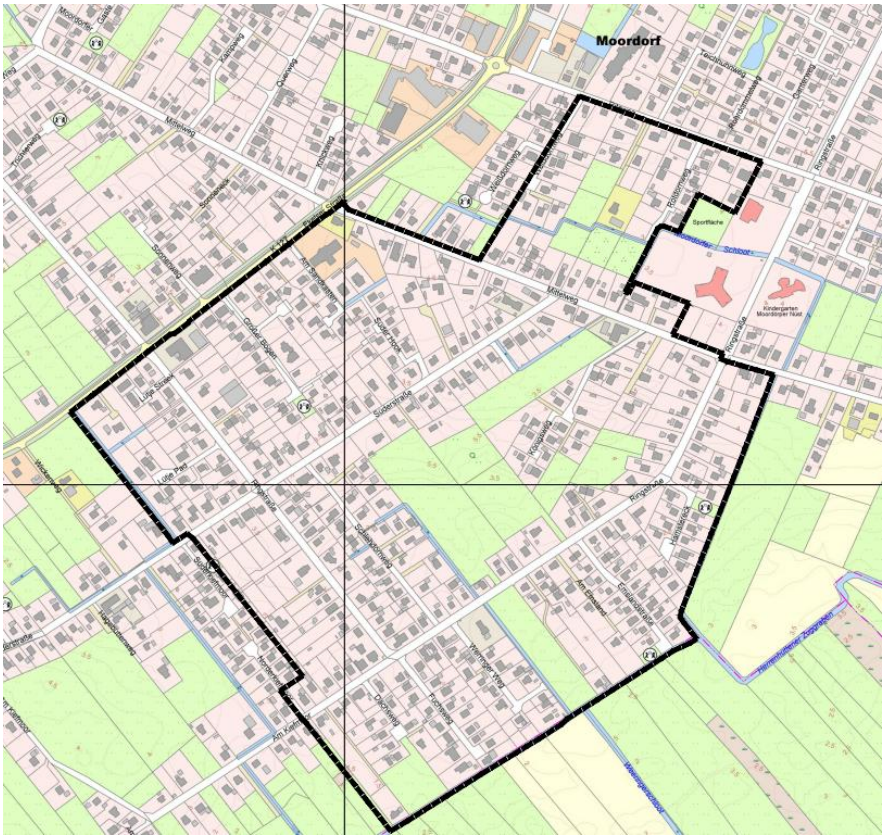
KURZERLÄUTERUNG

FÜR DAS VERFAHREN GEM. § 3 ABS. 1 UND § 4 ABS. 1 BAUGB

ZUR
NEUAUFSTELLUNG DES

BEBAUUNGSPLANES NR. 3.02
IM ORTSTEIL MOORDORF

GEMEINDE SÜDBROOKMERLAND
Landkreis Aurich



Übersichtskarte (unmaßstäblich, LGLN 2025)

Stand: 05.06.2026

INHALTSVERZEICHNIS:

TEIL I: BEGRÜNDUNG 4

1. ALLGEMEINES 4

1.1. PLANUNGSUNTERLAGE 4

2. LAGE UND GRÖßE, DERZEITIGER PLANUNGS- UND NUTZUNGSZUSTAND 4

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGSAUSSAGEN 5

3.1. LANDESRAUMORDNUNGSPROGRAMM 2022 5
3.2. REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM (RROP 2018) 6
3.3. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 7
3.4. BUNDESRAUMORDNUNGSPLAN HOCHWASSERSCHUTZ 8

4. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG 11

5. AUFGABEN DES BEBAUUNGSPLANES 12

6. PLANERFORDERNIS / PLANINHALT 12

7. EINWIRKUNGEN, AUSWIRKUNG, ZU BERÜCKSICHTIGENDE BELANGE 13

7.1.1. Immissionen Geruch 13
7.1.2. Immissionen Straßen- und Verkehrslärm 13
7.1.3. Emissionen Gewerbelärm 13
7.2. BELANGE DES NATURSCHUTZES 14
7.3. BELANGE DER VER- UND ENTSORGUNG 16
7.3.1. Oberflächenentwässerung 16
7.3.2. Abfallentsorgung 17
7.3.3. Löschwasserversorgung, Brandschutz 17
7.3.4. Telekommunikation 18
7.4. BELANGE DER INFRASTRUKTUR 18
7.5. BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT 18
7.6. BELANGE DER ROHSTOFFSICHERUNG 18
7.7. BELANGE DES VERKEHRS 18
7.8. BELANGE DES DENKMALSCHUTZES 19
7.9. BELANGE DES BODENSCHUTZES / ALTLASTEN 19
7.10. BELANGE DER BUNDESWEHR (KAMPFMITTELRÜCKSTÄNDE) 20
7.11. BELANGE DES KLIMASCHUTZES 20
7.12. LEITUNGEN 21
7.13. BELANGE DES EINZELHANDELS 21

8. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3.02 22

8.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG 22
8.2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG 23
8.3. BAUWEISE 24
8.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE 24
8.5. STRAßENVERKEHRSFLÄCHEN 25
8.6. FESTSETZUNGEN ZUR OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG 26
8.7. FESTSETZUNGEN ZUM IMMISSIONSSCHUTZ 26

9. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 26

10. SPARSAMER UMGANG MIT GRUND UND BODEN 28

11. VERFAHREN 28

ABBILDUNGSVERZEICHNIS:

Abbildung 1: Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 3.02 5
Abbildung 2: Auszug aus dem LROP 2022; unmaßstäblich 6
Abbildung 3: Auszug aus dem RROP 2001 des Landkreises Aurich 7
Abbildung 4: Auszug aus dem FNP der Gemeinde Südbrookmerland (unmaßstäblich) 8
Abbildung 5: Hinweiskarte zur Starkregengefahr bei einem außergewöhnlichen Regenereignis, Quelle: Umweltkarten Niedersachsen / LGLN 2026 9
Abbildung 6 Hinweiskarte zur Starkregengefahr bei einem extremen Regenereignis, Quel-le: Umweltkarten Niedersachsen / LGLN 2026 10

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1. ALLGEMEINES

In der Gemeinde Südbrookmerland ist die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3.02 erforderlich, um auf die aktuellen städtebaulichen Entwicklungen zu reagieren. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sollen die einzelnen Teilbereiche untersucht und auf Grundlage der Ergebnisse festgesetzt werden. Auf Grund der Bestandssituation sollen die Gebietskategorien in Mischgebiete (MI) und Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß den Vorgaben der geltenden Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufgeteilt und festgesetzt werden.

Die Ziele und Zwecke der Planung werden im Weiteren in Kap. 4 dieser Begründung erläutert.

1.1. Planungsunterlage

Als Planunterlage dient ein Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen – Regionaldirektion Aurich aus dem Jahr 2025 im Maßstab 1 : 2.000.

2. LAGE UND GRÖßE, DERZEITIGER PLANUNGS- UND NUTZUNGSZUSTAND

Der Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3.02 liegt im südöstlich gelegenen Ortsteil Moordorf der Gemeinde Südbrookmerland. Dieser Bebauungsplan umfasst die überwiegend privaten Grundstücke innerhalb des Areals zwischen der Ekelser Straße, dem Ritzweg sowie dem Herrenhüttener Zuggraben. Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 59,47 ha.

Für das Plangebiet gilt aktuell der rechtkräftige Bebauungsplan Nr. 3.02 (in Kraft getreten am 15.07.1983 durch Veröffentlichung im Amtsblatt für den Landkreis Aurich) sowie die 1. Änderung, 2. Änderung und 3. Änderung (in Kraft getreten jeweils durch die Veröffentlichung im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und die Stadt Emden mit Datum vom 07.05.2010, 21.09.2012 und 28.01.2022). Des Weiteren wurden die Bebauungspläne Nr. 3.22, 3.27 und 3.32 mit Teilaufhebung des jeweiligen Überlagerungsbereichs des Bebauungsplanes 3.02 neu aufgestellt.

Abbildung 1: Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 3.02

Demnach ist derzeit der Geltungsbereich durch bereits besiedelte Bereiche geprägt. In Teilen sind zum Teil nach dem geltenden Planungsrecht landwirtschaftliche Flächen vorhanden, welche im Rahmen der vorliegenden bzw. angestrebten Bauleitplanung im Sinne einer maßvollen Nachverdichtung einer Bebauung zugeführt werden sollen.

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGSAUSSAGEN

3.1. Landesraumordnungsprogramm 2022

Das Landesraumordnungsprogramm legt die Ziele der Raumordnung fest, die der Erfüllung der in § 1 des Nds. Gesetzes der Raumordnung und Landesplanung gestellten Aufgaben und der Verwirklichung der Grundsätze des § 2 des Raumordnungsgesetzes des Bundes dienen. Die Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen in der Fassung vom 26. September 2017 (Veröffentlichung im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. Nr. 20/2017, S. 378)) wurde im Jahr 2022 in Teilen geändert. Die Änderungsverordnung vom 7. September 2022 ist am 17.09.2022 in Kraft getreten (Nds. GVBl. Nr. 29/2022, S. 521; berichtigt Nds. GVBl. Nr. 10/2023 S. 103).

Die Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) enthält keine der Planung entgegenstehende Darstellungen (vgl. Abb. 2; Auszug aus dem LROP 2022).
Die Ziele des Landesraumordnungsprogrammes werden gem. § 5 Abs. 1 Nds. Raumordnungsgesetz in den Regionalen Raumordnungsprogrammen konkretisiert.

Abbildung 2: Auszug aus dem LROP 2022; unmaßstäblich

3.2. Regionales Raumordnungsprogramm (RROP 2018)

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) von 2018 des Landkreises Aurich ist Moordorf in der Gemeinde Südbrookmerland als Grundzentrum festgesetzt. In den Grundzentren sind die zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote des täglichen Bedarfs sowie die Bereitstellung von Wohn- und Gewerbebauland, welche über den Eigenbedarf hinausgehen, zu sichern und zu entwickeln.

