



- 4. Abfälle und Verwendung überschüssigen Bodens**  
Die bei den Rückbau- und Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z. B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Aurich in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Hierunter fällt auch der bei der Baumaßnahme anfallende Bodenaushub, welcher nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird. Der Verbleib des Bodenaushubs, der bei Baumaßnahmen und der Erschließung anfällt und nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird, ist vorab mit der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich zu klären. Ggf. sind Beprobungen und Untersuchungen des Bodenmaterials erforderlich.  
Der Einbau von Böden auch im Rahmen der Baumaßnahmen muss gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erfolgen, ggf. in Abstimmung mit anderen Gesetzen und Verordnungen. Mutterboden ist gemäß § 202 Baugesetzbuch (BauGB) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermischung oder Vergeudung zu schützen.  
Das Vorkommen von Böden, deren Wiederverwertung oder Ablagerung besonderen Anforderungen unterliegen, kann nicht ausgeschlossen werden. Die anfallenden Böden müssen unter Beachtung der rechtlichen Vorgaben und der aktuellen technischen Standards behandelt werden.
- 5. Kampfmittel**  
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoinformationen und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover oder das Ordnungsamt der Gemeinde Südbrookmerland zu benachrichtigen.
- 6. Oberflächenentwässerung und Maßnahmen an Gewässern**  
Die Einleitung von Oberflächenwasser bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis.  
Für Umbaumaßnahmen an Gewässern sind wasserrechtliche Genehmigungen nach § 68 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. § 108 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) erforderlich. Das gleiche gilt für Verrohrungen (Überfahren/Überwegungen). Hierfür sind Genehmigungen nach § 36 des WHG i. V. m. § 57 NWG einzuholen.
- 7. Tatsächliche Lage von Leitungen**  
Die tatsächliche Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen ist vor Beginn von Bodenbewegungen, Bauarbeiten und/oder Bohrungen vom Leitungsträger in der Örtlichkeit feststellen zu lassen (Erkundungspflicht der Ausbaunternehmer).
- 8. Gestaltung nicht überbauter Flächen**  
Eine Gestaltung von nicht überbauten Flächen auf Baugrundstücken als befestigte Schotter- oder Steingärten stellt einen Verstoß gegen § 9 Abs. 2 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) dar, der nach § 58 Abs. 1 NBauO kostenpflichtig gehndet werden kann.
- 9. Gebäudeenergiegesetz**  
Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Es werden weiterhin Angaben darüber gemacht, wieviel Prozent des Energiebedarfs für neue Gebäude aus erneuerbaren Energien gedeckt werden müssen. Das Gesetz ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.
- 10. Telekommunikation**  
Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b Telekommunikationsgesetz (TKG)) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.
- 11. Artenschutz**  
Die gesetzlichen Bestimmungen zum allgemeinen und besonderen Artenschutz gemäß § 39 und § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Ausführung von Baumaßnahmen und der Ausübung von Nutzungen zu beachten.
- 12. Baudenkmal**  
Auf dem Grundstück etwa 80 m nordwestlich des Plangebiets befindet sich ein Gebäude, das als Einzelanlage unter Denkmalschutz steht. Hierbei handelt es sich um das Gullhaus (Wohn-/ Wirtschaftsgebäude) an der B 72 „Norder Straße“ Nr. 1.  
Nach § 8 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) dürfen Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind ferner so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt. Nach § 10 Abs. 1 Nr. 4 NDSchG bedarf einer Genehmigung, wer unter anderem in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, errichten, ändern oder beseitigen will. Auch für verfahrensfreie Baumaßnahmen gem. § 60 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) sowie für sonstige genehmigungsfreie Baumaßnahmen gem. § 62 NBauO ist eine denkmalrechtliche Genehmigung eines Bauvorhabens (gem. § 10 NDSchG) ggf. separat zu beantragen. Die gestalterischen Anforderungen aus denkmalpflegerischer Sicht können dabei strenger als die Festsetzungen des Bebauungsplanes sein.
- 13. Landschaftsschutzgebiet**  
Das Plangebiet grenzt im Osten und im Süden unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet „Ostfriesische Meere“ (LSG AUR 00032) an. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten. Zuständige Behörde ist der Landkreis Aurich.

**3. VERÖFFENTLICHUNG DES ENTWURFS**  
DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE SÜDBROOKMERLAND HAT IN SEINER SITZUNG AM \_\_\_\_\_ DIE VERÖFFENTLICHUNG GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. INFORMATIONEN ÜBER DIE ZUGÄNGLICHKEIT DER ENTWURFSUNTERLAGEN, DIE DAUER DER VERÖFFENTLICHUNGSFRIST SOWIE ANGABEN DAZU WELCHE ARTEN UMWELTBEZOGENER INFORMATIONEN VERFÜGBAR SIND, WURDEN AM ORTSÜBLICH BEKANNTMACHTET. DER ENTWURF DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR. 8.09 „WASSERSTOFFTANKSTELLE GEORGSHEIL“ UND DER BEGRÜNDUNG WURDEN ZUSAMMEN MIT DEN WESENTLICHEN BEREITS VORLIEGENDEN UMWELTBEZOGENEN STELLUNGNAHMEN VOM \_\_\_\_\_ BIS \_\_\_\_\_ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB VERÖFFENTLICHT.

