im Lauf der Zeit eine Zahl von Einzelhandelsbetrieben angesiedelt. Eine weitere Ansiedlung entspräche nicht den Zielen der Raumordnung. Da der ursprüngliche Bebauungsplan die Art der baulichen Nutzung allgemein festsetzt, wird die Festsetzung des Gewerbegebiets dahingehend modifiziert, dass Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Gebiets der vorliegenden Planung nicht zulässig sind.

Im östlichen Teil des Plangebiets liegt ein Teil des Gebäudebestandes außerhalb der Baugrenzen. Dies ist dadurch bedingt, dass hier im Rahmen der Genehmigung eine Abweichung vom ursprünglichen Bebauungsplan zugelassen wurde. Dies wird mit der vorliegenden Planungsänderung bereinigt. Dementsprechend wird auch ein Teil der bisher festgesetzten privaten Verkehrsfläche als Gewerbegebiet überplant. Die zeichnerische Festsetzung des Lärmschutzwalls wird entsprechend angepasst.

8. Vorhabenbezug

Ein rechtskräftiger Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB ist eine zwingende Voraussetzung für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Er stellt den Vorhabenbezug her. Mit ihm erklärt der Vorhabenträger, dass er bereit und in der Lage ist, das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen durchzuführen und verpflichtet sich zur Umsetzung dessen innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten. Dieser Vertrag muss vor Fassung des Satzungsbeschlusses in Kraft getreten sein. Der Durchführungsvertrag wird zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger geschlossen. Wird der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der vereinbarten Frist durchgeführt, soll die Gemeinde den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 6 BauGB aufheben.

Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind laut rechtlichen Vorgaben zulässig. Von der Möglichkeit der Änderung wird im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht. Dies oder der Neuabschluss eines Vertrages sind auch künftig weiterhin möglich. Um darauf aufmerksam zu machen, wird das auf dem Plandokument klarstellend erwähnt (siehe hierzu auch die Auflistung der objektkonkreten Planungen auf Seite 4).

Ein Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil der ursprünglichen Bauleitplanung geworden. Im Zuge der vorliegenden Änderung des Planungsrechts wird dieser ebenfalls entsprechend geändert. So ist eine belastbare Grundlage für eine städtebaulich sinnvolle Entscheidung der zuständigen Gremien gegeben.

9. Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung ist im Bestand gesichert. Von den Oberflächen abzuleitendes Niederschlagswasser wird dem lokalen Netz aus Regenwasserkanälen und Gräben zugeführt. Innerhalb des Gewerbegebiets Georgsheil sind ausreichende Rückhaltekapazitäten vorhanden, um eine hydraulische Überlastung der Vorflut zu vermeiden.

Möglicherweise verunreinigtes Niederschlagswasser (z. B. von Verkehrsflächen) durchläuft eine entsprechende Vorreinigung, bevor es aus dem Plangebiet abgeleitet wird.

Das Konzept und die Anlagen zur Oberflächenentwässerung im Plangebiet berücksichtigen Starkregen gefahren.

Da durch die vorliegende Planung die zulässige Versiegelung nicht erhöht wird und der geplante Standort der Containerabstellfläche bereits im Bestand versiegelt ist, ergibt sich kein Änderungsbedarf an den vorhandenen Anlagen zur Oberflächenentwässerung.

10. Erschließung

10.1. Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung ist durch die Anbindung an die B 210 „Emder Straße“ gegeben. Diese führt nach Nordosten durch Moordorf in Richtung Aurich und nach Südwesten in Richtung Emden. Etwa 2,7 km nordöstlich des Plangebiets ist der Knotenpunkt der B 210 „Emder Straße“ mit der B 72 „Norder Straße“, die von hier nach Nordwesten über Engerhafen zur Stadt Norden führt.

Verkehrliche oder straßenbauliche Maßnahmen sind infolge der vorliegenden Planung nicht notwendig.

10.2. Versorgung

Leitungen

Das Plangebiet ist mit Versorgungsleitungen vollständig erschlossen. Eventuell notwendige Änderungen von Leitungsführungen und Anschlüssen betreffen nur das Vorhabengrundstück.

Eine Neu- oder Umverlegung von Versorgungsleitungen außerhalb des Plangebiets ist für die Umsetzung der vorliegenden Planung nicht notwendig.

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist im Bestand gesichert. Einzelheiten zur Löschwasserversorgung stimmen die Gemeindeverwaltung sowie der Gemeinde- und Ortsbrandmeister mit dem Landkreis Aurich ab, falls sich hierfür ein Bedarf ergeben sollte.

