

# Verfahrensvermerke

**1. Präambel**  
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung hat der Rat der Gemeinde Südbrookmerland den Bebauungsplan Nr. 9.30 mit der Bezeichnung "Feuerwehr Victorbur" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Südbrookmerland, den 02.03.2022  
  
Der Bürgermeister

**2. Planunterlage**  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1 000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2020

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 15.05.2020). 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 16.03.2022


LGLN, Regionaldirektion Aurich, Katasteramt Aurich

Unterschrift




**3. Planverfasser**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9.30 "Feuerwehr Victorbur" wurde ausgearbeitet von:  
Planungsbüro Weinert  
Rosenstraße 7  
26529 Marienhaf  
Büro für räumliche Entwicklung  
Rosenstr. 7 - 26529 Marienhaf  
Telefon: 04934 - 340 838-0  
www.weinert-planung.de

**4. Aufstellungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Südbrookmerland hat in seiner Sitzung am 18.06.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9.30 - "Feuerwehr Victorbur" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Südbrookmerland, den 02.03.2022  
  
Der Bürgermeister


**5. Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**  
Ort und Dauer der Beteiligung wurden am 09.10.2020 in den Tageszeitungen sowie im Aushang und auf der Homepage der Gemeinde Südbrookmerland ortsüblich bekanntgemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9.30 und der Begründung haben vom 19.10.2020 bis 20.11.2020 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegen.  
Mit Schreiben vom 08.10.2020 wurden die Träger öffentlicher Belange um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 20.11.2020 gebeten.

Südbrookmerland, den 02.03.2022  
  
Der Bürgermeister


**6. Öffentliche Auslegung**  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.03.2021 in den Tageszeitungen sowie im Aushang und auf der Homepage der Gemeinde Südbrookmerland ortsüblich bekanntgemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9.30 und die Begründung haben vom 18.03.2021 bis 23.04.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.  
Mit Schreiben vom 11.03.2021 wurden die Träger öffentlicher Belange um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 23.04.2021 gebeten.  
Die ursprüngliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung für den Auslegungszeitraum vom 22.02.2021 bis einschl. 26.03.2021 wurde aufgrund eines Bekanntmachungfehlers aufgehoben.

Südbrookmerland, den 02.03.2022  
  
Der Bürgermeister

**7. Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Südbrookmerland hat dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9.30 sowie die Begründung mit anliegendem Umweltbericht nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 10 Abs. 1 Satz 1 BauGB in seiner Sitzung am 10.06.2021 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Südbrookmerland, den 02.03.2022  
  
Der Bürgermeister

**8. Inkrafttreten**  
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 9.30 ist gemäß § 10 BauGB im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und für die Stadt Emden Nr. 21 bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 9.30 "Feuerwehr Victorbur" ist damit am 08.04.2022 rechtsverbindlich geworden.