SÜDBROOKMERLAND, DEN \_\_\_\_\_

BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_

**4. SATZUNGSBESCHLUSS**  
DER RAT DER GEMEINDE SÜDBROOKMERLAND HAT DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 8.09 „WASSERSTOFFTANKSTELLE GEORGSHEIL“ NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM \_\_\_\_\_ ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

SÜDBROOKMERLAND, DEN \_\_\_\_\_

BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_

**5. INKRAFTTRETEN**  
DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES DURCH DIE GEMEINDE SÜDBROOKMERLAND IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM \_\_\_\_\_ IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS AURICH UND FÜR DIE STADT EMDEN BEKANNTMACHTET WORDEN. DER VORHABENBEZOGENE BEBAUUNGSPLAN NR. 8.09 „WASSERSTOFFTANKSTELLE GEORGSHEIL“ IST DAMIT AM \_\_\_\_\_ RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

SÜDBROOKMERLAND, DEN \_\_\_\_\_

BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_

**6. VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN**  
INNERHALB VON EINEM JAHR NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

SÜDBROOKMERLAND, DEN \_\_\_\_\_

BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_

PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV 1990

**I. Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung**  
SO H-Tanken Sondergebiet Wasserstofftankstelle

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
0,8 Grundflächenzahl

**3. Bauweise, Baugrenzen**  
o offene Bauweise  
Baugrenze

**4. Grünflächen**  
Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Kompensation

**5. Sonstige Planzeichen**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
Räumuferstreifen

**II. Nachrichtliche Übernahmen**  
Gräben

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Sondergebiet „Wasserstofftankstelle“** (§ 11 BauNVO i. V. m. § 12 BauGB)  
1.1 Zulässige Nutzungen  
Das Sondergebiet „Wasserstofftankstelle“ dient der Unterbringung von Tankstellen für Wasserstoff, fossile Brennstoffe und elektrische Energie einschließlich eines Verkaufshops für Produkte des täglichen Bedarfs mit einer Verkaufsfläche von maximal 300 m².  
1.2 Zulässige Vorhaben  
Gemäß § 12 Abs. 3a in Verbindung mit § 9 Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sind nur Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat und die im beigefügten Vorhaben und Bepflanzungen freizulassen, welche die ordnungsgemäße Gewässerunterhaltung beeinträchtigen können.
- Zulässige Grundfläche und Gewässerunterhaltung** (§ 19 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)  
Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche ist nicht zulässig. Die innerhalb des Plangebiets vorhandenen Gräben sind in Bestand und Funktion dauerhaft zu erhalten. Der festgesetzte Räumstreifen ist von baulichen Anlagen und Bepflanzungen freizulassen, welche die ordnungsgemäße Gewässerunterhaltung beeinträchtigen können.
- Höhe von Werbeanlagen** (§ 16 BauNVO)  
Die Höhe von freistehenden Werbeanlagen (z. B. Pylonen) darf 8 m nicht überschreiten. Unterer Bezugspunkt gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO ist der Schnittpunkt der Mittellinie des betreffenden Baugrundstücks mit der Mittellinie der B 210 „Auricher Straße“ (Oberkante Fahrbahndecke).
- Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Kompensation** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25a BauGB)  
Innerhalb der festgesetzten Fläche sind auf einer Grundfläche von mindestens 800 m² feuchte Hochstaudenfluren unter Verwendung heimischer standortgerechter Pflanzenarten anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Entlang der südöstlichen Grenze der festgesetzten Fläche ist ein Pufferstreifen von 2 m Breite ohne Verwendung von Dünger zu bewirtschaften. Die Erhaltung der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorhandenen Gehölzbestände einschließlich des Ersatzes abgängiger Pflanzen ist zulässig. Anpflanzungen oder Aufwuchs von Gehölz über diesen Bestand hinaus sind nicht zulässig.

