



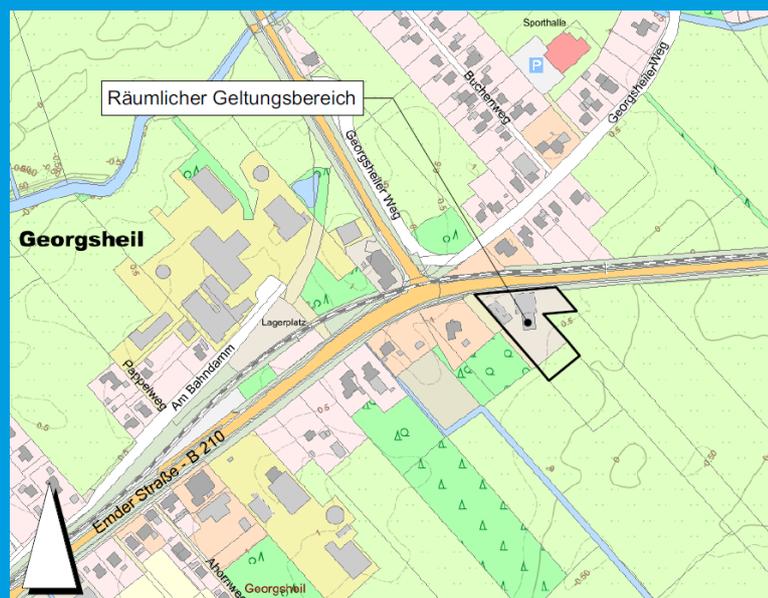
**Thalen  
Consult**

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

INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 8.09 „WASSERSTOFFTANKSTELLE GEORG SHEIL“ MIT TEILAUFBEBUNG DER RECHTSWIRKSAMEN ABGRENZUNGSSATZUNG NR. 8/0 Begründung (Vorentwurf)

Gemeinde Südbrookmerland



PROJ.NR. 12337 | 28.08.2024

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8.09 „Wasserstofftankstelle Georgsheil“ – Begründung  
(Vorentwurf)**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Planungsanlass</b> .....	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>Planungsgrundlagen</b> .....	<b>5</b>
2.1.	Aufstellungsbeschluss .....	5
2.2.	Rechtsgrundlagen .....	5
2.3.	Räumlicher Geltungsbereich .....	6
<b>3.</b>	<b>Bestandssituation</b> .....	<b>6</b>
<b>4.</b>	<b>Planerische Vorgaben</b> .....	<b>7</b>
4.1.	Landesplanung und Raumordnung .....	7
4.2.	Flächennutzungsplanung .....	9
4.3.	Landschaftsplanung .....	9
4.4.	Verbindliche Bauleitplanung und Ortsrecht .....	9
<b>5.</b>	<b>Planungsziele</b> .....	<b>10</b>
<b>6.</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>10</b>
<b>7.</b>	<b>Inhalt des Bebauungsplans</b> .....	<b>11</b>
7.1.	Sondergebiet „Wasserstofftankstelle“ .....	11
7.1.1.	Zulässige Nutzungen .....	11
7.1.2.	Zulässige Vorhaben .....	12
7.2.	Zulässige Grundfläche und Gewässerunterhaltung .....	12
7.3.	Höhe von Werbeanlagen .....	12
7.4.	Bauweise .....	13
7.5.	Baugrenze .....	13
7.6.	Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Kompensation .....	13
<b>8.</b>	<b>Vorhabenbezug</b> .....	<b>14</b>
<b>9.</b>	<b>Oberflächenentwässerung</b> .....	<b>15</b>
<b>10.</b>	<b>Erschließung</b> .....	<b>15</b>
10.1.	Verkehrliche Erschließung .....	15
10.2.	Versorgung .....	16
10.3.	Entsorgung .....	16
<b>11.</b>	<b>Hinweise</b> .....	<b>17</b>

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8.09 „Wasserstofftankstelle Georgsheil“ – Begründung  
(Vorentwurf)**

<b>12. Flächenbilanz .....</b>	<b>17</b>
<b>13. Umweltbericht .....</b>	<b>17</b>
<b>14. FFH-Vorprüfung.....</b>	<b>17</b>
<b>15. Artenschutzrechtliche Vorprüfung .....</b>	<b>17</b>
<b>16. Verfahrensvermerke.....</b>	<b>17</b>
<b>17. Zusammenfassende Erklärung .....</b>	<b>18</b>

Anlagen

- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Betriebsbeschreibung
- Beschreibung der Oberflächenentwässerung
- Schalltechnisches Gutachten

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8.09 „Wasserstofftankstelle Georgsheil“ – Begründung (Vorentwurf)**

## **1. Planungsanlass**

Der Betreiber einer Tankstellenanlage in Georgsheil möchte seinen Anlagenbestand um eine Wasserstofftankstelle ergänzen. Hierfür wurde im Jahr 2021 bereits eine Baugenehmigung erteilt.