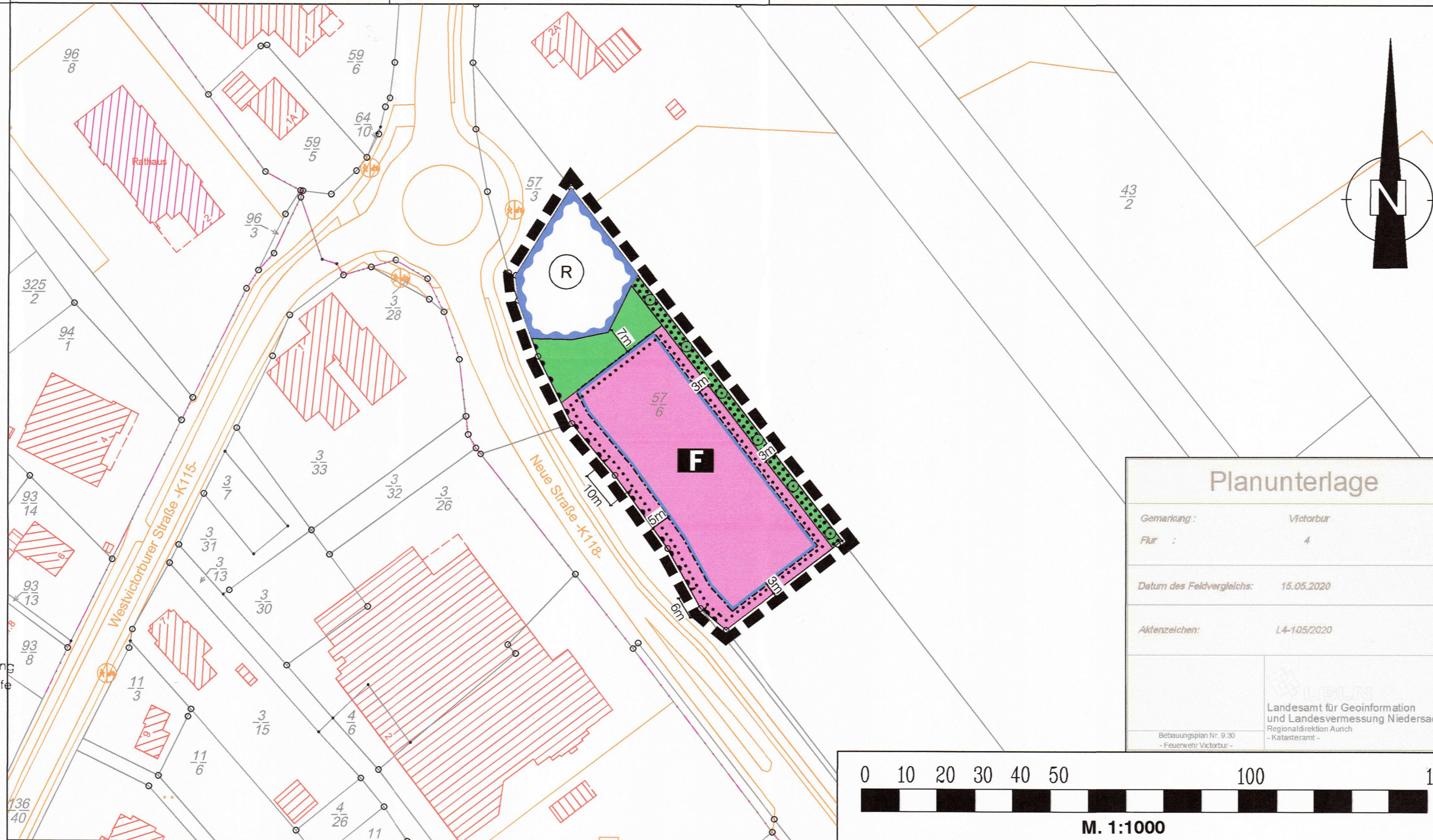
Südbrookmerland, den 08.04.2022  
  
Der Bürgermeister

**9. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**  
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 9.30 "Feuerwehr Victorbur" ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Südbrookmerland, den  
  
Der Bürgermeister

**10. Mängel des Abwägungsvorganges**  
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 9.30 "Feuerwehr Victorbur" sind Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Südbrookmerland, den  
  
