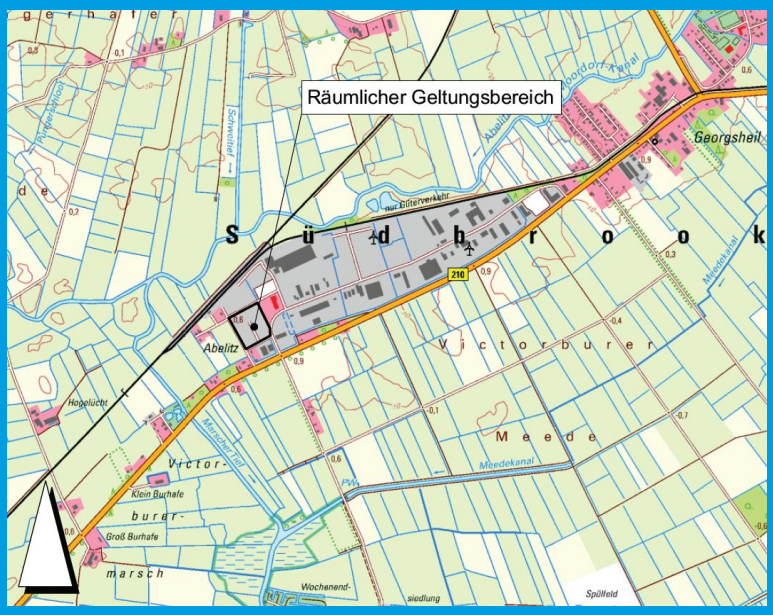
Thalen Consult GmbH
Urwaldstraße 39 I 26340 Neuenburg
T 04452 916-0 I F 04452 916-101
E-Mail info@thalen.de I www.thalen.de

INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 8.06.3 „WERTSTOFFHOF GEORGSHEIL“, 1. ÄNDERUNG

Begründung

Gemeinde Südbrookmerland



PROJ.NR.12406 I 06.10.2026

INHALTSVERZEICHNIS

1. Planungsanlass 5
2. Planungsgrundlagen 5
2.1. Rechtsgrundlagen 5
2.2. Räumlicher Geltungsbereich 6
3. Bestandssituation 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
17.1. Ziel der Planaufstellung 15
17.2. Beurteilung der Umweltbelange 15
17.3. Planungsalternativen 16

17.4. Abwägungsvorgang 16

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 Wertstoffhofes soll um eine Containerabstellfläche ergänzt werden. Ein entsprechender Genehmigungsantrag nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) 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 (BImSchG),

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 Georgsheil 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 Wertstoffhofes Georgsheil 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 Georgsheil. 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 Georgsheil 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 Punktsignatur 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)

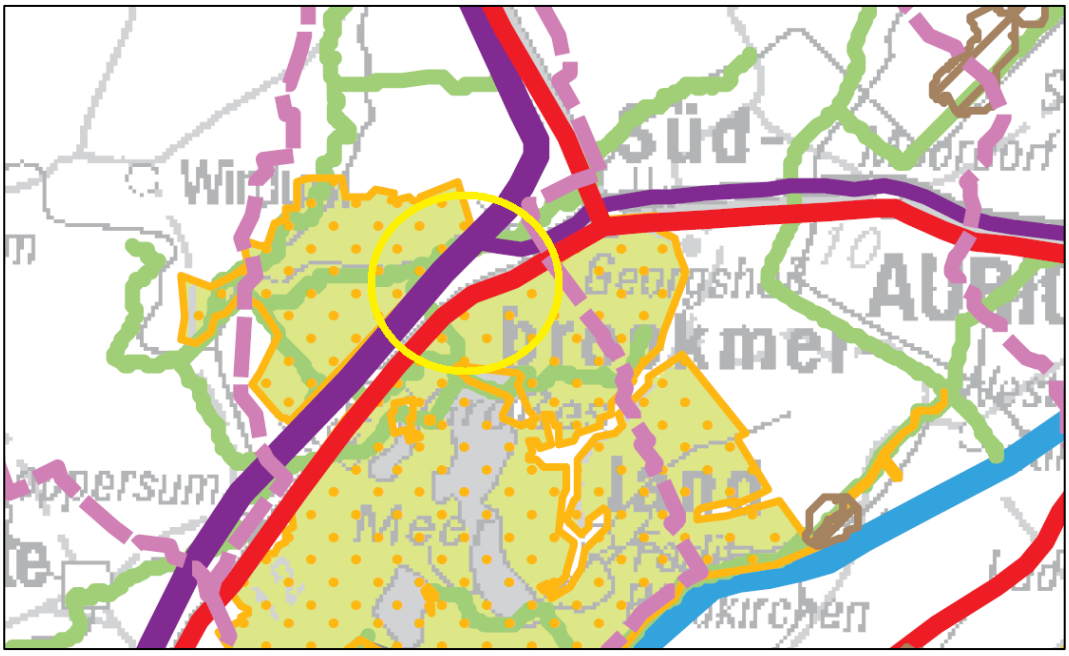


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem RROP (ohne Maßstab) mit Lage des Plangebiets (gelb umkreist)



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 Victorburer 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 Warfendörfer 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 Landschafsbildes 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. einzugrünen.