Aufgrund neuer Anforderungen für Wasserstofftankstellen müssen die entsprechenden technischen Einrichtungen nun abweichend zur erteilten Baugenehmigung angeordnet werden. Nach Abstimmung mit den zuständigen Behörden kann das notwendige Planungsrecht nur mit der Durchführung einer entsprechenden Bauleitplanung geschaffen werden.

Die Gemeinde Südbrookmerland hat das Vorhaben geprüft und in den Gremien beraten. Dies hat zum Ergebnis, dass das Vorhaben befürwortet wird und die notwendige Bauleitplanung durchgeführt werden soll. Im Hinblick auf die Umsetzung des Vorhabens soll eine angemessene Verbindlichkeit gesichert sein, damit die Gemeinde die städtebauliche Entwicklung besser planen und im Blick behalten kann. Daher haben Gemeinde und Vorhabenträger einvernehmlich entschieden, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen (vgl. Kap. 8).

Parallel zum vorliegenden Bebauungsplan stellt die Gemeinde die 37. Änderung des Flächennutzungsplans „Wasserstofftankstelle“ auf.

## **2. Planungsgrundlagen**

### **2.1. Aufstellungsbeschluss**

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 ..... die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8.09 „Wasserstofftankstelle Georgsheil“ beschlossen.

### **2.2. 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),

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8.09 „Wasserstofftankstelle Georgsheil“ – Begründung (Vorentwurf)**

- 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 Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)
  - q) Niedersächsisches Landes-Raumordnungsprogramm (LROP),
  - r) Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Aurich,
- jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

**2.3. Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich im Dorf Georgsheil im Ortsteil Uthwerdum, rund 60 m südöstlich des Knotenpunkts der B 210 „Emder Straße“, B 72 „Norder Straße“ und B 72 „Auricher Straße“ sowie der Bahnlinie Aurich-Emden. Es grenzt südlich an die B 72 „Auricher Straße“ an und bildet den östlichen Abschluss der zusammenhängenden Bebauung, die sich nach Westen zu beiden Seiten der B 210 „Emder Straße“ fortsetzt und dann ins Gewerbegebiet Georgsheil übergeht. Das Plangebiet ist rund 0,62 ha groß und liegt in Flur 6 der Gemarkung Uthwerdum.

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

**3. Bestandssituation**

Im Plangebiet ist eine Tankstelle (inkl. Autowaschanlage) mit Postfiliale ansässig. Westlich benachbart im Bereich des o. g. Knotenpunktes der Bundesstraßen und der Bahnlinie befinden sich gewerbliche Nutzungen. Weiter westlich zu beiden Seiten der B 210 „Emder Straße“ liegt eine gemischte Nutzung aus Wohnen und Gewerbe- sowie landwirtschaftlichen Betrieben vor. Das Gewerbegebiet Georgsheil beginnt etwa 880 m südwestlich des Plangebiets. Nördlich der B 72 „Auricher Straße“ im Bereich der Gemeindestraßen „Georgsheiler Weg“ und „Buchenweg“ überwiegt die Wohnnutzung. Die Flächen östlich und südlich des Plangebiets sind ohne bauliche Anlagen und werden landwirtschaftlich genutzt.

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8.09 „Wasserstofftankstelle Georgsheil“ – Begründung (Vorentwurf)

Die baulichen Anlagen der Tankstelle sind modern-funktional gestaltet und dem Zweck entsprechend dimensioniert. Große Teile des Plangebiets sind durch befestigte Verkehrsflächen versiegelt.

In westlicher Nachbarschaft entspricht die Bebauung vorwiegend dem historisch gewachsenen Ortsbild, das von freistehenden Wohn-Einzelhäusern mit Klinkerwänden und geneigten Dächern geprägt ist. Daneben treten Wirtschaftsgebäude der landwirtschaftlichen Betriebe markant in Erscheinung, da sie deutlich größer als die Wohnhäuser sind. Die Bebauung nördlich der B 72 „Auricher Straße“ stammt überwiegend aus jüngerer Zeit und besteht ebenfalls aus freistehenden Einzelhäusern, die in Anlehnung an das historisch gewachsene Ortsbild gestaltet sind.

### 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 dem Gewerbegebiet 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 dunkelgrüner Punktsignatur). Der Abelitz-Moordorf-Kanal ist als Vorranggebiet für den linienförmigen Biotopverbund dargestellt (hellgrüne Linie).

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 o. g. Knotenpunkts der Bundesstraßen mit der Bahnstrecke und quert die B 210 „Emder Straße“ etwa 450 m südwestlich davon.

Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)** des Landkreises Aurich trifft für das Plangebiet keine direkten Vorgaben. Die o. g. Vorranggebiete aus der Landesplanung wurden in die Raumordnung übernommen. Diese Darstellungen werden ergänzt durch ein Vorbehaltsgebiet Bahnstation (violettes Rechteck) und ein Vorranggebiet Fernwasserleitung (blaue Linien). Östlich des Plangebiets wird zudem ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft auf Grund besonderer Funktionen dargestellt (diagonale gelbe Schraffur).