Gemäß den Zielen und Grundsätzen zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungstruktur (04 LROP 2.1 01/04) des RROP sollen Bauflächen unter dem Gesichtspunkt einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und eines schonenden Umgangs mit Natur und Landschaft innerhalb der Gemeinden räumlich kompakt strukturiert werden. Insgesamt soll in den zentralen Orten eine höhere Wohnsiedlungsdichte als bisher erreicht werden, um den Verbrauch an neuer Wohnsiedlungsfläche spürbar zu reduzieren. Im Hinblick auf den Bodenverbrauch hat die Schließung von Baulücken bei Wahrung der charakteristischen örtlichen Siedlungsstruktur Vorrang gegenüber der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich.

Das Plangebiet ist in dem zeichnerischen Teil des RROP als „Zentarles Siedlungsgebiet“ gekennzeichnet. Im nordöstlichen Bereich, jedoch knapp außerhalb des Geltungsbereiches, erfolgt die Kennzeichnung „Grundzentrum“ und „Versorgungskern“. Ebenfalls außerhalb des Plangebietes, jedoch in den Nahbereichen zum Plangebiet befindet sich die nachrichtliche Übernahme „Nationalpark / Biosphärenreservat“.

Die Gemeinde Südbrookmerland kommt mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3.02 den Vorgaben des RROP nach bzw. steht diesen nicht entgegen.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3.02 entspricht somit den vorgegebenen Zielen und Grundsätzen des RROP.

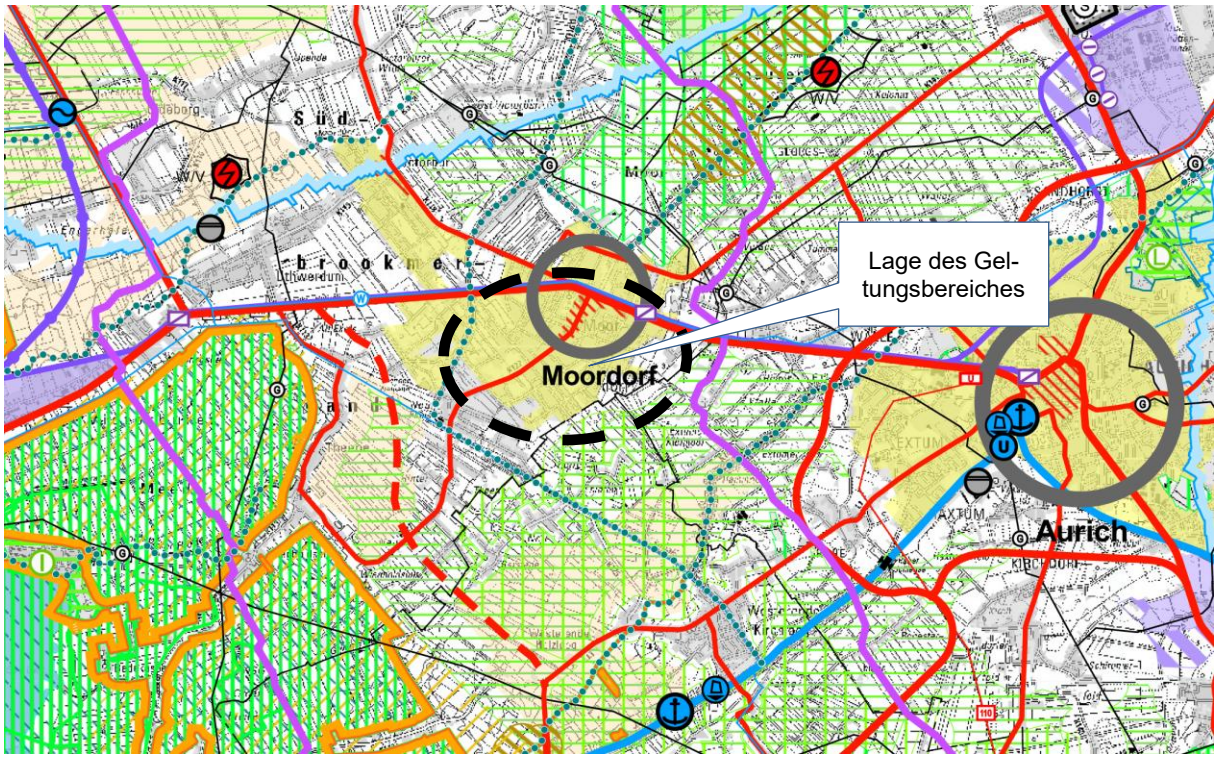


Abbildung 3: Auszug aus dem RROP 2001 des Landkreises Aurich

3.3. Flächennutzungsplan

In dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Südbrookmerland wird der Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche sowie teilweise als Gemischte Baufläche (entlang der Ekelser Straße) und Fläche für die Landwirtschaft (explizite Darstellung im mittleren Bereich des Plangebietes und „Weißfläche“) dargestellt. Die Verbandsgewässer (Graben / Gewässer II. Ordnung) finden in der Darstellung des geltenden Flächennutzungsplanes ebenfalls Berücksichtigung.

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3.02 sollen überwiegend Wohnbauflächen als Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie in zwei Bereichen entlang der Ekelser Straße als Mischgebiet (MI) festgesetzt werden. Die im FNP dargestellten Verbandsgewässer sollen in Form entsprechender Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt werden.

Mit der vorliegenden Planung wird von der Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes in qualitativer und quantitativer Hinsicht nicht wesentlich abgewichen. Der Bebauungsplan Nr. 3.02 entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan.

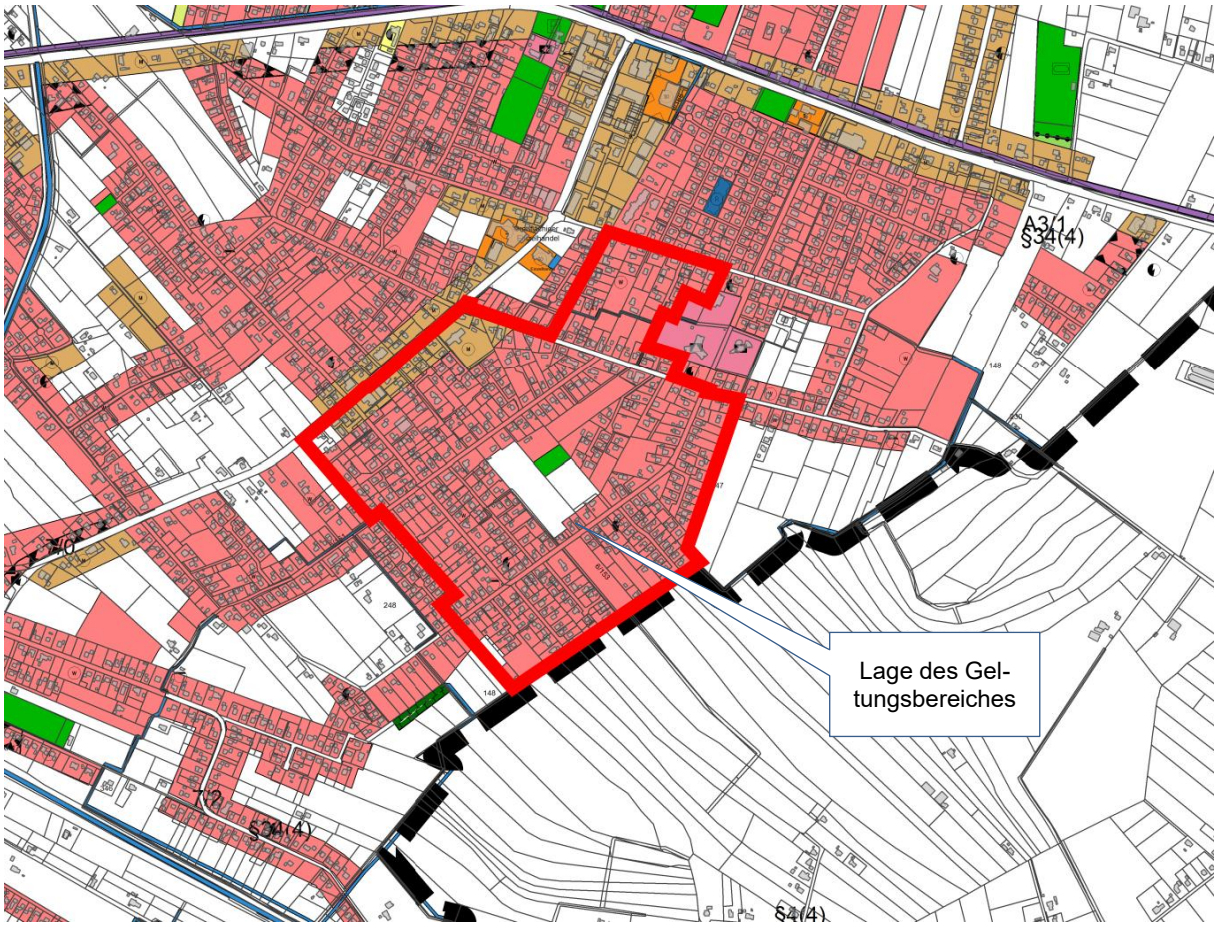


Abbildung 4: Auszug aus dem FNP der Gemeinde Südbrookmerland (unmaßstäblich)

3.4. Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz

Im September 2021 ist der länderübergreifende Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) in Kraft getreten. Der BRPH hat das Ziel, länderübergreifend die von Starkregen und Hochwasser ausgehenden Gefahren zu verringern. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes.

I. Allgemeines

1. Hochwasserrisikomanagement

I.1.1 (Z) Risiken / Wahrscheinlichkeit von Hochwassern

Das Plangebiet befindet sich in einem Überflutungsgebiet mit zu erwartenden signifikanten Schäden für ein Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ_{extrem}). Die Gemeinde Südbrookmerland liegt in relativer Küstennähe (ca. 17 km) und damit in einem Gebiet mit naturbedingten Hochwasserrisiken. Durch die vorhandenen Hochwasserschutzeinrichtungen ist das Land hinter den Deichen jedoch sehr gut vor Hochwasserereignissen geschützt. Besondere Anforderungen für diese Bauleitplanung ergeben sich daher nicht. (Umweltkarten Niedersachsen, Datenabfrage 03/2026 zum Themenbereich Hochwasserschutz). Bzgl. der Prüfung der Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge wird darauf hingewiesen, dass § 78b WHG in Küstenlandkreisen wie dem Landkreis Aurich nicht einschlägig ist. Die Lage in einem Gebiet, in dem Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit oder bei Extremereignissen (HQ_{extrem}) auftreten, hat somit keine rechtlichen Auswirkungen. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass der Planbereich zwischen ca. 1,5 bis 5,5 m ü. NHN liegt.

