Thalen Consult GmbH
Urwaldstraße 39 I 26340 Neuenburg
T 04452 916-0 I F 04452 916-101
E-Mail info@thalen.de I www.thalen.de

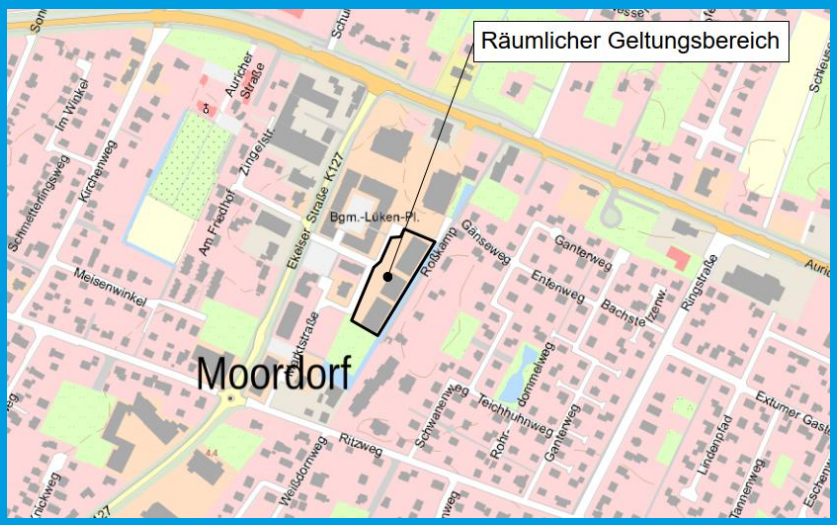
INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

BEBAUUNGSPLAN NR. 3.30 „DIENSTLEISTUNGSZENTRUM MOORDORF“ 1. ÄNDERUNG

Begründung

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

GEMEINDE SÜDBROOKMERLAND



PROJ.NR. 12592 I 25.06.2026

INHALTSVERZEICHNIS

1. Grundlagen der Planaufstellung 4
1.1. Planungsanlass und -ziele 4
1.2. Räumlicher Geltungsbereich 4
1.3. Aufstellungsbeschluss und Planverfahren nach § 13a BauGB 5
1.4. Rechtsgrundlagen 6
2. Planerische Vorgaben 6
3. Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes 7
4. Oberflächenentwässerung 8
5. Nachrichtliche Übernahmen 9
6. Hinweise 9
7. Belange von Natur und Landschaft 9
8. Eingriffsregelung 10
9. Artenschutzrechtliche und FFH-Vorprüfung 10
10. Verfahrensvermerke 10

1. Grundlagen der Planaufstellung

1.1. Planungsanlass und -ziele

Der Anlass für die vorliegende Planung ist die Notwendigkeit zur baulichen Erweiterung einer bestehenden Einzelhandelsfiliale (Firma Rossmann, Marktstraße 14 B, Flurstück 208/16), um die aktuellen betriebsinternen Anforderungen sowie lebensmittelrechtliche Vorgaben zu erfüllen. Im Rahmen einer behördlichen Überprüfung wurden Mängel festgestellt, die zwar zwischenzeitlich provisorisch behoben wurden, jedoch besteht weiterhin ein erheblicher funktionaler und räumlicher Anpassungsbedarf.

Das bestehende Gebäude entspricht in seiner Größe und Struktur nicht mehr den heutigen Anforderungen an ein zeitgemäßes Filialkonzept. Eine bauliche Erweiterung wird daher als notwendig erachtet, um den Standort dauerhaft zu sichern und den Betrieb im Einklang mit den unternehmensinternen Standards fortzuführen.