Der Bürgermeister




## Nachrichtliche Übernahme

### Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet des Wasserwerkes Marienhaf. Der vorbeugende Grundwasserschutz hat größte Bedeutung.  
Die Auflagen der Schutzbestimmungen der Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Marienhaf, die landesweite SchuVO und der vorbeugende Grundwasserschutz gemäß den Technischen Regeln DVGW-Arbeitsblatt W 101 sind zu beachten.  
Die Fläche des Bebauungsplanes befindet sich im Bereich des bestehenden Wasserschutzgebietes Marienhaf innerhalb der Schutzzone III B. Die Bestimmungen der Verordnung des Landkreises Aurich über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen des Wasserwerkes Marienhaf (Wasserschutzgebietsverordnung Marienhaf-Siegelsum) vom 19.01.2018 (Amtsblatt des Landkreises Aurich und der Stadt Emden Nr. 5/29) sind zu beachten.  
Die landesweite "Verordnung über Schutzbestimmungen in Wasserschutzgebieten" und die "Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten" -RiSiWag- sind zu beachten.  
Das Auffüllen mit Fremdboden ist nur zulässig, wenn hierfür ein Zertifikat über die Unbedenklichkeit des Bodens vorliegt.  
Baumaterialien, aus denen dauerhaft Schadstoffe ausgewaschen werden können, sind verboten.  
Das Lagern von Heizöl in unterirdisch verbauten Öltanks ist verboten.

## Planzeichenerklärung

### Art der baulichen Nutzung

 Fläche für den Gemeinbedarf  
Zweckbestimmung: Feuerwehr

### Bauweise und Baugrenzen

 Baugrenze


### Verkehrsfläche

 Bereich Ein- und Ausfahrt

 Bereiche ohne Zu- und Abfahrten

### Grünflächen


 Grünfläche

 Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen (siehe textl. Festsetzung Nr. 2)

### Flächen für die Wasserwirtschaft

 Regenrückhaltebecken

### Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungspläne

## Textliche Festsetzungen (TF)

### 1. Gebäudehöhe

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird innerhalb des Plangebietes eine Firsthöhe von max. 12,0 m gemessen über Oberkante Straßennitte, der zur Erschließung des Baugrundstücks dienenden Verkehrsfläche (Kreisstraße K118), als Höchstmaß festgesetzt.

### 2. Erhaltung des Baumbestandes

Als Maßnahme zum Schutz von Umwelt und Naturhaushalt sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 25 cm, gemessen 1 m über Geländeoberfläche, auf Dauer zu erhalten.

## Hinweise (1)

### Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG, vom 30.05.1978) meldepflichtig und müssen dem Landkreis Aurich, Untere Denkmalschutzbehörde, 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.

### Altablagerungen / Altstandorte

Bei Hinweisen, die auf bisher unbekannt Altablagerungen auf dem Baugrundstück schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich, Hoheberger Weg 36, 26603 Aurich, Tel.: 04941 / 16-7014 oder Tel.: 04941 / 16-7015 unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Die Arbeiten sind unverzüglich einzustellen.

### Lage der Versorgungsleitungen

Vor Beginn der Baumaßnahme sind die Bauunternehmen verpflichtet, sich rechtzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundigungspflicht der Ausbaubauunternehmer).  
Der Bauunternehmer genügt dieser Erkundigungs- und Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der Stadt- oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, wo deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

### Artenschutz

Die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten, sind zu beachten (z.B. für alle Fledermausarten, alle einheimischen Vogelarten und bestimmte Amphibienarten: vgl. www.flih-anhang4.bfn.de). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen, zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Abriss- oder Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, der Sanierung (auch der energetischen Sanierung) sowie Maßnahmen an Bäumen und Sträuchern können diese Belange betroffen sein. Bei Zuwiderhandlungen gegen diese Bestimmungen drohen Bußgeld- und Strafverfahren (§§ 69 ff BNatSchG bzw. Umweltschadengesetz). Die zuständige Untere Naturschutzbehörde kann unter Umständen eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG gewähren, sofern eine unzumutbare Belastung vorliegt. Weitere Informationen sind bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises zu erhalten.