I.1.2 (G) Erkenntnisse aus vergangenen extremen Hochwasserereignissen
Für das Vorhaben nicht relevant, da keine Hochwasserschutzmaßnahmen geplant werden.

2. Klimawandel und -anpassung
I.2.1 (Z) Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen
Die Häufigkeit von Starkregenereignissen nimmt bedingt durch den Klimawandel zu, so dass der Rückhaltung und geordneten Ableitung von Regenwasser eine zunehmende Bedeutung zukommt. In diesem Zusammenhang wird darauf verwiesen, dass es sich beim Geltungsbereich um ein bereits erschlossenes und bebautes Gebiet handelt, dass sich mit seinen städtebaulichen Werten an der Grundflächenzahl im Wesentlichen an den umgebenden Bebauungsplänen orientiert. Die Entwässerung besteht bereits und ist grundsätzlich funktionsfähig. Die bestehende Regenwasserhaltung (Gräben und verrohrte Bereiche) wurde in den Bebauungsplan aufgenommen bzw. dort festgesetzt. Ergänzend wird auf die textliche Festsetzung Nr. 6.2 verwiesen, durch die eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung des auf den befestigten Flächen anfallende Oberflächenwassers geregelt wird. In den nachfolgenden Abbildungen wird dargestellt, wie sich im Geltungsbereich ein außergewöhnliches Regenereignis bzw. ein extremes Regenereignis auswirken würde (Umweltkarten Niedersachsen, Datenabfrage 03/2026). Bei einem außergewöhnlichen Regenereignis (vgl. Abbildung 3) füllen sich die Gräben und in Teilbereichen der Hausgärten sammelt sich das Regenwasser zwischen 10 bis 30 cm. In einzelnen Bereichen (Bereich Dachsweg, Bereich zw. Ritzweg und Mittelweg) sammelt sich das Regenwasser auf 50 bis 100 cm. Alle Straßenachsen bleiben grundsätzlich befahrbar.

Bei einem extremen Regenereignis (vgl. Abbildung 4) füllen sich die Gräben deutlicher und es werden teilweise angrenzende Gartenbereiche 50 bis 100 cm überflutet. Im Geltungsbereich bleiben die Straßen aber weitgehend frei von erheblichen Beeinträchtigungen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens soll ein wassertechnisches Gutachten erarbeitet werden, welches die Situation im Plangebiet hinsichtlich der Oberflächenentwässerung betrachtet.

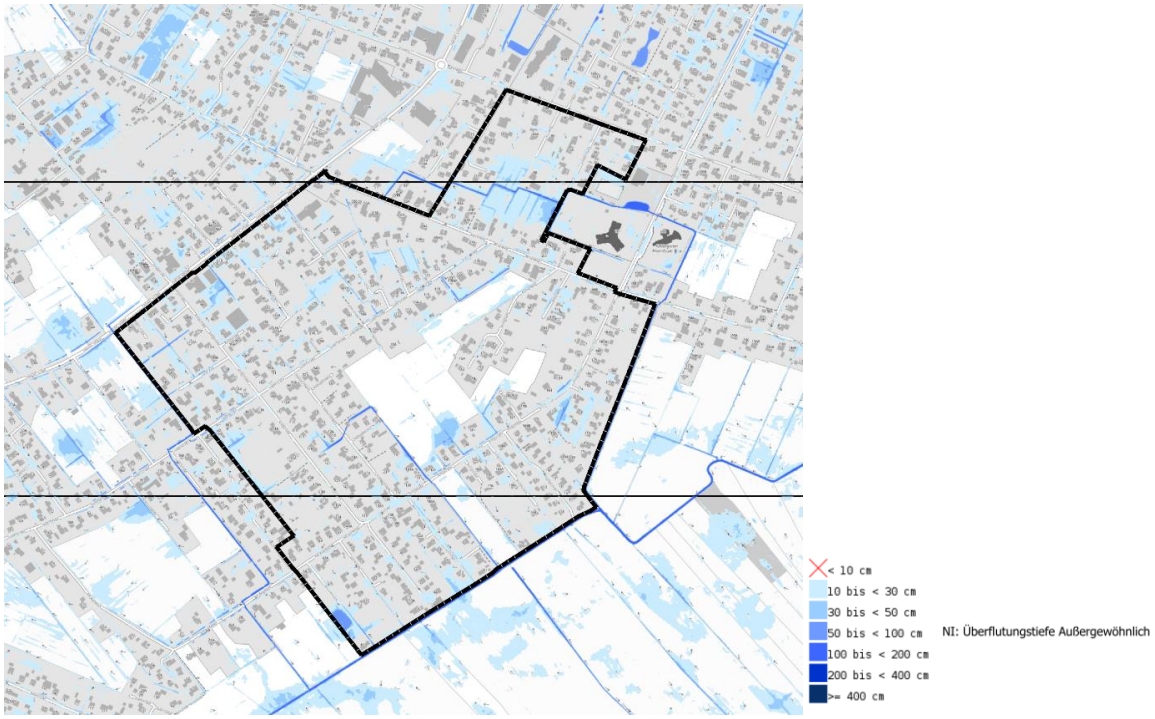


Abbildung 5: Hinweiskarte zur Starkregengefahr bei einem außergewöhnlichen Regenereignis, Quelle: Umweltkarten Niedersachsen / LGLN 2026

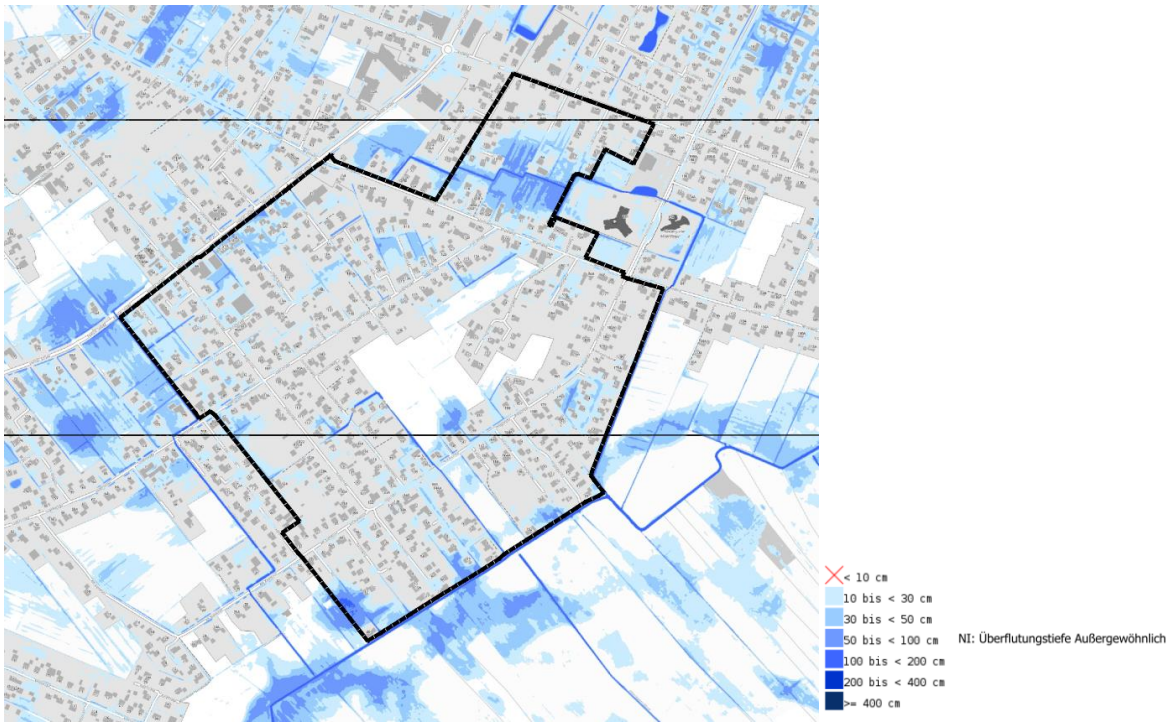


Abbildung 6 Hinweiskarte zur Starkregengefahr bei einem extremen Regenereignis, Quel-le: Umweltkarten Niedersachsen / LGLN 2026

I.2.2 (G) Auswirkungen des Klimawandels
Für das Vorhaben nicht relevant, da keine Hochwasserschutzmaßnahmen geplant werden.

II. Schutz vor Hochwasser, ausgenommen Meeresüberflutungen
1. Einzugsgebiete nach § 3 Nummer 13 WHG
II.1.1 (G) Berücksichtigung hochwasserminimierender Aspekte
Der Betrachtungsraum befindet sich im Küstengebiet. Ob bei Umstrukturierung und Neubebauung ggf. Möglichkeiten bestehen, Oberflächenwasser über Sammeleinrichtungen zur gedrosselten Ableitung von Oberflächenwasser einzurichten, kann grundsätzlich erst auf Grundlage konkreter Vorhaben geprüft und entschieden werden. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens soll ferner ein wassertechnisches Gutachten erarbeitet werden, welches die Situation im Plangebiet hinsichtlich der Oberflächenentwässerung betrachtet.

II.1.2 (Z) Lage hinter Hochwasserschutzanlagen
Für das Vorhaben nicht relevant, da sich der Planbereich nicht im Nahbereich von bestehenden Hochwasserschutzanlagen befindet.

II.1.3 (Z) „Schutzwürdigkeit großes Wasserrückhaltevermögen“
Mithilfe der Erhaltung des Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens des Bodens sollen die Retentionsfunktion gestärkt und das Hochwasserrisiko minimiert werden. Dies kann u. a. durch Maßnahmen erreicht werden wie die Sicherung unversiegelter Flächen, die Flächenentsiegelung oder das flächensparende Bauen. Die „Schutzwürdigkeit großes Wasserrückhaltevermögen“ wurde noch nicht bewertet. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens soll ein wassertechnisches Gutachten erarbeitet werden, welches die Situation im Plangebiet hinsichtlich der Oberflächenentwässerung betrachtet.