10.3. Entsorgung

Abwasser

Das aus dem Plangebiet abgeleitete Niederschlagswasser erreicht über Kanalisation und Gräben den Abelitzschloot (Gewässer II. Ordnung). Zuständiger Unterhaltungsverband für dieses Gewässer ist der I. Entwässerungsverband Emden.

Das Plangebiet ist an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Eine Erhöhung des Schmutzwasseranfalls entsteht infolge der vorliegenden Planung nicht.

Eine Neu- oder Umverlegung von Hauptleitungen oder gewässerbauliche Maßnahmen sind infolge der vorliegenden Planung nicht notwendig.

Abfallwirtschaft

Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger verwertet/entsorgt der Landkreis Aurich die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NAbfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Die zentrale Einrichtung der Abfallwirtschaft im Landkreis Aurich ist das Entsorgungszentrum Großefehn.

11. Hinweise

Die Hinweise, die auf der Planzeichnung der ursprünglichen Bauleitplanung aufgeführt sind, treffen weiterhin zu und bedürfen daher keiner inhaltlichen Änderung. Lediglich der Hinweis zu Altablagerungen/Altstandorten ist zu aktualisieren, da für den Umgang mit mineralischen Abfällen seit 01.08.2023 die Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) gilt.

12. Flächenbilanz

An der Flächenbilanz ergeben sich durch die vorliegende Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nur geringfügige Änderungen. Die Flächen im gesamten räumlichen Geltungsbereich verteilen sich wie folgt:

Gewerbegebiet	22.856 m ²
Private Straßenverkehrsfläche	5.368 m ²
Private Grünfläche	1.565 m ²
GESAMT	29.789 m²

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8.06.3 „Wertstoffhof Georgsheil“, 1. Änderung
Begründung (Entwurf)

13. Umweltbericht

Der Umweltbericht zum vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt gesondert vor. Hierin wird der vorhandene Bestand erhoben und bewertet. Zudem wird die Eingriffsregelung abgearbeitet.

14. FFH-Vorprüfung

Die Prüfung gemäß § 34 BNatSchG ist im Umweltbericht dokumentiert.

15. Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Die Prüfung gemäß § 44 BNatSchG ist im Umweltbericht dokumentiert.

16. Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Südbrookmerland hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 8.06.3 „Wertstoffhof Georgsheil“, 1. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte über eine Veröffentlichung der Vorentwurfsunterlagen mit der Möglichkeit zur Abgabe von Stellungnahmen vom bis zum Während dieser Zeit standen die Auslegungsunterlagen auch in digitaler Form auf der Website der Gemeinde Südbrookmerland zur Verfügung.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte per Anschreiben vom mit der Aufforderung zur Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen bis zum

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Südbrookmerland hat in seiner Sitzung am die Veröffentlichung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 8.06.3 „Wertstoffhof Georgsheil“, 1. Änderung beschlossen. Informationen über die Zugänglichkeit der Entwurfsunterlagen, die Dauer der Veröffentlichungsfrist sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 8.06.3 „Wertstoffhof Georgsheil“, 1. Änderung wurde mit dem Entwurf der Begründung sowie den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum veröffentlicht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte per Anschreiben vom mit der Aufforderung zur Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen bis zum

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Gemeinde Südbrookmerland in seiner Sitzung am den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8.06.3 „Wertstoffhof Georgsheil“, 1. Änderung als Satzung beschlossen.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8.06.3 „Wertstoffhof Georgsheil“, 1. Änderung
Begründung (Entwurf)**

Unterzeichnet

Südbrookmerland, den

.....
Bürgermeister

Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans durch die Gemeinde Südbrookmerland ist am im Amtsblatt für den Landkreis Aurich bekanntgemacht worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 8.06.3 „Wertstoffhof Georgsheil“, 1. Änderung ist damit an diesem Tage rechtswirksam geworden.

Unterzeichnet

Südbrookmerland, den

.....
Bürgermeister

17. Zusammenfassende Erklärung

(Wird zum Satzungsbeschluss ergänzt.)

Aufgestellt:

Thalen Consult GmbH

Neuenburg, den 03.09.2025

i.A. Dipl.-Umweltwiss. Constantin Block

S:\Südbrookmerland\12406_Georgsheil_Wertstoffhof\05_B-
Plan\02_Entwurf\Begründung\2025_11_19_12406_begr_E.docx