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.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8.09 „Wasserstofftankstelle Georgsheil“ – Begründung  
(Vorentwurf)

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

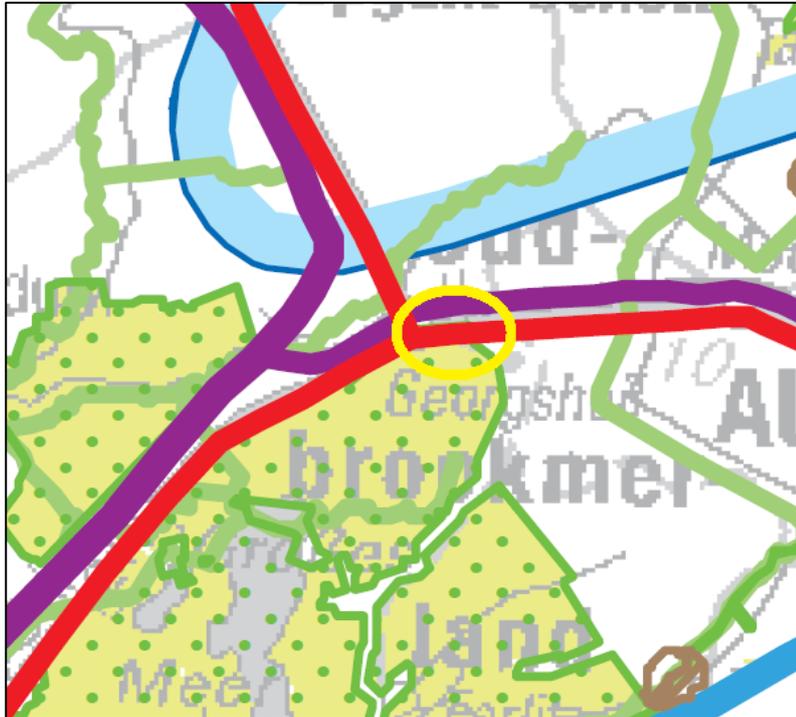
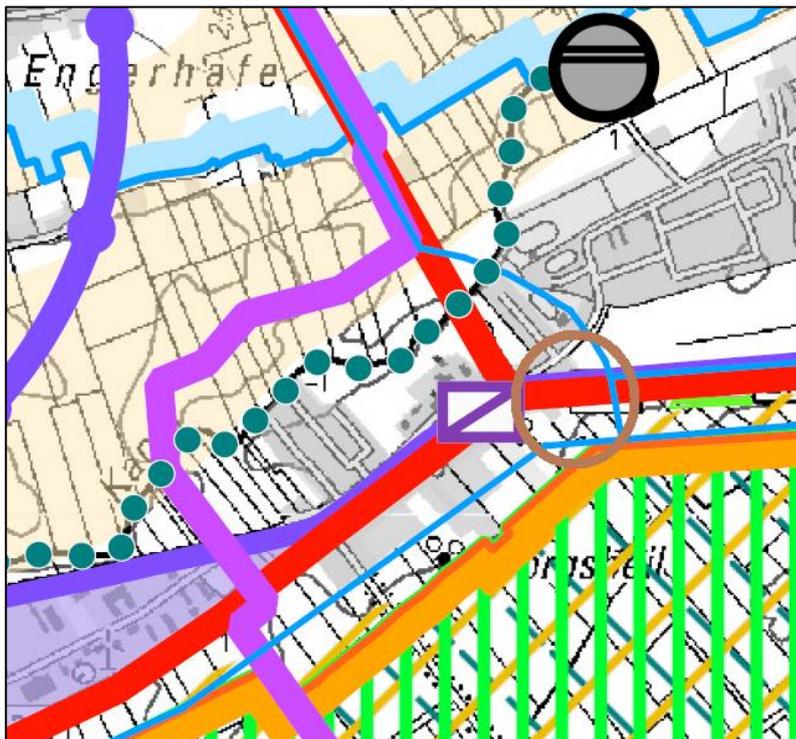


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem RROP (Regionaler Raumordnungplan) mit Lage des Plangebiets (braun umkreist)



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8.09 „Wasserstofftankstelle Georgsheil“ – Begründung (Vorentwurf)**

**4.2. Flächennutzungsplanung**

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet zum größten Teil eine gemischte Baufläche dar (braun). Ein Teilbereich an der südlichen Grenze ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (weiß).

Für die dem Plangebiet benachbarten bebauten Grundstücke sind überwiegend ebenfalls gemischte Bauflächen dargestellt. Die Bahnlinie ist als Verkehrsfläche (Bahnanlage) dargestellt (violett), der Graben südwestlich des Plangebiets (blau) als Wasserfläche (Gewässer II. Ordnung). Im Übrigen sind landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

Da sich der vorliegende Bebauungsplan nicht aus diesen Darstellungen entwickeln lässt, wird die 37. Änderung des Flächennutzungsplans „Wasserstofftankstelle“ im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt.

**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 oder die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes dar.