II.1.4 (G) Planungen in der Nähe von Gewässern oder in bzw. angrenzend an ÜSG / Hochwasserrisiko- / -gefahrengebieten
Für das Vorhaben nicht relevant, da keine Planungen in der Nähe von Gewässern oder in bzw. angrenzend an ÜSG / Hochwasserrisiko- / -gefahrengebieten erfolgen.

II.1.5 (G) Planung von Renaturierungsmaßnahmen
Für das Vorhaben nicht relevant, da keine Renaturierungsmaßnahmen aufgrund fehlender Gewässer möglich sind.

II.1.6 (G) Raumbedeutsame Maßnahmen des Hochwasserschutzes
Mögliche raumbedeutsame Maßnahmen sind aufgrund der zentralen Lage des Geltungsbereiches innerhalb der Ortslage Moordorf nicht betroffen.

II.1.7 (G) Negative Auswirkungen von Hochwassern auf die Trinkwasserversorgung
Für das Vorhaben nicht relevant, da der Betrachtungsraum nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes (WSG) liegt.

2. Ergänzende Festlegungen für Überschwemmungsgebiete nach § 76 Absatz 1 WHG
§ 76 Überschwemmungsgebiete an oberirdischen Gewässern
II.2.1 (G) Überschwemmungsgebiete (muss auf dieser Planungsebene nicht betrachtet werden)

II.2.2 (G) Überschwemmungsgebiete (muss auf dieser Planungsebene nicht betrachtet werden)

II.2.3 (Z) Überschwemmungsgebiete
Für das Vorhaben nicht relevant, da der Planbereich nicht innerhalb eines ÜSG liegt.

3. Ergänzende Festlegung für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b WHG
II.3 (G) Risikogebiete
Für das Vorhaben nicht relevant, da der Planbereich nicht innerhalb eines Risikogebietes gem. § 78b WHG liegt.

III. Schutz vor Meeresüberflutung
III.1 (Z) Binnenseitige Flächen
Das Plangebiet befindet sich in einer Entfernung von rund 17,0 km Luftlinie binnenseits zum Deich. Die Freihaltung von Flächen für die Verstärkung von Hochwasserschutzmaßnahmen ist hier somit nicht erforderlich.

III.2 (Z) Seewärtige Flächen
Seewärts der Schutzanlagen gelegenes Vorland ist, soweit es Teil des geltenden wasserwirtschaftlichen Überflutungsschutzkonzeptes ist, von entgegenstehenden Nutzungen freizuhalten. Das Plangebiet befindet sich in einer Entfernung von rund 17,0 km Luftlinie binnenseits der Schutzanlagen und ist somit von dieser Festlegung nicht betroffen.

4. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Allgemeines Planungsziel der Gemeinde Südbrookmerland ist es, in allen Ortsteilen mit den dazugehörigen Ortschaften des Gemeindegebietes entsprechend der örtlichen Nachfrage und des Bedarfs zur Eigenentwicklung Wohnbauflächen vorzuhalten. Die vorliegende Bauleitplanung soll der Eigen- und Weiterentwicklung des Ortsteils Moordorf dienen. Dementsprechend beschränkt sich der Planungsraum für die Ausweisung und Sicherung von Allgemeinen Wohngebieten (WA) und Mischgebieten (MI) auf das Gebiet dieser Ortslage.

Der Geltungsbereich ist durch bereits besiedelte Bereiche geprägt. In Teilen sind zum Teil nach dem geltenden Planungsrecht landwirtschaftliche Flächen vorhanden, welche im Rahmen der vorliegenden bzw. angestrebten Bauleitplanung im Sinne einer maßvollen Nachverdichtung einer Bebauung zugeführt werden sollen.

Bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3.02 im Ortsteil Moordorf der Gemeinde Südbrookmerland sollen daher die folgenden Ziele und Zwecke berücksichtigt werden:

- Neufestsetzung und Unterteilung des gesamten Plangebiets gemäß der sich städtebaulich entwickelten Nutzung in Mischgebiet, allgemeines Wohngebiet oder reines Wohngebiet unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzung und Anpassung der allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten
- Anpassung der öffentlichen Erschließung an die erforderlichen Maße und den Ist-Bestand
- Überplanung der gemeindeeigenen Fläche im Bereich zwischen Ringstraße 144 und 148 in ein Wohngebiet
- Klärung von Nachverdichtungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebiets mit den jeweiligen Eigentümern bzw. Aufhebung von überbaubaren Flächen bei nicht gesicherter Erschließung
- Festsetzung notwendiger Räumstreifen für die Gewässer II. und III. Ordnung
- Zukünftige Anwendung der BauNVO 2017
- Zusammenführung der 1. bis 3. Änderung mit Übernahme der Festsetzungen

Besonders wertvolle oder schützenswerte Biotope sind von dieser Bauleitplanung nicht betroffen, da es sich bei den hier vorliegenden Flächen um siedlungsstrukturell genutzte Bereiche handelt.

Die planungsrechtliche Absicherung und teilweise Überplanung der Flächen im Geltungsbereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) ist somit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

5. AUFGABEN DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan hat als verbindlicher Bebauungsplan der Gemeinde Südbrookmerland (Satzung gemäß § 10 BauGB) die Aufgabe, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu schaffen (§ 1 BauGB). Er enthält die hierfür erforderlichen rechtsverbindlichen Festsetzungen und bildet die Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 8 Abs. 1 BauGB).

6. PLANERFORDERNIS / PLANINHALT

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden / Städte Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB kann auch eine bauleitplanerische Regelung sein, die es ermöglichen soll, einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sich zwar noch nicht konkret abzeichnet, aber bei vorausschauender Betrachtung in einem absehbaren Zeitraum erwartet werden kann (Nds. OVG 17.02.05-1 KN 7/04).

Mit dieser Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und maßvolle städtebauliche (Nach-)Verdichtung der bestehen Siedlungsstrukturen

geschaffen werden, um so den Wohnstandort der Gemeinde zu erhalten und auszubauen. Ferner sollen für bislang unbeplante landwirtschaftliche Flächen, welche innerhalb des zusammenhängenden Siedlungsbereiches liegen, entsprechend dem Ziel eines maßvollen Nachverdichtung das Baurecht geschaffen werden.

Das Plangebiet befindet sich direkt innerhalb des besiedelten Ortskerns von Moordorf und verfügt über direkte und kurze Wegeverbindungen zu den öffentlichen Einrichtungen (z.B. Schulen, Kindergarten, Kirchen, Sporteinrichtungen, Nahversorger, Ärzte etc.).

Besonders wertvolle oder schützenswerte Biotope sind von dieser Bauleitplanung nicht betroffen. Auch FFH-Gebiete werden nicht beeinträchtigt. Die planungsrechtliche Absicherung der geplanten Wohnbaufläche ist somit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einer Größe von ca. 59,47 ha umfasst im Wesentlichen:

- Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO
- Mischgebiete (MI) gemäß § 6 BauNVO
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabfluss
- Öffentliche Verkehrsflächen
- Private Grünflächen

7. EINWIRKUNGEN, AUSWIRKUNG, ZU BERÜCKSICHTIGENDE BELANGE

§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB enthält eine Aufzählung der Leitlinien und Belange, die in der Abwägung bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen sind. In die Abwägung einzubeziehen sind auch die „Bodenschutzklausel“ und „Eingriffsregelung“ nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB. Belange des Immissionsschutzes (Emissionen / Immissionen)

7.1.1. Immissionen Geruch

Aufgrund der Lage im Ortskern und der umliegenden Wohnbebauung irrelevant.

7.1.2. Immissionen Straßen- und Verkehrslärm

Der auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärm durch den Straßenverkehr auf der Ekelser Straße, Süderstraße, Ringstraße, Mittelweg und Ritzweg soll im Verfahren ermittelt und beurteilt werden. Im Weiteren sollen ggf. die Auswirkungen der östlich gelegenen Sportanlagen auf das Plangebiet beurteilt werden. In Abhängigkeit von den Ergebnissen der lärmtechnischen Untersuchungen sollen im weiteren Verfahren zum Bebauungsplan entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzungen getroffen werden.

7.1.3. Emissionen Gewerbelärm

Aufgrund der bestehenden umliegenden Wohnbebauung und bestehender Bebauungspläne irrelevant.

7.2. Belange des Naturschutzes

Eingriffsregelung
Gem. § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist in der Bauleitplanung über die Vermeidung und den Ausgleich von Eingriffen nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) sind gem. § 1a Abs. 3 BauGB in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind gem. § 15 Abs. 1 BNatSchG zu unterlassen. In der Bauleitplanung ist hierüber gem. § 1a Abs. 3 BauGB im Rahmen der Abwägung zu entscheiden.

Der Geltungsbereich wird derzeit bereits siedlungsstrukturell in Anspruch genommen. Wie in den vorangegangenen Kapiteln dargelegt, ist die Sicherung und maßvolle Fortentwicklung der bestehenden Wohnbauflächen an dem Standort des Ortsteils Moordorf der Gemeinde Südbrookmerland für die siedlungsstrukturelle Entwicklung erforderlich und sinnvoll. Dem Vermeidungsgrundsatz wird insoweit entsprochen, da bereits bestehende Wohnfläche weiter verdichtet wird.

Unter Berücksichtigung des Vorhergesagten gelangt die Gemeinde Südbrookmerland zu der Überzeugung, dass der Eingriff an dieser Stelle nicht so schwerwiegend ist, als dass hier auf die Festsetzung der Allgemeinen Wohngebiete (WA) und Mischgebiete (MI) verzichtet werden müsste. Im vorliegenden Fall ist die künftige Nutzung ohne schwerwiegenden Eingriff in Natur und Landschaft zu verwirklichen. Unvermeidbare Eingriffe sind gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG vorrangig auszugleichen. In der Bauleitplanung ist auch hierüber gemäß § 1a Abs. 3 BauGB im Rahmen der Abwägung zu entscheiden.