HINWEISE

- Baunutzungsverordnung**  
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2017.
- Bodenfunde**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Bodendenkmale bekannt.  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche, mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodendenkmale (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich oder dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstr. 11, 26603 Aurich, Tel.: 04941/1793-32, unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.  
Eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde ist erforderlich, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.
- Altlasten und schädliche Bodenveränderungen**  
Im Geltungsbereich sind weder gefahrenverdächtige, kontaminierte Betriebsflächen bekannt noch Altlagerungen gemäß Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen erfasst. Hinweise auf Altlagerungen liegen nicht vor. Sollten bei Bau- oder Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden oder Abfälle zu Tage treten, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Bodenschutz- und Abfallbehörde des Landkreises Aurich umgehend darüber in Kenntnis zu setzen, um zu entscheiden welche Maßnahmen zu erfolgen haben.  
Im Falle einer Verunreinigung des Bodens bei Baumaßnahmen sind unverzüglich Maßnahmen zu ergreifen, die eine Ausbreitung der Gefährdung (z.B. auf Grund- oder Oberflächenwasser) verhindern und ggf. eine Reinigung der kontaminierten Flächen, durch Bodenaustausch oder Bodenwäsche, zur Folge haben. Die untere Bodenschutz- und Abfallbehörde bzw. die untere Wasserbehörde des Landkreises Aurich ist hierbei sofort zu informieren.

PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) IN DER FASSUNG DER NEU-BEKANNTMACHUNG VOM 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) I. V. M. § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNAL-VERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) VOM 17.12.2010 (NDS. GVBl. 2010 S. 576), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 2 DES GESETZES ZUR ABSCHAFFUNG DER WAHLRECHTSAUSSCHÜSSE FÜR MENSCHEN MIT BEHINDERUNGEN VOM 27.03.2019 (NDS. GVBl. S. 70) UND § 84 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (NBauO) IN DER FASSUNG VOM 03.04.2012 (NDS. GVBl. S. 46) ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 3 § 18 DES GESETZES ZUR ÄNDERUNG DES NIEDERSÄCHSISCHEN GESETZES ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SICHERHEIT UND ORDNUNG UND ANDERER GESETZE VOM 20.05.2019 (NDS. GVBl. S. 88) HAT DER RAT DER GEMEINDE SÜDBROOKMERLAND DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. 8.09 BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DEN NEBENSTEHENDEN BAUVORSCHRIFTEN SOWIE DIE BEGRÜNDUNG IN SEINER SITZUNG AM \_\_\_\_\_ ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

SÜDBROOKMERLAND, DEN \_\_\_\_\_

BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_ (SIEGEL)

VERFAHRENSVERMERKE

**1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
DER RAT DER GEMEINDE SÜDBROOKMERLAND HAT IN SEINER SITZUNG AM 28.06.2023 DIE AUFSTELLUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR. 8.09 „WASSERSTOFFTANKSTELLE GEORGSHEIL“ BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM \_\_\_\_\_ ORTSÜBLICH BEKANNTMACHTET WORDEN.

SÜDBROOKMERLAND, DEN \_\_\_\_\_

BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_

**2. PLANUNTERLAGE**  
KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE  
MAßSTAB: 1: 1.000  
QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEODATEN DES LANDESAMTES FÜR GEOINFORMATION UND LANDESVERMESSUNG NIEDERSACHSEN  
© 2023

Die PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTBEAULICH BEDUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRAßEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 26.06.2023). SIE IST HINSICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI!

Die ÜBERTRAGBARKEIT DER NEU ZU BILDENDEN GRENZEN IN DIE ÖRTLICHKEIT IST EINWANDFREI MÖGLICH.

AURICH, DEN \_\_\_\_\_

KATASTERAMT AURICH

(UNTERSCHRIFT) \_\_\_\_\_ (SIEGEL)

VORHABENBEZUG

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist mit dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans identisch. Zwischen Gemeinde und Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) geschlossen. Mit diesem verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Im Bereich von 1 m gemessen von der Böschungsoberkante verläuft entlang der nachrichtlich übernommenen Gräben gemäß § 36 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. § 58 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) ein Gewässerrandstreifen. Jegliche bauliche Nutzung ist hier nicht zulässig.



GEMEINDE  
**GEMEINDE SÜDBROOKMERLAND**

PLANINHALT  
**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 8.09 "WASSERSTOFFTANKSTELLE GEORGSHEIL"**  
1:1.000

PROJ.-NR.	PROJEKTLTG.	BEARBEITUNG	GEPRÜFT	BLATTGR.	VERFAHRENSART
12337	Botenbruch	Block		780 x 594	

PLANBEZEICHNUNG / PROJEKTDATUM	DATUM	PLANSTAND
2024_09_23_12337_BP_8.09_V.vwx	28.08.2024	Vorentwurf

PLANVERFASSER  
**Thalen Consult GmbH** INGENIEURE - ARCHITECTEN - STADTPLANER  
Sitz der Gesellschaft: Unwaldstr. 39 26340 Neuenburg Tel: 0 44 52 - 9 16 - 0 Fax: 0 44 52 - 9 16 - 1 01 E-Mail: info@thalen.de  
STADT- & LANDSCHAFTSPLANUNG