Der **Landschaftsplan** der Gemeinde Südbrookmerland ordnet das Plangebiet einem Gebiet von lokaler Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften zu, das als Kulturlandschaft bzw. Siedlungsbereich durch einen geringen Anteil wertvoller Biotoptypen bzw. naturnahe Landschaftselemente gekennzeichnet ist.

Im Hinblick auf die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes wird das Plangebiet der Landschaftseinheit Georgsheil-Uthwerdum-Victorbur in der Victorburer Geest zugeordnet, die im Siedlungsbereich eine geringe naturraumtypische Vielfalt und mäßig hohe Eigenart aufweist, woraus sich eine allgemeine Bedeutung ergibt.

Im Zielkonzept wird Georgsheil zu den alten Dörfern gezählt. Hier soll das historisch gewachsene Ortsbild erhalten und entwickelt werden, insbesondere durch Pflege und Neuanlage von entsprechenden Gehölzbeständen. Spezielle Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen werden für das Plangebiet und die bebauten Grundstücke in der Nachbarschaft nicht vorgegeben.

**4.4. Verbindliche Bauleitplanung und Ortsrecht**

Das Plangebiet und die unmittelbar benachbarten Flächen sind nicht von der verbindlichen Bauleitplanung erfasst.

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand des Geltungsbereichs der **Abgrenzungssatzung Nr. 8/0**. Diese umfasst die Bebauung zu beiden Seiten der B 210 „Emder Straße“/„B 72 Auricher Straße“ zwischen „Buchenweg“ im Osten und den Gemeindestraßen „Am Bahndamm“ sowie „Erster Meedeweg“ im Westen. Nördlich der B 210 „Emder Straße“ ist der Bereich der Gemeindestraßen „Ligusterweg“ und „Ulmenweg“ eingeschlossen. Die Satzung enthält außer der Abgrenzung des Innenbereichs im Sinne von § 34 BauGB keine weiteren Festsetzungen.

## 5. Planungsziele

Die vorliegende Planung dient der Erhaltung und Entwicklung der gewachsenen städtebaulichen Struktur im Ortsteil Uthwerdum. Insbesondere kommt Georgsheil aufgrund seiner Lage im Mittelpunkt des Städtedreiecks Aurich, Emden und Norden eine beachtliche lokale und regionale Versorgungsfunktion im Zusammenhang mit dem Verkehr zu. Dies ist auch den Darstellungen des RROP mittelbar zu entnehmen, zumal in unmittelbarer Nähe des Plangebiets neben dem Vorranggebiet für die Bundesstraßen auch ein Vorbehaltsgebiet Bahnstation dargestellt ist (vgl. Kap. 4.1).

Im Rahmen der Fachplanung wurde festgestellt, dass die geltenden Vorschriften für die Einrichtung von Wasserstofftankstellen nur dann eingehalten werden können, wenn der rückwärtige Teil des Grundstücks in Anspruch genommen wird, auf dem sich die Tankstelle befindet. Die Überschreitung der hinteren Grenze des Innenbereichs, wie sie in der Abgrenzungssatzung Nr. 8/0 der Gemeinde Südbrookmerland festgelegt ist, lässt sich daher nicht vermeiden. Ein Verzicht auf die Einrichtung einer Wasserstofftankstelle kommt vor diesem Hintergrund nicht in Betracht, da dieser Treibstoff für Kraftfahrzeuge an Bedeutung gewinnt und ein fehlendes Angebot ein gravierender Standortnachteil wäre. Insofern ist die Aufstellung eines Bebauungsplans die unabdingbare Voraussetzung für die Umsetzung des Vorhabens, was im Rahmen einer Vorabstimmung bereits festgestellt wurde (vgl. Kap. 1).

In der Umgebung der Tankstellenanlage besteht derzeit kein Bedarf, die geltenden Regelungen zur baulichen Nutzbarkeit zu ändern. Die benachbarten Nutzungen sind miteinander verträglich und es liegt somit keine städtebauliche Spannung vor. Im vorliegenden Fall wird von der Möglichkeit nach § 12 Abs. 4 BauGB Gebrauch gemacht, Flächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans in den Geltungsbereich der des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einzubeziehen, um die Kompensationsflächen rechtlich abzusichern (s. Kap. 8).

## 6. Städtebauliches Konzept

Im Rahmen der 37. Änderung des Flächennutzungsplans „Wasserstofftankstelle“ wurde festgestellt, dass der Standort der Tankstelle städtebaulich sinnvoll ist und eine dauerhafte Auslastung erwarten lässt. Für Überlegungen zu einer Verlegung der Tankstelle besteht kein Anlass. Insofern wurde von der Betrachtung alternativer Standorte abgesehen.

Zudem wurde die Lage in einem Risikogebiet für Hochwasserereignisse mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem) bewertet. Hierbei wurde festgestellt, dass die Exposition gegenüber diesem Risiko durch die vorliegende Planung nicht erhöht wird, da die Nutzung des Plangebiets als Tankstelle bereits seit langer Zeit besteht und sich der erweiterte Anlagenbestand unmittelbar an die bestehenden baulichen Anlagen anschließt. Insofern sind spezielle Festsetzungen zum Hochwasserschutz im vorliegenden Bebauungsplan nicht notwendig. Ggf. können Einzelheiten hierzu auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens geregelt werden.