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 Wertstoffhofes 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 Wertstoffhofes,

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 Georgsheil 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 Expositi-on 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 Georgsheil bewährt. Der wesentliche Änderungsbedarf besteht 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 Starkregengefahren.

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 Engerhafe 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 m²
Private Straßenverkehrsfläche	5.368 m²
Private Grünfläche	1.565 m²
GESAMT	**29.789 m²**

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 20.02.2025 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 8.06.3 „Wertstoffhof Georgsheil“, 1. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.05.2025 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 26.05.2025 bis zum 30.06.2025. 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 21.05.2025 mit der Aufforderung zur Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen bis zum 30.06.2025.

Der Rat der Gemeinde Südbrookmerland hat in seiner Sitzung am 25.09.2025 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 18.11.2025 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 21.11.2025 bis zum 23.12.2025 veröffentlicht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte per Anschreiben vom 18.11.2025 mit der Aufforderung zur Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen bis zum 23.12.2025.

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Gemeinde Südbrookmerland in seiner Sitzung am 25.06.2026 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8.06.3 „Wertstoffhof Georgsheil“, 1. Änderung als Satzung beschlossen.

Unterzeichnet

Südbrookmerland, den 19. OKT. 2026 .....

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

17.1. Ziel der Planaufstellung

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 Wertstoffhofes soll um eine Containerabstellfläche ergänzt werden. Ein entsprechender Genehmigungsantrag nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) kann nicht erteilt werden, da die Festsetzungen dies nicht zulassen. Daher wird eine entsprechende Änderung des Planungsrechts vorgenommen.

Zudem werden weiter Einzelheiten im Bebauungsplan bereinigt.

17.2. Beurteilung der Umweltbelange

Beim Plangebiet handelt es sich um das Betriebsgelände des Wertstoffhofes der (MKW). Dieses ist zum Großteil bebaut. Die veränderten baulichen Zulässigkeiten betreffen bebaute Flächen. Als Platz für die Containerstellfläche dient eine bereits genutzte und versiegelte Fläche. Dadurch sind die notwendigen Baumaßnahmen begrenzt und die Schutzgüter nur gering bis gar nicht beeinflusst. Da sich am Maß der baulichen Nutzung, den Grünflächen usw. nichts wesentlich ändert, sind infolge der Änderung des Planungsrechts keine Kompensationsmaßnahmen notwendig.

17.3. Planungsalternativen

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. Auf die Planung kann daher nicht verzichtet werden.

Im Lauf der Zeit seit der Rechtswirksamkeit des ursprünglichen Bebauungsplans hat sich herausgestellt, dass eine weitere Containerabstellfläche für den Betriebs des Wertstoffhofes 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 Wertstoffhofes, womit eine optimale Nutzung des Standorts möglich ist. Insofern wird davon abgesehen, alternative Standorte für die neue Containerabstellfläche zu erörtern.

17.4. Abwägungsvorgang

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind 19 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen, von denen 14 Anregungen und Hinweise enthielten.
In der Folge wurden die Unterlagen zur Planung redaktionell ergänzt und korrigiert. Neben der Containerabstellfläche sind durch die Änderung nun auch alle Bestandsgebäude in die überbaubaren Grundstücksflächen einbezogen. Auf Anregung des Landkreises Aurich wurden Einzelhandelsbetriebe aus der Zulassungsfähigkeit im Gewerbegebiet ausgeschlossen.

Im Rahmen der Veröffentlichung des Entwurfs sind 16 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen, von denen 12 Anregungen und Hinweise enthielten.
In der Folge ergaben sich keine Ergänzungen oder Korrekturen der Planung.

Zudem ist festzuhalten, dass einige Stellungnahmen Beachtenswertes in Bezug auf die Erschließung erläuterten. Diese Stellungnahmen betreffen jedoch nicht die verbindliche Bauleitplanung, so dass an diesen Stellen auf die Regelung im Rahmen der Genehmigungsverfahren bzw. auf die Fachplanung verwiesen wurde.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8.06.3 „Wertstoffhof Georgsheil“, 1. Änderung

Begründung

Aufgestellt:

Thalen *Consult* GmbH

Neuenburg, den 06.10.2026

i.A. Dipl.-Umweltwiss. Constantin Block

S:\Südbrookmerland\12406_Georgsheil_Wertstoffhof\05_B-Plan\03_Satzung\Begruendung\2026_10_07_12406_begr_S.docx