Die örtlichen Gegebenheiten sowie die Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans lassen bauliche Erweiterungen derzeit nur in sehr begrenztem Umfang zu. In Vorgesprächen mit den zuständigen Behörden wurde daher eine konkrete Umbauplanung entwickelt und im Rahmen einer Bauvoranfrage die Möglichkeit einer Abweichung vom Bebauungsplan geprüft. Im Ergebnis hat sich gezeigt, dass die einzige rechtlich umsetzbare Option in einer Änderung des Bebauungsplans liegt.

Ziel der Planung ist es, die baulichen und funktionalen Voraussetzungen für einen langfristig tragfähigen Einzelhandelsbetrieb an diesem Standort zu schaffen. Als einzige realisierbare Option für eine Erweiterungsoption, kommt eine seitliche Erweiterung des Gebäudes in südlicher Richtung des benachbarten Grundstücks (Marktstraße 14 A) in Betracht. Hier befindet sich in 3,0 m Abstand die Grenze des zugehörigen Flurstücks 208/15 und in 6,0 m Abstand das nächste Gebäude. Die Erweiterung würde eine bauliche Verbindung mit dem benachbarten Gebäude ermöglichen und die vorhandene Baulücke schließen. Um dieses Vorhaben umsetzen zu können, ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich – konkret die Umstellung von der aktuell festgesetzten offenen Bauweise auf eine geschlossene Bauweise im betroffenen Bereich.

Die Gemeinde hat sich daher entschlossen, den Bebauungsplan hinsichtlich dieser Festsetzung zu ändern.

1.2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorliegenden B-Plans liegt östlich in der Gemeinde Südbrookmerland im Ortsteil Moordorf, südlich der B 72 „Auricher Straße“. Der Änderungsbereich hat eine Größe von rund 0,8 ha und umfasst in der Flur 3 der Gemarkung Moordorf die Flurstücke 208/11, 208/15 und 208/16 und somit nur einen Teilbereich des rechtskräftigen B-Plan 3.30 der in diesem Bereich ein Mischgebiet festsetzt.

Die Lage des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.3. Aufstellungsbeschluss und Planverfahren nach § 13a BauGB

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Südbrookmerland in seiner Sitzung am 12.12.2024 die Aufstellung der 1. Änderung des B-Planes Nr. 3.30 „Dienstleistungszentrum Moordorf“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.04.2026 ortsüblich bekanntgemacht.

Da

- einerseits auf Grund der klaren Begrenzung der Änderung des B-Planes hinsichtlich der Bauweise

ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB für eine Bebauungsplanänderung möglich und auch zur Reduzierung des Aufwandes sinnvoll ist, musste

- anderseits geprüft werden,
  - ob die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
  - ob Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB bestehen oder
  - keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Diese Prüfung erfolgte mit Ergebnis, dass der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nichts entgegensteht, da die vorgenannten Folgen und Beeinträchtigungen nicht eintreten können. Die geplante Änderung des Bebauungsplans erfolgt im bereits bebauten Innenbereich und dient der Nachverdichtung sowie funktionalen Anpassung eines bestehenden Einzelhandelsstandorts. Somit wird das Verfahren nach § 13a BauGB, bei dem

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung abgesehen werden kann,
- der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die eine öffentliche Auslegung durchführt werden kann und
- den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise eine Beteiligung durchgeführt werden kann,

angewendet. Insofern erfolgt die Beteiligung direkt mit dem Entwurf der Bauleitplanung. Weiterhin wird im beschleunigten Verfahren u. a. von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Die festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO ist niedriger als 20.000 m².

Insofern ist § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB anzuwenden (Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Vorprüfung des Einzelfalls).

Von einer zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 BauGB wird abgesehen.

1.4. 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) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)

k) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

l) Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG)

m) Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

n) Niedersächsisches Landes-Raumordnungsprogramm (LROP),

o) Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Aurich,

jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

2. Planerische Vorgaben

Durch die Änderung sind die Belange von Landesplanung, Raumordnung und Landschaftsplanung nicht negativ betroffen.