## Hinweise (2)

### Bodenschutz

Sofern es im Rahmen der Bauarbeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich, Hoheberger Weg 36, 26603 Aurich, Tel.: 04941 / 16-7014 oder 04941 / 16-7015 unverzüglich zu informieren.  
Geeignete Maßnahmen, die ein weiteres Eindringen in den Boden oder die Ausbreitung von Schadstoffen verhindern, sind unverzüglich einzuleiten.  
Baubeschreibungen und Ausschreibungstexte für Bauleistungen sind so zu formulieren, dass zu Ersatzbaustoffen aufbereitete mineralische Abfälle, die die Anforderungen des § 7 Abs. 3 KrWG erfüllen, gleichwertig zu Primärstoffen für den Einbau zugelassen und nicht diskriminiert werden.  
Wenn im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter als Bauersatzstoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA-Mitteilung 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ (1997, 2003) zu erfüllen. Ein Einbau von Recyclingschotter mit einem Zuordnungswert > Z 0 bis < Z 2 ist unter Beachtung der Verwertungsvorgaben der LAGA-Mitteilung 20 und mit Zustimmung nach einzelfallbezogener Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zulässig. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass die Z 0 Werte der LAGA-Mitteilung 20 eingehalten werden.  
Bei Unfällen mit wassergefährdenden Stoffen sind unverzüglich der Landkreis Aurich, Untere Wasserbehörde, sowie COOV, Georgstraße 4, 26919 Brake zu benachrichtigen. Es sind umgehend Maßnahmen zur Schadensbegrenzung und -behebung zu ergreifen.

### Abfälle

Die bei den 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 Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub, welcher nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird.

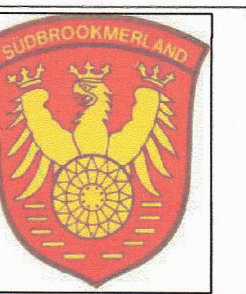
### Bodenaushub

Der Verbleib des Bodenaushubs, der bei Baumaßnahmen, der Erschließung und dem Bau des Regenrückhaltebeckens anfällt und nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird, ist vorab mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich, Hoheberger Weg 36, 26603 Aurich, Tel.: 04941 / 16-7014 oder Tel.: 04941 / 16-7015 abzustimmen. Ggf. sind Probenbrungen und Untersuchungen des Bodenmaterials erforderlich.