Vorsorglich werden in die Planzeichnung folgenden Hinweise aufgenommen:

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung sind durchzuführen, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- Eventuell notwendige Fäll- oder Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG), zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölzbrütern unterschiedlicher Strukturen.
- Ein eventuell notwendiger Gehölzeinschlag ist auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu reduzieren, um potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erhalten.
- Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschieben des Oberbodens) sowie notwendige Arbeiten im Seitenraum von Wegen, Straßen und Gräben erfolgen außerhalb der Brutzeit der auftretenden bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli), zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Bodenbrütern unterschiedlicher Strukturen.

Ist ein Einhalten der Bauzeitenbeschränkung nicht möglich, ist vor der Baufeldräumung die geplante Baufläche durch geeignetes Fachpersonal auf potenzielle Nester hin zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so ist die Herrichtung des Baufeldes gestattet. Ruhen die Bauarbeiten innerhalb der Brutzeit länger als zwei Wochen, ist eine Wiederaufnahme der Arbeiten erst möglich, wenn keine Brutstätten im Baufeld angelegt wurden. Die Baufläche ist durch geeignetes Fachpersonal zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so können die Arbeiten fortgesetzt werden.
Notwendige Arbeiten im Seitenraum von Wegen, Straßen und Gräben erfolgen außerhalb der Brutzeit von Brutvogelarten der Ruderalfluren, Brachen und Gewässer (insbesondere der Gräben), zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli). Gehölze

mit einem Brusthöhendurchmesser über 20 cm sind bei einer Fällung unmittelbar vor der Maßnahme durch fledermauskundliches Personal auf eine Besetzung durch Fledermäuse zu überprüfen (ökologische Baubegleitung).
- Eine mögliche nächtliche Beleuchtung im Geltungsbereich, ist fledermausfreundlich zu gestalten, damit Tötungen, Verletzungen und Störungen der vorkommenden Fledermausarten vermieden werden.

Im weiteren Verfahren soll in dem Umweltbericht zum Bebauungsplan eine Bilanzierung der Planfläche abgebildet werden. Zur Bewertung wird derzeit eine Biotoptypenkartierung durchgeführt, auf dessen Grundlage eine detaillierte Eingriffsbilanzierung erarbeitet wird. Auf dieser Basis soll die dann ggf. notwendige Kompensation festgelegt werden.

Auf die Erstellung eines gesonderten Landschaftspflegerischen Begleitplanes (LBP) wird verzichtet, da dessen Inhalte vollumfänglich im Umweltbericht (Teil II der Begründung) abgebildet werden sollen.

In Bezug auf den speziellen Artenschutz ist davon auszugehen, dass die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt werden.

Natura-2000-Gebiete
Im Plangebiet gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Zudem sind keine weiteren Schutzgebiete innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden. Gebiete des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ (§ 10 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG) sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen.

Bodenschutz
Nach Angabe des NIBIS-Kartenservers (http://nibis.lbeg.de/cardomap3/), hier mit Blick auf die „Suchräume für schutzwürdige Böden“ im Maßstab 1 : 50.000, werden keine Plaggen-Esche oder Böden mit naturgeschichtlicher Bedeutung (z.B. alte Waldstandorte) überplant.

Vorhandener Oberboden ist vor Baubeginn abzuschieben und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (u.a. DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, E-DIN 196839 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben). Arbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken und angrenzende Flächen sollten nicht befahren oder anderweitig benutzt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.

Sofern im Zuge des Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, wird in einem ersten Schritt für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NÍBIS Kartenserver verwiesen. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen jedoch keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

Hinweise auf Altablagerungen oder Rüstungsaltlasten innerhalb oder im Umfeld des Plangebietes liegen nicht vor.

7.3. Belange der Ver- und Entsorgung

Für die bestehende Bebauung innerhalb des Plangebietes sind bereits ausreichend dimensionierte Ver- und Entsorgungsanlagen vorhanden. Für die neu geplante Bebauung ist der Anschluss an die vorhandenen Erschließungsanlagen möglich.

Es wird darauf hingewiesen, dass bestehende Ver- und Entsorgungseinrichtungen mit der entsprechenden Vorsicht und Sorgfalt behandelt werden sollen. Bei Arbeiten im Bereich der Ver- und Entsorgungsleitungen ist das DVGW-Arbeitsblatt GW 315 "Hinweis für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten" zu beachten.

Sollte sich durch Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung von Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an einem anderen Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, gelten dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik.

7.3.1. Oberflächenentwässerung

Die folgenden zentralen Erschließungsstraßen innerhalb des Plangebietes sind an das Kanalnetz angeschlossen: Ringstraße, Ritzweg, Mittelweg, Emslandstraße und Hamstereck.
Oberflächenwasser, das nicht über das bestehende Kanalnetz abgeleitet werden kann, ist über vorhandene Gräben innerhalb des Plangebietes abzuleiten. Zuständiger Unterhaltungsverband für dieses Gewässer II. Ordnung ist der I. Entwässerungsverband Emden.

Die Oberflächengewässer/ Gräben des Geltungsbereichs sind nicht permanent wasserführend und für den Landschaftshaushalt als von allgemeiner – geringer Bedeutung (WST II) anzusehen.

Zur Konkretisierung der Entwässerungssituation im Plangebiet soll im Laufe des weiteren Verfahrens ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt.

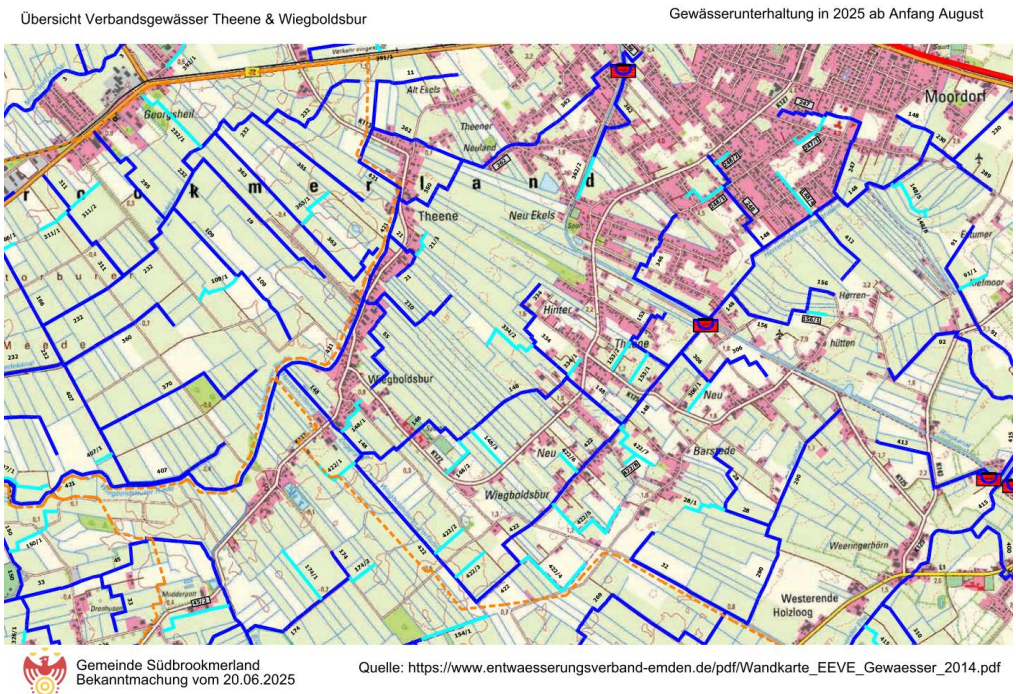


Abb. 7 - Wandkarte_EEVE_Gewaesser_2014 (1).pdf

7.3.2. Abfallentsorgung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Aurich. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Aurich. Eventuell anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

Die Zufahrt zu Abfallbehälterstandplätzen ist nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren von Abfallsammelfahrzeugen nicht erforderlich wird.

So wird die Befahrbarkeit der im Plangebiet neu geplanten Wohnbauflächen mit 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen durch ausreichend bemessene Straßen sowie entsprechend bemessenen Wendeanlagen gemäß den Anforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt in der aktuellen Fassung Ausgabe 2006) gewährleistet. Das geplante Rückwärtsfahren und das Befahren von Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit ist für Entsorgungsfahrzeuge bei der Sammelfahrt nicht zulässig und im Geltungsbereich auch nicht notwendig.

7.3.3. Löschwasserversorgung, Brandschutz

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung obliegt gemäß § 2 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 des Nds. Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) der Stadt bzw. Gemeinde. Der Gesetzgeber hat von der ihm in § 36 NBrandSchG eingeräumten Verordnungsermächtigung, Einzelheiten hinsichtlich der Grundversorgung mit Löschwasser festzulegen, keinen Gebrauch gemacht. Auf Empfehlung des Landesfeuerwehrverbandes Niedersachsen e.V. ist bei der Ermittlung des erforderlichen Löschwasserbedarfs für bebaute Flächen auf die Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf“ im Arbeitsblatt W 405 Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) abzustellen. Danach ist im Bereich von Wohnbauflächen mit maximal dreigeschossiger Bauweise sowie einer maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3 bis 0,7 ein Löschwasserbedarf von mindestens 800 l/min. (48 m³/h) für mind. zwei Stunden vorzuhalten.

Da sich die zukünftige bauliche Entwicklung an den bereits ausgewiesenen Baugebieten orientieren soll, wird, wie dort bereits festgesetzt, von einer maximal zweigeschossigen Bauweise mit einer GFZ von 0,7 ausgegangen. Die Löschwasserversorgung wird ergänzend zu den vorhandenen Hydranten des Wasserverbandes zusätzlich durch geeignete Löschwasserentnahmestellen in Abstimmung mit der Ortsfeuerwehr und der Unteren Brandschutzbehörde sichergestellt (z.B. Regenrückhaltebecken u.ä.). Der Abstand der einzelnen Hydranten von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Zuwegung und Aufstell- und Bewegungsflächen der Feuerwehr sind gemäß §§ 1 und 2 der Allgemeinen Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVO-NBauO) herzustellen.