Das Plangebiet liegt in einem Randbereich eines Risikogebiet für Hochwasserereignisse mit niedriger Wahrscheinlichkeit, vor denen allerdings ein Schutz durch Deiche und Siele besteht. Damit weicht das Plangebiet nicht von der Situation des Großteils der Gemeinde Südbrookmerland ab. Besondere Festsetzungen im Bebauungsplan oder spezielle Maßnahmen an Gebäuden sind daher nicht vorzusehen.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht notwendig, da nach wie vor auf den Baugebietsflächen im Änderungsbereich ein Mischgebiet festgesetzt wird. Dies

entspricht der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes, der eine gemischte Baufläche darstellt. Der Geltungsbereich ist im RROP als zentrales Siedlungsgebiet mit festgelegtem Versorgungskern ausgewiesen. Die Planung unterstützt somit die übergeordneten Ziele der Raumordnung zur Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsfunktion.

3. Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Der einzige Inhalt der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes besteht darin, die in dem Geltungsbereich festgesetzte offene Bauweise in eine geschlossene zu ändern. Aus diesen Gründen enthält die vorliegende Planung keine zeichnerischen Festsetzungen. Die inhaltliche Änderung wird rein textlich vorgenommen (Textbebauungsplan). Dem Text beigefügt wird die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung, um in dieser Hinsicht für Klarheit zu sorgen.

Alle übrigen Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen B-Planes bleiben unverändert, da hier keinerlei Änderungs- oder Ergänzungsbedarf besteht. Die textlichen Festsetzungen werden der Übersichtlichkeit halber nicht in die Planzeichnung aufgenommen aber im Folgenden soweit sie den Geltungsbereich betreffen aufgelistet.

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

c) Innerhalb der Mischgebiete MI_2, MI_3, MI_4 und MI_5 sind folgende zulässige bzw. ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe (§ 6 [2] Nr. 6 BauNVO)
- Tankstellen (§ 6 [2] Nr. 7 BauNVO)
- Vergnügungsstätten (§ 6 [2] Nr. 6 BauNVO und § 6 [3] BauNVO)

d) Gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb der Mischgebiete MI_{1a}, MI_1, MI_3 und MI_4 Wohnnutzung nur ab dem ersten Obergeschoss zulässig ist.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

d) Gemäß § 16 [2] Nr. 4 BauNVO darf im Mischgebiet MI3 die Traufhöhe (TH) maximal 7m und die Firsthöhe maximal 12m betragen. Als unterer Bezugspunkt gilt die Fahrbahnoberfläche des Ritzwegs im Einmündungsbereich zur Planstraße (Mitte der Verkehrsfläche). Als oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion. Als Traufpunkt zur Ermittlung der Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der Außenfläche der Dachhaut.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO

b) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der innergebietlichen Verkehrsflächen sind Garagen gemäß § 12 BauNVO unzulässig.

6. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB

a) Je 10 Stellplätze ist ein Baum als Hochstamm in einer Pflanzqualität Stammumgang 14 – 16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind nachzupflanzen. Es ist eine natürliche Kronenbildung zuzulassen, solange die Verkehrssicherheit nicht gefährdet ist.

Es sind Arten aus folgender Auswahl zu verwenden:

Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Birne (Pyrus calleryana „Chanticleer“), Mehlbeere (Sorbus intermedia „Brouwers“), Winter-Linde (Tilia cordata) und Feld-Ulme (Ulmus carpinifolia).

b) In der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung RRB werden Bereiche für die Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers vorgehalten und gemäß den wasserrechtlichen Vorgaben gestaltet.