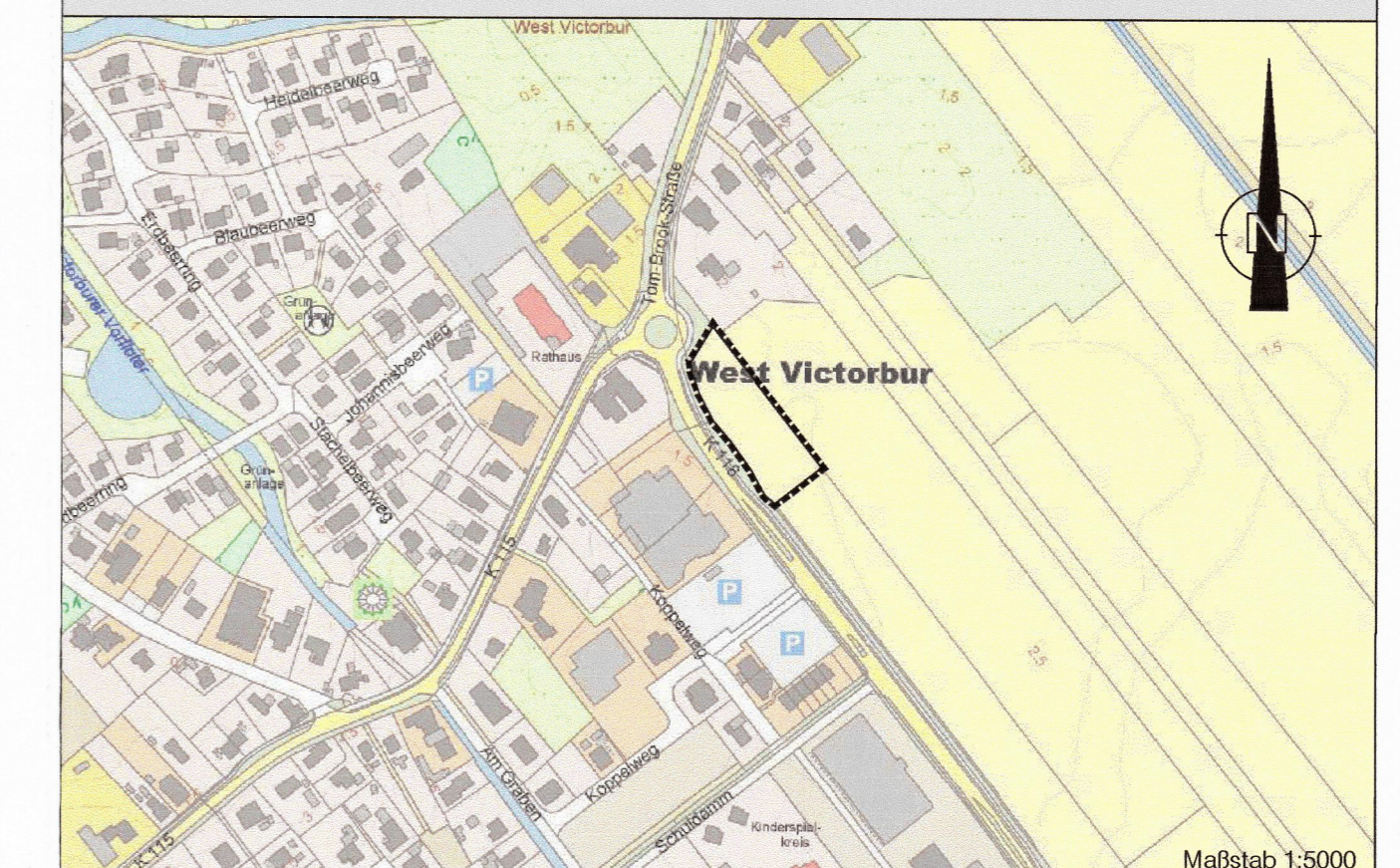
### Vogel- und Insektenschutz

Stark reflektierende und transparente Flächen mit hoher Durchsicht an den Fassaden sind zu vermeiden. Anstelle von reflektierenden Glasflächen und Metallelementen sind Glasflächen mit einem Außenreflexionsgrad von max. 15 % flächigen Markierungen halbttransparente Materialien oder vorgehängte eingelegte Raster / Sprossen zu verwenden.  
Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind mit entspiegelten Oberflächen auszustatten (max. 6 % Reflexion polarisiertes Licht). Es sollten Leuchtkörper mit geringen UV- und Blaulichtanteilen verwendet werden, warmweißes LED-Licht < 3.000 Kelvin hat sich als günstig erwiesen. Die Installationshöhe sollte möglichst niedrig erfolgen und ausschließlich von oben nach unten gerichtet sein, um eine Streuung in den Himmel zu vermeiden. Es sollte sich dabei um geschlossene Lampen handeln, ggf. mit feinen Bohrungen anstelle von Kühlschlitzern, die es Insekten ermöglichen, das Gehäuse wieder zu verlassen. Die Betriebsdauer sollte auf die notwendige Zeit begrenzt werden. Beleuchtungen zu gestalterischen Zwecken sollten zeitlich bis Mitternacht begrenzt werden, hier ist zu empfehlen, die Ausrichtung gezielt auf die gestalterischen Elemente zu lenken.

# Gemeinde Südbrookmerland



## Bebauungsplan Nr. 9.30 "Feuerwehr Victorbur"



|                  |                   |                      |
|------------------|-------------------|----------------------|
| Maßstab: 1:1000  | Datum: 15.07.2020 | Name: H. Joost       |
| Gez.: 11.02.2021 |                   | Bearbeitet: H. Joost |

weiner  
planungs  
büro

Rosenstraße 7 26 529 Marienhaf  
Tel.: 04934 / 340 838 0 Fax.: 04934 / 340 838 7