Das Trinkwasserversorgungsnetz des Wasserverbandes ist nicht für die Versorgung mit Löschwasser ausgelegt. Somit wird die Löschwasserversorgung nicht durch den Wasserverband gewährleistet. Der Löschwasserbedarf ist von den entsprechenden Stellen (Brandschutz) zu prüfen, auf Anfrage können Angaben zur Leistungsfähigkeit des Trinkwassernetzes gemacht werden. Im Bedarfsfall können die vorhandenen Hydranten von der zuständigen Feuerwehr, unter Beachtung des DVGW-Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die örtliche Trinkwasserversorgung“ genutzt werden. Die Trinkwasserversorgung muss jedoch gewährleistet bleiben und es dürfen keine Risiken, die den Bestand der Wasserverteilungsanlagen und die Qualität des Trinkwassers gefährden eingegangen werden.

Die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes werden in Abstimmung mit dem Gemeindebrandmeister und der Abteilung „Vorbeugender Brandschutz“ des Landkreises Aurich umgesetzt. Die für den ordnungsgemäßen Brandschutz

erforderlichen Anlagen werden rechtzeitig im Zuge der Erschließung des Plangebietes in Abstimmung mit den zuständigen Stellen bereitgestellt.

7.3.4. Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt durch das zuständige Telekommunikationsunternehmen.

7.4. Belange der Infrastruktur

Im Rahmen dieser Bauleitplanung werden zusätzliche Bauflächen geschaffen. Die dadurch zu erwartende Infrastrukturnachfrage kann durch die vorhandenen Einrichtungen der Gemeinde Südbrookmerland gedeckt werden bzw. deren Auslastung wird verbessert.

Durch die in Teilen neu geplanten Wohnbauflächen ist kein relevantes zusätzliches Verkehrsaufkommen zu erwarten. Die bestehende zentrale Verkehrsinfrastruktur mit den Haupterschließungsanlagen wird als dafür ausreichend bewertet und muss nicht zusätzlich ertüchtigt werden.

7.5. Belange der Landwirtschaft

Mit der Planung gehen teilweise landwirtschaftliche Nutzflächen verloren. Die Gemeinde Südbrookmerland befürwortet die Arrondierung der bestehenden Wohn- und Siedlungsstrukturen und gewichtet somit die Ausweisung neuer Wohnbauflächen höher als die Belange der Landwirtschaft.

7.6. Belange der Rohstoffsicherung

Der Geltungsbereich befindet sich gemäß der Auskunft des NIBIS Kartenservers (https://nibis.lbeg.de/cardomap3/do.Map) außerhalb von Bergbauerlaubnis- oder Berechtigungsfeldern.

7.7. Belange des Verkehrs

Neue Hauptverkehrsstraßen werden mit dieser Bauleitplanung nicht vorgesehen. Die verkehrstechnische Anbindung an das (überörtliche) Verkehrsnetz erfolgt über die Ekelser Straße, den Mittelweg sowie den Ritzweg.

Die im Plangebiet neu geplanten Erschließungswege sind grundsätzlich durch ausreichend bemessene Straßen mit 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen sowie entsprechend bemessenen Wendeanlagen gemäß den Anforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt in der aktuellen Fassung Ausgabe 2006) befahrbar.

Der zusätzlich aufkommende Verkehr durch die zusätzlich entstehenden Wohnbaufläche wird als gering eingeschätzt und kann durch die bestehenden innerörtlichen Verkehrsanlagen aufgenommen werden.

Die Bereiche des Plangebietes mit einer privaten Erschließung werden in der Bauleitplanung entsprechend berücksichtigt und die (private) Erschließung wird gesichert.

7.8. Belange des Denkmalschutzes

In dem gekennzeichneten Bereich sind derzeit keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ausgewiesen. Inwieweit archäologische Fundstücke/Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus jedoch nicht geklärt werden. Im Weiteren wird auf die gesetzlichen Vorschriften zum Umgang mit etwaigen Bodenfunden verwiesen:

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).
- Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

7.9. Belange des Bodenschutzes / Altlasten

Der Boden nimmt mit seinen vielfältigen Funktionen eine zentrale Stellung im Ökosystem ein. Neben seiner Funktion als Standort der natürlichen Vegetation und der Kulturpflanzen weist er durch seine Filter-, Puffer- und Transformationsfunktionen gegenüber zivilisationsbedingten Belastungen eine hohe Bedeutung für die Umwelt des Menschen auf. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen, wobei 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 sind.

Nach dem NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie, Bodenkunde (LBEG, Stand 2024; generiert April 2026), Bodenkarte, stellen sich die bodenkundlichen Gegebenheiten innerhalb des Plangebietes wie folgt dar:

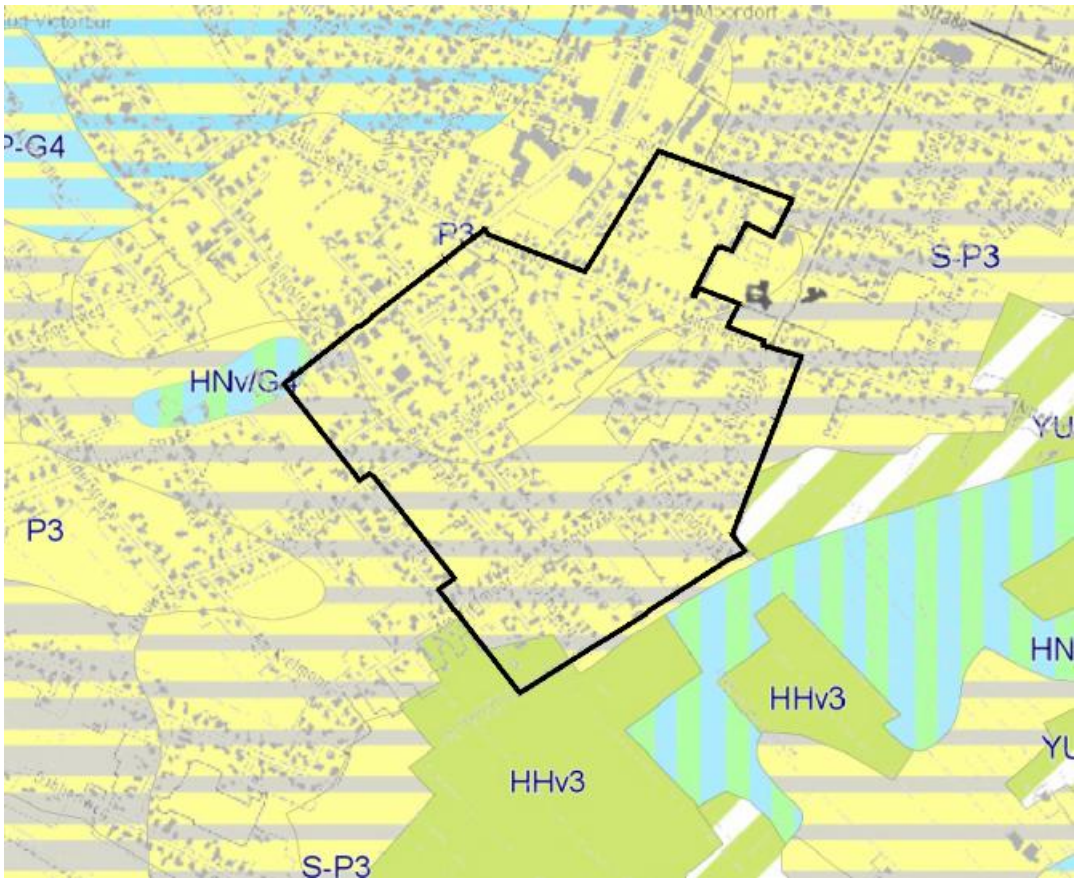


Abb. 8 – Bodenkarte (NIBIS Kartenserver, 2026)

Innerhalb des Plangebietes kommen als Bodentypen zu einem Großteil *Mittlerer Pseudogley-Podsol, Mittlerer Podsol* sowie im südwestlichen Teilgebiet (Bereich Dachsweg) *Mittleres Erdhochmoor* vor.

Verunreinigungen des Bodens und/oder der Luft mit umwelt- und/oder gesundheitsgefährdenden Stoffen – so genannten Altlasten – sind im Plangebiet selbst nicht bekannt und sind aufgrund der bisherigen und vorhandenen Nutzung der Flächen im Plangebiet auch nicht zu erwarten. Kenntnisse oder Verdachtsmomente auf Altablagerungen, Altstandorte bzw. Bodenkontaminationen liegen für die Plangebietsfläche ebenfalls nicht vor.

7.10. Belange der Bundeswehr (Kampfmittelrückstände)

Es erfolgte für den Geltungsbereich bisher keine Auswertung der vorliegenden Luftbilder durch das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hameln – Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln Hannover zu benachrichtigen.

7.11. Belange des Klimaschutzes

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind.

Nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den

Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Das Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) ist am 1. November 2021 außer Kraft getreten und wurde durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) ersetzt. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

Nach §32 a der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sind bei der Errichtung von Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m^2 aufweisen, sind mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung auszustatten. Wird ein bestehendes Gebäude geändert durch eine Aufstockung, einen Anbau oder eine Erneuerung der Dachhaut bis zur wasserführenden Schicht, so sind, wenn eine dabei neu errichtete oder erneuerte Dachfläche mindestens 50 m^2 beträgt, mindestens 50 Prozent dieser Dachfläche mit einer Solarenergieanlage zur Stromerzeugung auszustatten.

Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern hiermit auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen, hier z.B. im Zusammenhang mit § 32a NBauO, in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

7.12. Leitungen

Gemäß den Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes sind im Plangebiet Leitungsverläufe festzustellen. Nach eigenen Angaben der Gemeinde Südbrookmerland sind die dargestellten Leitungen entweder nicht vorhanden oder nicht mehr im Betrieb. Die Betreiber, der Verlauf und der Status werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und zusätzlich im Rahmen einer Leitungsauskunft abschließend ermittelt.

7.13. Belange des Einzelhandels

Für die Gemeinde Südbrookmerland liegt ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept vor (Dr. Lademann & Partner, Hamburg, 11.10.2021/26.04.2022).

In dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept, werden auf S.93 für den Bereich Moordorf die folgenden Empfehlungen ausgesprochen:

- *„Gewünschte - städtebaulich und raumordnerisch verträgliche - Vorhaben sollten gemäß den im Einzelhandelskonzept empfohlenen Sortimentsgruppen, Größenordnungen und Lagen planungsrechtlich vorbereitet werden.*

- *An Standorten, die auf Grundlage des Einzelhandelskonzepts für die Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben in Frage kommen, ist eine kontinuierliche Überarbeitung der vorliegenden und/oder Neuaufstellung der Bebauungspläne anzuraten.*

- *An Standorten, die für künftige Einzelhandelsvorhaben (vor allem zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Vorhaben) dauerhaft nicht mehr in Frage kommen, gilt es die Bebauungspläne entsprechend zu überarbeiten.*

- *In Gewerbegebieten empfiehlt sich ein konsequenter planungsrechtlicher Ausschluss von Einzelhandel, um diese Gebiete für den Entwicklungsbedarf des höherwertigen und produzierenden Gewerbes vorzuhalten und bestehende Standorte nicht zu schwächen.“*

Der Geltungsbereich dieser Bauleitplanung liegt außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde Südbrookmerland, Ortsteil Moordorf. Es soll daher in den Mischgebieten (MI1 und MI2) Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher mit den zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der „Südbrookmerlander Liste“ ausgeschlossen werden.

Um dennoch eine verträgliche Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet zu ermöglichen, sollen ausnahmsweise in den Mischgebieten (MI1 und MI2) Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit dem Verkauf von zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der „Südbrookmerlander Liste“ mit einer Gesamtverkaufsfläche bis zu maximal 500 m² ausnahmsweise zulässig sein.

8. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3.02

8.1. Art der baulichen Nutzung

Vor dem Hintergrund der Ziele und Zwecke der Planung (vgl. Kap. 4) soll die Neufestsetzung und Unterteilung des gesamten Plangebiets gemäß der sich städtebaulich entwickelten Nutzung und Anpassung der allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten erfolgen.

Nach einer erfolgten Bestandsaufnahme sollen daher im Plangebiet Allgemeine Wohngebiete (WA 1, WA 2) gemäß § 4 BauNVO sowie Mischgebiete (MI 1, MI 2) festgesetzt werden, um die Grundstücksflächen entsprechend der v.g. Zielsetzung zuzuführen bzw. die vorhandenen Nutzungen planungsrechtlich zu sichern.

Ferner soll eine Überplanung der gemeindeeigenen Fläche im Bereich zwischen Ringstraße 144 und 148 in ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO erfolgen.

Des Weiteren sollen Nachverdichtungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes in Abstimmung mit den jeweiligen Eigentümern aufgezeigt werden. Dafür werden im Bebauungsplan Vorschläge für die entsprechenden Flächen gemacht. Eine abschließende Klärung von Nachverdichtungsmöglichkeiten mit den jeweiligen Eigentümern erfolgt im weiteren Verfahren.

Die folgenden Nutzungen sollen ausgeschlossen werden:

Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen
In den Allgemeinen Wohngebieten (WA1 und WA2) und den Mischgebieten sind die folgenden Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Diese Nutzungen vertragen sich nicht mit der im Plangebiet bestehenden Nutzungsstruktur und würden außerdem zu einem unerwünscht hohen Verkehrsaufkommen führen.

Ausschluss von Vergnügungsstätten
In den Mischgebieten (MI 1, MI 2) sollen die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gem. § 1 Abs. 6 BauNVO i.V .m. Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen werden. Von dieser Nutzung geht eine negative Auswirkung auf den Mischgebietsstandort und seiner Umgebung aus, außerdem würde diese Nutzung zu einem unerwünscht hohen Verkehrsaufkommen führen.

Einschränkung Einzelhandel

Zudem wird festgesetzt, dass in den Mischgebieten (MI1 und MI2) Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher mit den nachfolgend aufgeführten zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten („Südbrookmerlander Liste“) nicht zulässig:

Zentrenrelevant
Bekleidung, Wäsche
Bücher
Computer und Telekommunikation
Fahrräder und Zubehör
Foto, Film, Optik, Akustik
Geschenkartikel, Wohnaccessoires
Glas, Porzellan, Keramik
Hausrat/ Haushaltswaren
Kleinelektronik, Ton- und Bildträger
Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle, Stoffe
Lederwaren, Schuhe
Musikalien, Musikinstrumente
Papier, Schreibwaren
Sanitätswaren (kleinteilig)
Spielwaren
Sportartikel und -bekleidung
Uhren, Schmuck, Silberwaren

Nahversorgungsrelevant
Drogerie-, Parfümerie-, Kosmetikartikel
Getränke
Lebensmittel
pharmazeutischer Bedarf
Schnittblumen
Zeitungen, Zeitschriften

Die Sortimentslisten wurde dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Dr. Lademann & Partner, Hamburg, 11.10.2021/26.04.2022) entnommen.

Ausnahmsweise sollen in den Mischgebieten (MI1 und MI2) Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit dem Verkauf von zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Sortimentenliste mit einer Gesamtverkaufsfläche bis zu maximal 500 m² zulässig sein.

8.2. Maß der baulichen Nutzung

Zur Sicherung des eher kleinteiligen Baubestandes in dem südöstlichen sowie westlichen Teilbereich des Plangebietes soll ein Allgemeines Wohngebiet WA 1 mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 festgesetzt werden. Entsprechend dieser städtebaulichen Körnung soll eine eingeschossige Bauweise (I) die Festsetzungen ergänzen.

In den übrigen mit Wohnnutzungen geprägten Bereichen des Plangebietes soll zur Sicherung des Bestanden und im Sinne einer behutsamen Nachverdichtung ein Allgemeines Wohngebiet WA 2 mit einer höheren städtebaulichen Auslastung gestattet werden. Im WA 2 wird deshalb

eine zweigeschossige (II) Bauweise sowie eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,7 festgesetzt werden. Auch in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 soll orientierend an dem Bestand die GRZ von 0,4 und GFZ von 0,7 sowie eine zweigeschossige (II) Bauweise festgesetzt werden.

Ergänzend dazu soll über die örtlichen Bauvorschriften in dem gesamten Plangebiet entsprechende Gebäudehöhen geregelt werden. Dadurch soll ein angemessenes Maß für eine städtebauliche Nachverdichtung unter Berücksichtigung des Bestandes und somit ein einheitliches Orts- und Straßenbild ermöglicht werden.

8.3. Bauweise

In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Um eine Nachverdichtung der Bestandsgebiete zu ermöglichen, jedoch die Größenentwicklung der künftigen Gebäude unter Berücksichtigung einer angemessenen städtebaulichen Dichte zu steuern, soll in den allgemeinen Wohngebieten (WA1 und WA2) abweichend von einer offenen Bauweise eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt werden. Die Gebäude sind dabei wie in der offenen Bauweise mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten.

Ergänzend und steuernd soll aus den o.g. städtebaulichen Gründen in der abweichenden Bauweise die folgenden maximalen Gebäudetiefen – Außenmaß der Gebäude gemessen orthogonal zur straßenseitigen Baugrenze – zulässig sein:

a) Einzelhäusern und Hausgruppen ohne Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO von 25,00 m
b) Doppelhäusern je Doppelhaushälfte ohne Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO von 9,00 m

In der abweichenden Bauweise sollen ferner die folgenden maximalen Gebäudebreiten – Außenmaß der Gebäude gemessen parallel zur straßenseitigen Baugrenze – zulässig sein:

a) Einzelhäusern und Hausgruppen ohne Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO von 9,00 m
b) Doppelhäusern je Doppelhaushälfte ohne Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO von 7,00 m

Ebenfalls im Sinne eine behutsamen und dem Bestand gegenüber angemessenen Nachverdichtung sollen eine Regelung möglicher Staffelgeschosse erfolgen. Das Zulassen und Regeln von Staffelgeschossen sichert die vor Ort vorhandene Maßstäblichkeit und Einfügung in die Umgebung. Staffelgeschosse reduzieren ferner die wahrgenommene Gebäudehöhe von der Straße aus. Gebäude wirken weniger massiv und fügen sich besser in vorhandene Strukturen ein (z. B. niedrigere Nachbarbebauung). Mögliche Staffelgeschosse sollen daher nur innerhalb der Mischgebiete (MI1 und MI2) sowie innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 zulässig sein, sofern sie keine Vollgeschosse sind. Das Staffelgeschoss ist mit einer umlaufenden horizontalen Staffelung (Rücksprung) in der Gebäudefassade auszubilden. Der Rücksprung in der Gebäudefassade muss mindestens 1,50 m betragen und muss sich umlaufend über alle Gebäudeseiten erstrecken. Die absoluten Gebäudehöhen sind dabei einzuhalten (vgl. örtliche Bauvorschriften).

8.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Durch die Festsetzung der Baugrenzen soll einerseits eine städtebauliche Ordnung gewährleistet werden. Andererseits wurden die überbaubaren Grundstücksflächen mit dem Ziel einer

behutsamen Nachverdichtung so bemessen, dass eine zeitgemäße Bebauung auf den Grundstücken möglich ist. Die Ausnutzbarkeit der Grundstücke wird dabei möglichst großzügig, jedoch unter größtmöglicher Berücksichtigung der stehenden Bebauungsstruktur bemessen.

Mit dem Ziel einer städtebaulichen Nachverdichtung werden die Baugrenzen in unterschiedlichen Bereichen zusammengeführt bzw. erweitert, um so weitere Bauflächen zu schaffen.

Ferner werden Flächen, welche heute nicht über das entsprechende Baurecht verfügen, in den Fokus genommen. In diesen Bereich sollen zusätzlichen Wohnbauflächen durch die Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten geschaffen werden.

Des Weiteren soll das bisherige Abstandsgebot von 15,0 m zum Fahrbahnrand der Kreisstraße bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes übernommen werden, so dass die vorderen Baugrenze für die Grundstücke entlang der Ekelser Straße mit einem entsprechenden Abstand von 15 m festgesetzt werden soll.