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8.09 „Wasserstofftankstelle Georgsheil“ – Begründung (Vorentwurf)

Für eine ausführlichere Darstellung der Standortbetrachtung wird auf die Begründung zur genannten Änderung des Flächennutzungsplans verwiesen.

### Vorhaben- und Erschließungsplan

Der gegenwärtige bauliche Bestand umfasst das Tankstellengebäude, die überdachte Zapfanlage, die Waschhalle mit überdachten Saugerplätzen (für die Innenreinigung), eine Müllbox sowie Stellplätze. Die übrigen Flächen sind zu großen Teilen als befestigte Verkehrsflächen hergestellt.

Für die Einrichtung einer Wasserstofftankstelle sind einige Änderungen am vorhandenen baulichen Bestand notwendig. Die Zapfanlage wird mit einem sog. Dual Dispenser (für Lkw/Busse und Pkw) und einem Schacht für Wärmetauscher ausgestattet. Die hierfür notwendige Kühlung wird auf dem Dach des Tankstellengebäudes installiert. Für die Ergänzung des Bestandes wird die Müllbox nach Westen versetzt. Am südöstlichen Rand des Plangebiets entsteht der Hauptteil der ergänzenden Anlagen, die künftig eine Betankung mit Wasserstoff ermöglichen werden (u. a. Speicher, Ventiltechnik, Steuerung). Da dieser Teilbereich anfahrbar sein muss, entfallen die Stellplätze an der Ostseite des Tankstellengebäudes.

Ansonsten ergeben sich am Betrieb der Tankstellenanlage keine Änderungen. Gerade im nördlichen Bereich des Geländes an der B 72 „Auricher Straße“ ist kein Raum für die Unterbringung weiterer baulicher Anlagen, da hier der wesentliche Fahrzeugverkehr auf dem Gelände abgewickelt wird.

## 7. Inhalt des Bebauungsplans

Bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wird der Bezug zu einem konkreten Vorhaben hergestellt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird in Form einer Projektplanung erstellt und per Beschluss der Gemeinde zur verbindlichen Vorgabe für Baugenehmigungsverfahren werden. Auf dieser Grundlage wird der rechtliche Rahmen für das anlassgebende Vorhaben geschaffen (vgl. Kap. 8).

### 7.1. Sondergebiet „Wasserstofftankstelle“

#### 7.1.1. Zulässige Nutzungen

Im Rahmen der o. g. 37. Änderung des Flächennutzungsplans wird die bisherige Darstellung einer gemischten Baufläche in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Wasserstofftankstelle“ geändert. Insofern ist im vorliegenden Bebauungsplan als besondere Art der baulichen Nutzung (Baugebiet) ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO festzusetzen.

Die zulässigen Nutzungen werden so normiert, dass die Nutzung des Standorts für eine Tankstelle die Hauptrolle spielt. Seit einiger Zeit ist es üblich, dass Tankstellen neben ihren „Basisleistungen“ auch die Möglichkeit kleiner Einkäufe von Waren des alltäglichen Bedarfs anbieten. Diese Einzelhandelsnutzung muss näher geregelt werden, damit die Versorgungsfunktion der Gemeinde im Allgemeinen und der zentralen Orte im Besonderen nicht durch eine unangemessene Konkurrenzsituati-

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8.09 „Wasserstofftankstelle Georgsheil“ – Begründung (Vorentwurf)**

on beeinträchtigt wird. Daher wird die entsprechende Verkaufsfläche auf ein verträgliches Höchstmaß begrenzt.

**7.1.2. Zulässige Vorhaben**

Für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist eine Gemeinde auf der Grundlage des § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht an den Katalog der Festsetzungen nach § 9 BauGB bzw. BauNVO gebunden. Die oben erläuterten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wurden nach den Vorgaben der BauNVO getroffen, da im vorliegenden Fall ein Sondergebiet die passende Festsetzung eines Baugebiets ist. Hierbei handelt es sich um eine sog. allgemeine Festsetzung der baulichen Nutzung im Rahmen einer vorhabenbezogenen Bauleitplanung.

Mit einer allgemeinen Festsetzung der Nutzung ist gemäß § 12 Abs. 3a BauGB die Pflicht verbunden, über die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hinaus festzusetzen, dass nur Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Dieser rechtlichen Vorgabe wird mit der textlichen Festsetzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan entsprochen.

**7.2. Zulässige Grundfläche und Gewässerunterhaltung**

Die zur Verfügung stehende Grundfläche im Plangebiet ist für die vorgesehenen Nutzungen angemessen, wenn auch nicht üppig. Daher ist ein hoher Ausnutzungsgrad mit voller Ausschöpfung des Orientierungswertes für sonstige Sondergebiete gemäß § 17 BauNVO gerechtfertigt. Eine vollständige Versiegelung des Plangebiets ist allerdings nicht gewünscht. Aus Rücksicht auf das Orts- und Landschaftsbild soll zumindest ein untergeordneter Flächenanteil unversiegelt bleiben und als Grünanlagen gestaltet werden. Daher wird eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche ausgeschlossen.