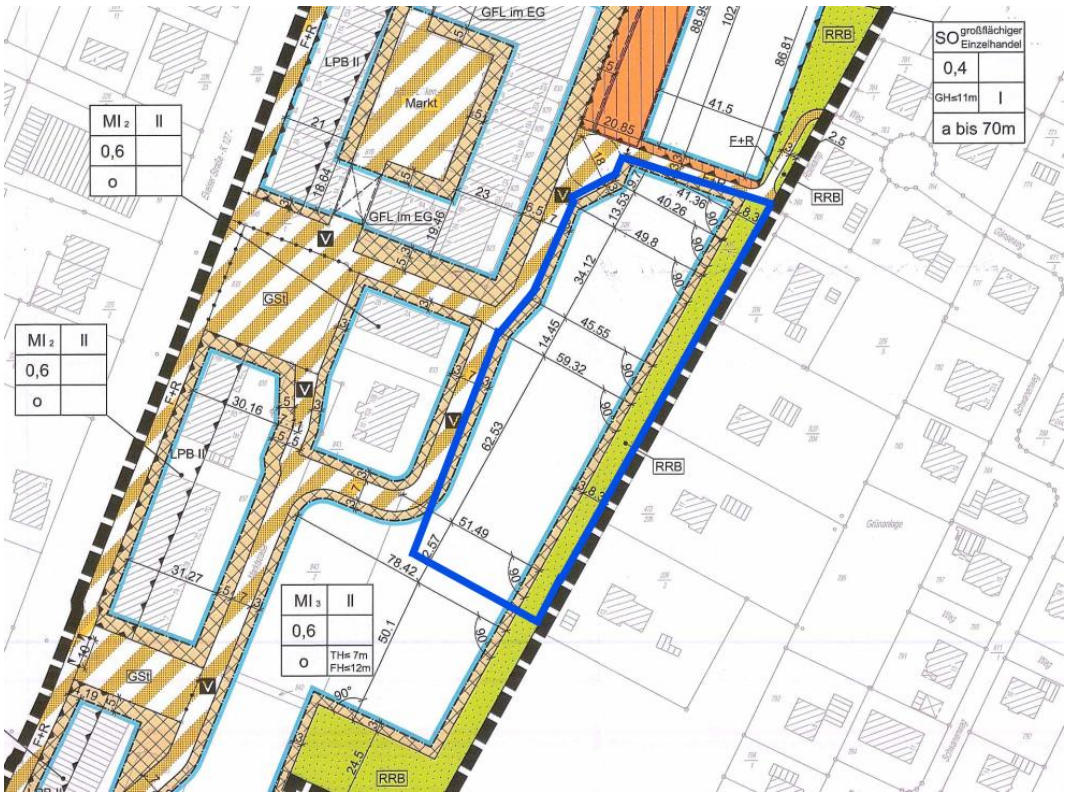
4. Oberflächenentwässerung

Parallel zur Änderung des B-Plans wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept erarbeitet, welches die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung sichert. Da die Änderung der Bauweise eine Versiegelung seitlich der bestehenden Gebäude ermöglicht, ist von zusätzlichen versiegelten / zu bebauenden Flächen auszugehen.

Hinsichtlich des anfallenden Oberflächenwassers wird der östliche Grabenabschnitt, rückwärtig der Bebauung um 70 cm erweitert, wodurch das notwendige Speichervolumen erreicht wird. Dies basiert auf dem vorliegenden Oberflächenentwässerungskonzept, das als Grundlage für den entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungsantrag dient.

Eine Anpassung der Planzeichnung des B-Plans ist nicht erforderlich, da in diesem Bereich bereits eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken festgesetzt ist (vgl. Abb. 1).

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 3.30 (Geltungsbereich der 1. Änderung blau umrandet, festgesetztes Regenrückhaltebecken grün) ohne Maßstab



5. Nachrichtliche Übernahmen

Der rechtswirksame B-Plan Nr. 3.30 hat keine nachrichtlichen Übernahmen und es werden keine zusätzlichen übernommen.

6. Hinweise

Die Hinweise zum rechtswirksamen B-Plan Nr. 3.30 gelten unverändert fort (s. Kap. 3).

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden.