Ferner sollen aus städtebaulichen Gründen in dem gesamten Plangebiet auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße und der vorderen Baugrenze (Vorgärten) Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO nicht zugelassen werden.

8.5. Straßenverkehrsflächen

Das Bestandsgebiet verfügt bereits über ausreichend dimensionierte Ver- und Entsorgungsanlagen. Für die neu geplante Bebauung ist der Anschluss an die vorhandenen Haupterschließungsanlagen möglich.

Im Zuge der Planung erfolgt in manchen Bereichen eine planerische Korrektur der Ausweisung von öffentlichen Verkehrsflächen. Ferner werden Bereiche mit einer privaten Erschließung, welche derzeit teilweise planungsrechtlich nicht gesichert ist, ebenfalls durch die Festsetzung von privaten Wegen sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechten. Auch im Bereich der privaten Erschließung erfolgt teilweise eine planerische Korrektur wie z.B. die Schaffung einer Wendemöglichkeit.

Die im Plangebiet neu geplanten Erschließungswege sollen auf den gemeindeeigenen Flächen als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt werden und sind grundsätzlich durch ausreichend bemessene Straßen mit 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen sowie entsprechend bemessenen Wendeanlagen gemäß den Anforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt in der aktuellen Fassung Ausgabe 2006) befahrbar.

Häufige Ein- und Ausfahrten „unterbrechen“ optisch und funktional die Straße. Die Fahrbahn wirkt weniger klar strukturiert, da viele Anschlussstellen entstehen. Dadurch geht die „Leitwirkung“ der Straße verloren (sie wirkt weniger eindeutig als Durchgangsraum). Um einen möglichst ruhigen Straßenverlauf zu gewährleisten sowie potenzielle Konflikte innerhalb des Straßenverlaufs zu vermeiden, soll in den Allgemeinen Wohngebieten je Baugrundstück im Sinne des § 4 Abs. 1 Satz 1 NBauO die Anlegung von je einer bis zu 5,00 m breiten Zu- und Abfahrt zulässig sein. Bei Doppelhäusern ist je Haushälfte eine bis zu 4,00 m breite Zu- und Abfahrt zulässig.

8.6. Festsetzungen zur Oberflächenentwässerung

Im weiteren Verfahren wird ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt. Die Planung sowie die Begründung werden anschließend um die Ergebnisse des Oberflächenentwässerungskonzeptes ergänzt.

Auf Basis der aktuell vorliegenden Grundlagen werden die folgenden Festsetzungen getroffen:

Im Plangebiet sollen hauptsächlich auf den gemeindeeigenen und dafür geeigneten Flächen für Regenrückhaltebecken (RRB) festgesetzt werden. Hierbei handelt es sich in Teilen um Spielplatzflächen, welche nicht als solche ausgebaut und künftig nicht benötigt werden.

Ferner sollen gemäß der Satzung des I. Entwässerungsverbandes Emden in Pewsum im Landkreis Aurich vom 1. Januar 2024 Verbandsgewässer II. und III. Ordnung als solche festgesetzt werden. Entlang dieser Entwässerungsgräben soll ein beidseitiger Räumstreifen von jeweils 10,0 m festgesetzt werden. Eine Bebauung des Räumstreifens ist nicht zulässig. Für bereits bestehende Bebauung, welche sich nun aufgrund dieser Festsetzung innerhalb des Räumstreifens befindet, besteht Bestandsschutz. Ausnahmen von dieser Regelung für künftige Bauvorhaben sind nicht vorgesehen.
Alle übrigen Wassergräben, bei denen es sich nicht um Verbandsgewässer II. und III. Ordnung handelt, werden als nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung dargestellt.

8.7. Festsetzungen zum Immissionsschutz

Im weiteren Verfahren wird eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden entsprechend berücksichtigt.

9. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Um gestalterische, funktionale und ortsspezifische Qualitäten sowie ein einheitliches Orts- und Straßenbild verbindlich zu sichern, sollen für das Plangebiet die folgenden örtlichen Bauvorschriften formuliert werden:

1. Dachformen, Dachneigung

Dächer – mit Ausnahme der Dächer von Dachaufbauten – müssen eine Neigung von mindestens 30° und dürfen höchsten eine Neigung von 48° aufweisen und sind als geneigte Satteldächer auszubilden, wobei Abwalmungen bis hin zum Walmdach zulässig sind.
Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO können auch mit einem Flach- bzw. Pultdach bis zu 15° Dachneigung ausgeführt werden.

2. Dachaufbauten, Dachgauben

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (Dachgauben) darf 2/3 der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Der Traufwandabstand zu den Dachaufbauten – in Dachneigung gemessen – muss mind. 0,60 m betragen. Der Giebelwandabstand zu den Dachaufbauten und der Abstand des Dachaustrittes bis zum First – in Dachneigung gemessen – sowie der Abstand von Dachaufbauten untereinander und der Abstand beim Walmdach von der Mitte des Gratsparrens muss min. 1,00 m betragen.
Dachaufbauten auf Nebenanlagen auf den nichtüberbaubaren Flächen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO sind unzulässig.

3. Dacheindeckungen

Für die Dacheindeckungen von geneigten Dachflächen über 15° Dachneigung (z.B. bei Garagen, Gauben) sind ausschließlich nicht glänzende Tonziegel (DIN 456) oder Betondachsteine (DIN 1117 und 1118) in Anlehnung an die RAL-Farbtöne Nr. 2002 (rotorange), 2002 (blutorange), 3000 (feuerrot), 3002 (kaminrot), 3003 (rubinrot), 3011 (braunrot), 3013 (tomatenrot), 3016 (korallenrot), 8004 (kupferbraun), 8012 (rotbraun) sowie 7015 (schiefergrau), 7016 (anthrazitgrau), 8022 (schwarzbraun), 9005 (schwarz) mit gewellter Oberfläche (z.B. Hohlziegel) und Reeteindeckung sowie Schiefer zulässig.

4. Außenwände

Die Außenwände der Gebäude sind mit Vormauerziegeln oder Riemchen zu verblenden. Es dürfen nur unglasierte Ziegel/Riemchen verwendet werden. Für Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind Holzverkleidungen zulässig.

5. Traufwandhöhe

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA1 darf die Traufwandhöhe das Maß von 1,50 m nicht unterschreiten und – mit Ausnahme von Traufen bei Dachgauben und Krüppelwalmen – das Maß von 4,50 m nicht überschreiten.

Für Nebengiebel an den Traufseiten darf in dem Allgemeinen Wohngebiet WA1 diese Traufwandhöhe 5,80 m betragen, wenn der Nebengiebel nicht breiter als 1/3 der jeweiligen Traufl änge ist und seitliche Abstände von mind. 1,0 m zu den Wandecken der Hauptgiebel eingehalten werden.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA2 und den Mischgebieten (MI1 und MI2) darf die Traufwandhöhe das Maß von 1,50 m nicht unterschreiten und – mit Ausnahme von Traufen bei Dachgauben und Krüppelwalmen –das Maß von 7,00 m nicht überschreiten.

Als Traufwandhöhe gilt das Maß zwischen der Mittelachse der endausgebauten Erschließungsstraße (nächstliegender Punkt zum Gebäude auf Oberkante Fahrbahndecke) und der äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut. Bei nicht endausgebauten Erschließungsstraßen ist das gewachsene Gelände der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche anzunehmen. Dabei darf ein Zuschlag von bis zu 0,5 m für den Straßenendausbau zugerechnet werden.

6. Gebäudehöhen

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA1 und WA“) und den Mischgebieten (MI1 und MI2) dürfen Gebäude / bauliche Anlagen in ihrer Gesamthöhe (absolute Gebäudehöhe) das Maß von 9,00 m (WA1) bzw. 11,50 m (WA2, MI1 und MI2)) nicht überschreiten. Das Maß gilt ab Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstgelegener Punkt zum Gebäude). Bei nicht endausgebauten Erschließungsstraßen ist das gewachsene Gelände der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche anzunehmen. Dabei darf ein Zuschlag von bis zu 0,5 m für den Straßenendausbau zugerechnet werden.

7. Vorgärten

Die Bereiche zwischen den Straßenbegrenzungslinien der öffentlichen Verkehrsflächen und den straßenzugewandten Baugrenzen (Vorgärten) sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnern (z.B. Kies) ist nicht zulässig. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sowie Beeteinfassungen bis 20 cm Breite sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen. Für lebende Einfriedungen (z. B. Hecken) dürfen nur klimaresistente heimische Pflanzenarten verwendet werden.

8. Befestigung

Für die Befestigung der Zu- und Abfahrten, Stellplätze und Gehwege zu bzw. auf den jeweiligen Baugrundstücken dürfen nur Rasengittersteine, Schotter/Kies und in einem Sandbett oder mit Mineralgemisch verlegte Pflastersteine oder Platten verwendet werden.

9. Ausnahmen

Es sind folgende Ausnahmen von den gestalterischen Festsetzungen zulässig:

a) Transparente Bauten
Bei untergeordneten transparenten (Glas o.ä.) Vor-, An- oder Aufbauten die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 25 % der gesamten Grundfläche des Gebäudes liegen, werden folgende Ausnahmen zugelassen:
Nr. 1 (Dachform)
Nr. 3 (Dacheindeckungen)
Nr. 4 (Außenwände)
Nr. 5 (Traufwandhöhe)

b) Energiegewinnung
Wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen (z.B. Sonnenkollektoren, Absorberanlagen, Auto-/Photovoltaik), werden folgende Ausnahmen zugelassen:
Nr. 3 (Dacheindeckungen)
Nr. 4 (Außenwände)

10. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorstehenden gestalterischen Festsetzungen zuwiderhandelt.

10. SPARSAMER UMGANG MIT GRUND UND BODEN

Im frühzeitigen Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den **erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.** Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wird nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Anschließend erfolgt die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB.

11. VERFAHREN

Südbrookmerland, den ___.___._____ .....
Der Bürgermeister

Die Kurzerläuterung wurde ausgearbeitet von der regionalplan & uvp planungsbüro peter stelzer GmbH, Grulandstraße 2, 49832 Freren, Tel. 05902/503702-0, Fax 05902/503702-33.

Freren, den 05.06.2026 .....
regionalplan & uvp