Durch die Beschränkung der versiegelbaren Fläche wird zudem der ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung Rechnung getragen (vgl. Kap. 9). Auch bei voller Ausnutzung der durch den vorliegenden Bebauungsplan zugelassenen baulichen Nutzungsmöglichkeiten ist keinerlei Notwendigkeit für gewässerbauliche Maßnahmen (insbesondere Verrohrungen) absehbar, da Ausbauzustand und Lage der im Bestand vorhandenen Entwässerungsgräben dies nicht erfordern. Um die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung zu gewährleisten, wird daher verbindlich vorgegeben, dass die Gräben zu erhalten sind. Im Zuge dessen werden auch die zugehörigen Räumstreifen planerisch gesichert.

**7.3. Höhe von Werbeanlagen**

Die Höhe von baulichen Anlagen im Plangebiet kann wie bisher über die Vorschriften im unbepflanzten Innenbereich städtebaulich verträglich geregelt werden (vgl. o.). Werbeanlagen bilden hier allerdings einen Sonderfall. Sie gehören zwar zweifellos zu den notwendigen baulichen Anlagen, sind aber aufgrund ihrer Zweckbestimmung recht auffällig gestaltet. Zwischen den Interessen der Gewerbetreibenden hinsichtlich einer effektiven Außenwerbung und den Belangen des Orts-

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8.09 „Wasserstofftankstelle Georgsheil“ – Begründung (Vorentwurf)**

und Landschaftsbildes können daher Spannungen entstehen, wenn kein verbindlicher Rahmen vorgegeben ist. Vor diesem Hintergrund wird für Werbeanlagen eine besondere Festsetzung getroffen, mit der eine maximale Höhe definiert wird.

**7.4. Bauweise**

In der Umgebung des Plangebiets ist die offene Bauweise vorherrschend. Die Gebäudelängen sind jedoch nicht einheitlich. Um diesbezügliche Unklarheiten bei der Beurteilung von Vorhaben im Plangebiet zu vermeiden, wird mit der Festsetzung der offenen Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO zum einen die Prägung der Umgebung aufgegriffen und zum anderen klargestellt, dass die maximale Gebäudelänge 50 m beträgt. Dies ist für die zulässigen Nutzungen angemessen und städtebaulich verträglich.

**7.5. Baugrenze**

Die Nutzbarkeit des rückwärtigen Teils des Tankstellengrundstücks war für die vorliegende Planung der wesentliche Anlass (s. Kap. 1). Durch die festgesetzte Baugrenze wird sie nunmehr möglich. Im Norden wird ein ausreichender Abstand für bauliche Hauptnutzungen zur B 72 „Auricher Straße“ und dem parallelen Radweg vorgegeben. Diesbezüglich hat sich die Anordnung der bestehenden Tankanlage bewährt. Deshalb wird dieses Maß angenommen. Ansonsten ergibt sich der Verlauf der Baugrenzen aus den Räumstreifen, die freizuhalten sind (s. o.). Im südwestlichen Bereich schließt die Baugrenze an den Geltungsbereich der Abgrenzungssatzung Nr. 8/0 an, der hier durch die Bestimmung des planungsrechtlichen Innenbereichs faktisch eine Baugrenze darstellt.

**7.6. Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Kompensation**

Durch die Erweiterung der baulichen Nutzung im Plangebiet werden Eingriffe in Natur und Landschaft zulässig, die kompensationspflichtig sind. Innerhalb des Sondergebiets steht für Kompensationsmaßnahmen kein Raum zur Verfügung. Daher ist eine externe Kompensation zu leisten. Im vorliegenden Fall musste nicht erst nach einer hierfür geeigneten Fläche gesucht werden, da sich das südlich an das Tankstellengrundstück angrenzende Flurstück 102/3 ebenfalls im Besitz des Vorhabenträgers befindet. Hier wird auf einer Teilfläche als Kompensationsmaßnahme eine Hochstaudenflur angelegt. Hochstaudenfluren haben durch den geringen Anteil an Gräsern zugunsten insektenblütiger Pflanzenarten einen besonderen ökologischen Wert. Sie kommen typischerweise verstreut und kleinflächig vor, wachsen auf nährstoffreichen Böden und stellen sich daher oft als Brachestadien landwirtschaftlicher Nutzung ein. Im vorliegenden Fall wird ein bloßes Brachliegenlassen der Fläche aber nicht das gewünschte Ergebnis bringen, da die Dominanz der Süßgräser zu stark ist. Daher sind geeignete Pflanzenarten anzusäen bzw. anzupflanzen. Für die Erhaltung ist eine entsprechende Pflege notwendig. Dies ist mit der Formulierung der textlichen Festsetzung „sind [...] anzulegen und dauerhaft zu erhalten“ verbindlich vorgegeben.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8.09 „Wasserstofftankstelle Georgsheil“ – Begründung  
(Vorentwurf)**

Die gesamte festgesetzte Grünfläche und die als Kompensation notwendige Größe der Hochstaudenflur von 800 m<sup>2</sup> sind so aufeinander abgestimmt, dass eine maximal 6 m breite Trasse verbleibt, auf der keine Aufwertung in Ansatz gebracht wird. Diese dient der Erreichbarkeit des übrigen Flurstücks 102/3 mit Landmaschinen, damit es weiterhin bewirtschaftet werden kann. Zudem wird für die Räumstreifen innerhalb der Kompensationsfläche und den festgesetzten 2 m breiten Pufferstreifen zur landwirtschaftlichen Fläche außerhalb des Plangebiets keine Aufwertung angesetzt, da sich hier keine vollwertige Hochstaudenflur entwickeln lässt.