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

7. Belange von Natur und Landschaft

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplans mit der Umstellung von offener

zu einer geschlossenen Bauweise und die bauliche Erweiterung innerhalb eines bereits versiegelten und städtebaulich geprägten Bereichs sind keine erheblichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten. Es werden keine zusätzlichen Freiflächen in Anspruch genommen, sodass der Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild als gering einzustufen ist.

Der Bereich der geplanten Grabenerweiterung als Regenrückhaltebecken befindet sich in einem Bereich, der im rechtswirksamen Bebauungsplan bereits als Regenrückhaltebecken festgesetzt ist. Die Änderung des Bebauungsplans schafft insoweit keine neuen planungsrechtlichen Eingriffsmöglichkeiten in Natur und Landschaft.

Unter Berücksichtigung einer ordnungsgemäßen Bauausführung sowie der Beachtung der einschlägigen umwelt- und naturschutzrechtlichen Anforderungen sind keine weitergehenden erheblichen Beeinträchtigungen der Belange von Natur und Landschaft erkennbar.

8. Eingriffsregelung

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine gesonderte Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist daher nicht erforderlich.

9. Artenschutzrechtliche und FFH-Vorprüfung

Das nächstgelegene Natura 2000 Gebiet – EU-Vogelschutzgebiet V09 „Ostfriesische Meere“ befindet sich min. 3,5 km entfernt vom Plangebiet. Es findet kein direkter Eingriff in die Schutzgebiete statt. Auch erhebliche negative Einwirkungen wie stoffliche Beeinträchtigungen von Luft, Boden oder Wasser, Verlärmung, Lichtimmissionen usw. sind bedingt durch Art und Umfang der künftig zu-lässigen Nutzungen im Verhältnis zur Entfernung zum Schutzgebiet nicht zu erwarten. Dies gilt auch bei kumulierender Betrachtung mit anderen Nutzungen.

Verstöße gegen § 44 Abs. 1 Nrn. 1 u. 2 BNatSchG (Tötungs- und Störungsverbot) lassen sich durch entsprechende Bauzeitenregelungen und/oder Vorsichtsmaßnahmen vermeiden.

Die artenschutzrechtlichen Bedingungen gelten unabhängig von der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans. Insofern besteht im Hinblick auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG immer die Erkundungspflicht.

Die Flora-Fauna-Habitat (FFH)-Vorprüfung gemäß § 34 BNatSchG und die artenschutzrechtliche Vorprüfung gemäß § 44 BNatSchG ergeben keine Hindernisse für den Planvollzug des geänderten B-Plans.

10. Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Südbrookmerland hat in seiner Sitzung am 12.12.2024 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.30 „Dienstleistungszentrum Moordorf“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.04.2026 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Rat der Gemeinde Südbrookmerland hat in seiner Sitzung am 12.12.2024 die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung, wurden am 17.04.2026 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit dem Entwurf der Begründung § 3 Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.04.2026 bis 21.05.2026 öffentlich ausgelegen. In diesem Zeitraum standen die Auslegungsunterlagen auch in digitaler Form auf der Website der Gemeinde Südbrookmerland zur Verfügung.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 17.04.2026 mit der Aufforderung zur Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen bis zum 21.05.2026.

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Gemeinde Südbrookmerland in seiner Sitzung am 25.06.2026 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.30 „Dienstleistungszentrum Moordorf“ als Satzung beschlossen.

Unterzeichnet

Südbrookmerland, den 19. OKT. 2026

GEMEINDE SÜDBROOKMERLAND LANDKREIS AURICH

Bürgermeister

Aufgestellt:

Thalen *Consult* GmbH

Neuenburg, den 25.06.2026

i. A. M. A. Gerke Galts

S:\Südbrookmerland\12592_BP_3_30_Rossmann_Moordorf\05_B-Plan\03_Satzung\Begruendung\2026_06_25_12592_BP_3_30_begr_S.docx