Die Gehölzbestände an den Flurstücksgrenzen der Kompensationsfläche bilden ihrerseits eine strukturelle Anreicherung des Plangebiets und sorgen für eine optische Einfassung, insbesondere zum östlich benachbarten Landschaftsschutzgebiet hin. Ihre Erhaltung wird daher festgesetzt. Allerdings dürfen sie nicht zu sehr über ihre jetzige Dimension hinauswachsen, das durch Schattenwurf und Standortkonkurrenz die Durchführung der Kompensationsmaßnahme beeinträchtigt werden kann. Die textliche Festsetzung berücksichtigt auch diesen Umstand.

Da für die Anlage von Hochstaudenfluren die landwirtschaftliche Nutzung auf den betreffenden Flächen beendet werden muss, kommt eine Festsetzung als Fläche für die Landwirtschaft nicht infrage. Insofern wird eine Grünfläche mit der naheliegenden Zweckbestimmung Kompensation festgesetzt. Da eine Zugänglichkeit für die Allgemeinheit nicht bestehen wird, handelt es sich um eine private Grünfläche.

Die Kompensationsfläche ist über den Bebauungsplan rechtlich gesichert. Mit seiner Rechtswirksamkeit werden die entsprechenden Festsetzungen zu Geboten, die einzuhalten sind. Damit ist auch für die Ausführung der entsprechenden Maßnahmen eine rechtliche Absicherung gegeben.

## **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.

Damit die konkrete Ausführung des Vorhabens der Gemeinde hinreichend deutlich vor Augen steht, wird der Vorhaben- und Erschließungsplan (inklusive Ansichten) Bestandteil der Bauleitplanung. So ist eine belastbare Grundlage für eine städtebaulich sinnvolle Entscheidung der zuständigen Gremien gegeben.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8.09 „Wasserstofftankstelle Georgsheil“ – Begründung  
(Vorentwurf)**

Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind laut rechtlichen Vorgaben zulässig. Dies wird auf dem Plandokument klarstellend erwähnt.

Die Kompensationsfläche wurde in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgenommen, um die rechtliche Absicherung der Kompensationsmaßnahmen zu schaffen. Aus der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans folgt die rechtlich bindende Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Durchführung der Kompensationsmaßnahmen, sozusagen spiegelbildlich zum Baurecht, das er erhält.

## **9. Oberflächenentwässerung**

Im Bestand wird das von den Gebäudeflächen abzuleitende Wasser einem unterirdischen Wasserspeicher (mit vorgeschaltetem Filterschacht) zugeführt. Das gespeicherte Wasser wird für die Frischwasserversorgung der Pkw-Waschtechnik genutzt. Der Überlauf des Wasserspeichers wird über Rigolen in die Entwässerungsgräben im südlichen Teil des Plangebiets eingeleitet. Die Entwässerung der sonstigen befestigten Flächen erfolgt mit Gefälle in die Grünflächen zur örtlichen Versickerung und in die Entwässerungsgräben.

Das auf den hinzukommenden versiegelten Flächen künftig anfallende Wasser wird in das bestehende System integriert. Technische Ausbaumaßnahmen (z. B. Vergrößerung des Wasserspeichervolumens) sind hierfür nicht notwendig. Da sich die o. g. Räumstreifen nicht vollständig innerhalb des Plangebiets unterbringen lassen, erfolgt die Gewässerunterhaltung entlang dieses Grabenabschnitts vom benachbarten Flurstück aus. Dies wird auf privatrechtlicher Basis gesichert.

Der Vollständigkeit halber wird darauf hingewiesen, dass die speziellen Anlagen für Tankstellen, die eine Verunreinigung von Grund- und Oberflächenwasser vermeiden (z. B. Leichtflüssigkeitsabscheider und Sicherheitsauffangbecken), im Bestand vorhanden sind.

## **10. Erschließung**

### **10.1. Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet ist über die B 72 „Auricher Straße“ direkt erschlossen. Im Bereich des Plangebiets und der westlich benachbarten Bebauung ist eine Ortsdurchfahrt im Sinne des Straßenrechts festgesetzt. Daher sind die Bestimmungen über Bauverbots- und Baubeschränkungszone entlang von Bundesstraßen nicht anzuwenden.

Die B 72 führt als „Auricher Straße“ in Richtung Osten über Moordorf nach Aurich und als „Norder Straße“ in Richtung Nordwesten über Marienhafen/Upgant-Schott nach Norden. Die B 210 „Emder Straße“ führt in Richtung Südwesten über Loppersum und Suurhusen nach Emden.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8.09 „Wasserstofftankstelle Georgsheil“ – Begründung (Vorentwurf)**

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

**10.2. Versorgung**

**Leitungen**

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

Eine Neu- oder Umverlegung von Hauptleitungen ist infolge der vorliegenden Planung nicht notwendig.

**Löschwasser**

Die Löschwasserversorgung ist im Bestand gesichert. Durch die vorliegende Planung wird der Bedarf an Löschwasser nicht erhöht. Insofern sind keine Änderungen an den entsprechenden Versorgungsanlagen notwendig. 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 in die Gräben eingeleitete Niederschlagswasser erreicht über das lokale Netz aus Entwässerungsgräben den Meedekanal (Gewässer II. Ordnung). Zuständiger Unterhaltungsverband für dieses und die anderen Gewässer im Ortsteil Uthwerdum 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 Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang). Abfälle zur Verwertung aus gewerblicher Nutzung (Verpackungen, Speiseabfälle etc.) müssen gemäß Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) außerhalb der öffentlichen Abfallentsorgung einer zugelassenen Verwertung zugeführt werden.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8.09 „Wasserstofftankstelle Georgsheil“ – Begründung (Vorentwurf)**

**11. Hinweise**

Die Baunutzungsverordnung gibt die Festsetzungsmöglichkeiten für die Bauleitplanung vor. Zur Klarstellung, welche Fassung anzuwenden ist, wird auf der Planzeichnung ein entsprechender Hinweis angebracht (Hinweis Nr. 1).

Weitere Hinweise betreffen rechtliche Vorgaben, die bei der Vorbereitung und Ausführung von Bauarbeiten sowie der Ausübung der zulässigen Nutzungen zu beachten sind (Hinweise Nr.2 bis 13).

**12. Flächenbilanz**

Sondergebiet Wasserstofftankstelle	4.522 m <sup>2</sup>
Grünfläche	1.394 m <sup>2</sup>
Gräben	290
<b>GESAMT</b>	<b>6.206 m<sup>2</sup></b>

**13. Umweltbericht**

Der gemeinsame Umweltbericht zum vorliegenden Bebauungsplan und der parallelen 37. Änderung des Flächennutzungsplans liegt gesondert vor. Hierin wird der vorhandene Bestand erhoben und bewertet. Zudem werden die Eingriffsregelung abgearbeitet sowie die Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

**14. FFH-Vorprüfung**

Die Prüfung gemäß § 34 BNatSchG ist im gemeinsamen Umweltbericht dokumentiert.

**15. Artenschutzrechtliche Vorprüfung**

Die Prüfung gemäß § 44 BNatSchG ist im gemeinsamen Umweltbericht dokumentiert.

**16. Verfahrensvermerke**

Der Rat der Gemeinde Südbrookmerland hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 8.09 „Wasserstofftankstelle Georgsheil“ mit Teilaufhebung der rechtswirksamen Abgrenzungssatzung Nr. 8/0 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte über eine Veröffentlichung der Vorentwurfsunterlagen mit der Möglichkeit zur Abgabe von Stellungnahmen vom ..... bis zum ..... Während dieser

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8.09 „Wasserstofftankstelle Georgsheil“ – Begründung  
(Vorentwurf)**

Zeit standen die Auslegungsunterlagen auch in digitaler Form auf der Website der Gemeinde Südbrookmerland zur Verfügung.

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

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Südbrookmerland hat in seiner Sitzung am ..... die Veröffentlichung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 8.09 „Wasserstofftankstelle Georgsheil“ mit Teilaufhebung der rechtswirksamen Abgrenzungssatzung Nr. 8/0 beschlossen. Informationen über die Zugänglichkeit der Entwurfsunterlagen, die Dauer der Veröffentlichungsfrist sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 8.09 „Wasserstofftankstelle Georgsheil“ mit Teilaufhebung der rechtswirksamen Abgrenzungssatzung Nr. 8/0 wurde mit dem Entwurf der Begründung sowie den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis zum ..... veröffentlicht.

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

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Gemeinde Südbrookmerland in seiner Sitzung am ..... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8.09 „Wasserstofftankstelle Georgsheil“ mit Teilaufhebung der rechtswirksamen Abgrenzungssatzung Nr. 8/0 als Satzung beschlossen.

**17. Zusammenfassende Erklärung**

*(Wird zum Satzungsbeschluss ergänzt.)*

Aufgestellt:

**Thalen Consult GmbH**

Neuenburg, den 28.08.2024

i.A. Dipl.-Ing. Rolf Bottenbruch  
Dipl.-Umweltwiss. Constantin Block

S:\Südbrookmerland\12337\_Georgsheil\_Wasserstofftankstelle\05\_B-Plan\01\_Vorentwurf\Begründung\2024\_09\_17\_12337\_begr\_BP\_V.docx