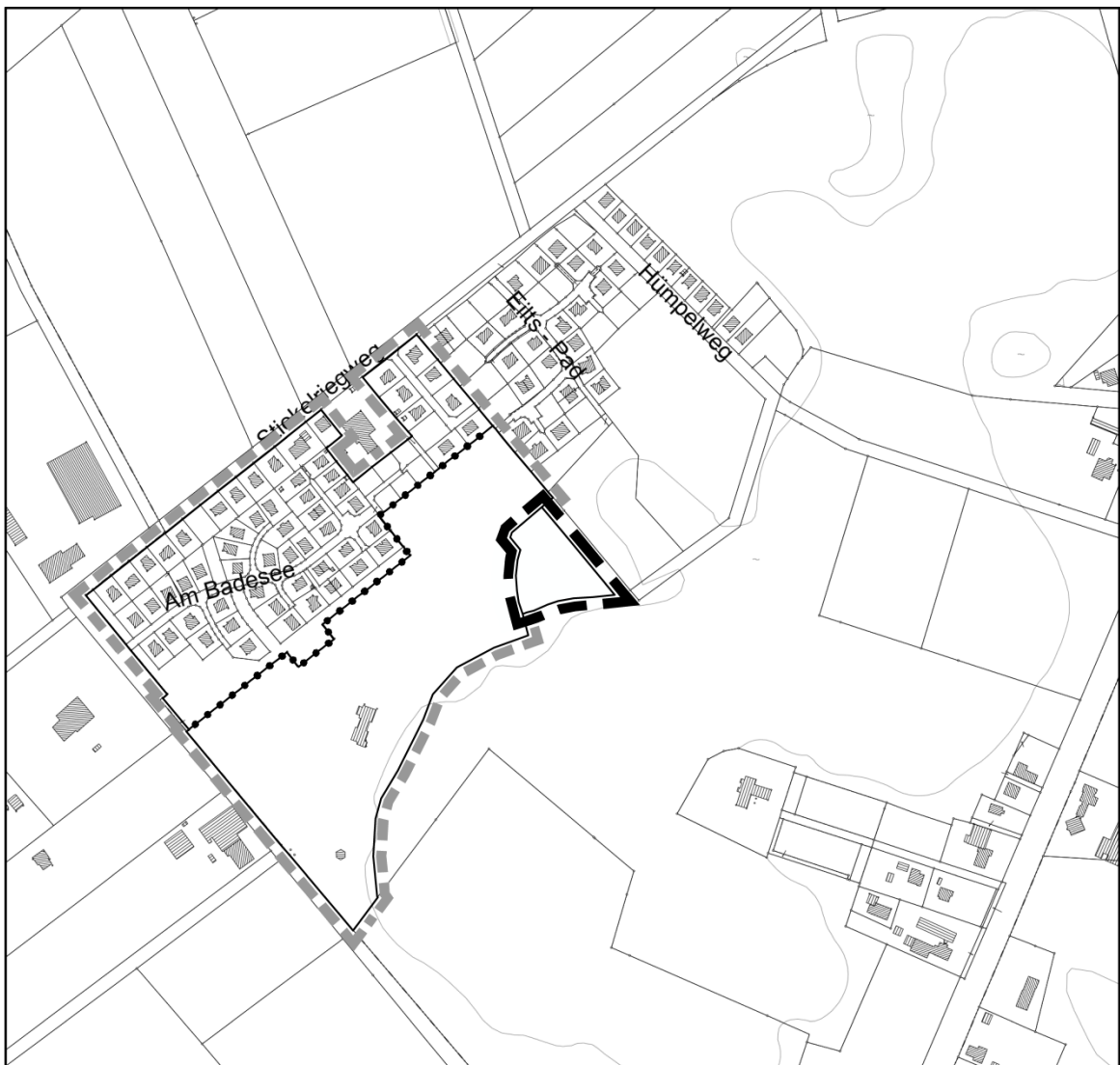


Stadt Aurich

Bebauungsplan Nr. 68 „Erholungsgebiet Tannenhausen“ 10. Änderung

Begründung

-Entwurf-



Erstellung durch:

INHALT

1	ALLGEMEINES.....	3
1.1	PLANGEBIETSABGRENZUNG, LAGE UND GRÖÖE DES PLANGEBIETES	3
1.2	BISHERIGE PLANGEBIETSNUTZUNG, VORHANDENE BAULEITPLANUNG, NUTZUNG DER PLANGEBIETSUMGEBUNG	3
1.3	ZIEL UND ZWECK DER PLANAUFGSTELLUNG	3
2	PLANERISCHE VORGABEN.....	4
2.1	REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM (RROP)	4
2.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG	4
2.3	BEBAUUNGSPLAN NR. 68 – 8. ÄNDERUNG	6
3	BESTANDSSTRUKTUREN.....	7
3.1	BESTAND	7
3.2	ERSCHLIEÖUNG	7
3.3	IMMISSIONSSITUATION	7
4	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES.....	9
4.1	SONDERGEBIET WASSERSPORTBETRIEB MIT WAKEBOARDANLAGE.....	9
4.1.1	Art und Maß der Nutzung	9
4.1.2	Grünflächen, Gräben und Regenrückhaltebecken	9
4.1.3	Örtliche Bauvorschriften.....	9
4.2	TEXTLICHE ÄNDERUNGEN	10
4.2.1	Ausnahme von der Begrenzung der Grundflächen für Ferienwohnungen	10
4.2.2	Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB.....	10
4.2.3	Lage des Plangebietes	11
5	UMWELTPRÜFUNG	12
6	VER- UND ENTSORGUNG.....	13
6.1	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG.....	13
6.2	STROM- UND GASVERSORGUNG.....	13
6.3	SCHMUTZWASSERENTSORGUNG	13
6.4	TRINKWASSERVERSORGUNG.....	13
6.5	ABFALLENTSORGUNG	13
6.6	BRANDSCHUTZ	13
6.7	SONSTIGE VER- UND ENTSORGUNG	13
7	HINWEISE.....	14
7.1	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG.....	14
7.2	WASSERSCHUTZGEBIET MARIENHAFE.....	14
7.3	BODENFUNDE	15
7.4	BODENSCHUTZ.....	15
7.5	ÖBERDECKUNG VON BEBAUUNGSPLÄNEN	16
8	VERFAHRENSSTAND	17
8.1	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	17
8.2	FRÖHZEITIGE BETEILIGUNG.....	17
8.3	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG.....	17

1 Allgemeines

1.1 Plangebietsabgrenzung, Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Tannenhausen. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 5 km.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst etwa 0,5 ha.

1.2 Bisherige Plangebietsnutzung, vorhandene Bauleitplanung, Nutzung der Plangebietsumgebung

Das Plangebiet dient als Fläche für die am See angrenzende Wakeboardanlage. Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich die zugeordneten Nutzungen der Wakeboardanlage wie Container für Anmeldung und Umkleide, Gastronomiebereich und eine Außenfläche. Letztere ist z.T. als Sandfläche hergerichtet.

Nordwestlich grenzt die Liegewiese des Erholungsgebietes an, sie ist mit einigen Einzelbäumen bestanden.

Weiter nördlich befinden sich Ferienhaussiedlungen

Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Parallel mit der Änderung des Bebauungsplanes wird die 68. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt.

1.3 Ziel und Zweck der Planaufstellung

Die Wakeboardanlage mit der geplanten baulichen Erweiterung befindet sich in Tannenhausen an einem seit mehreren Jahren genutzten Badesee (ehemaliger Baggersee). Im unmittelbaren Umfeld wurden aufgrund der Attraktivität des Sees bereits mehrere Ferienhaussiedlungen errichtet. Das Freizeitgelände mit dem Badesee besteht derzeit u.a. aus einem Strand- und Badebereich, einer Liegewiese, einem Volleyballspielfeld, einen Rundweg um den See und einem Kiosk / Imbiss.

Zur weiteren Attraktivierung der Freizeitanlage wurde die Wakeboardanlage errichtet. In diesem Zusammenhang wurde die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 „Erholungsgebiet Tannenhausen“ durchgeführt.

Das Plangebiet der 10. Änderung wird von dem Gastronomiebereich der Wakeboardanlage (Gebäude, Wetterschutzdach, Eventbereich) und der westliche Bereich wird als Liegewiese genutzt. Hier befinden sich auch einige Bäume.

Zur planungsrechtlichen Absicherung sind die 68. Änderung des Flächennutzungsplanes und die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 erforderlich.

2 Planerische Vorgaben

2.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Der Entwurf des regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Aurich ist im Verfahren bereits fortgeschritten, daher entfaltet dieses bereits seine Bindungswirkung.

In der zeichnerischen Darstellung ist die Stadt Aurich als Mittelzentrum mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung festgelegt.

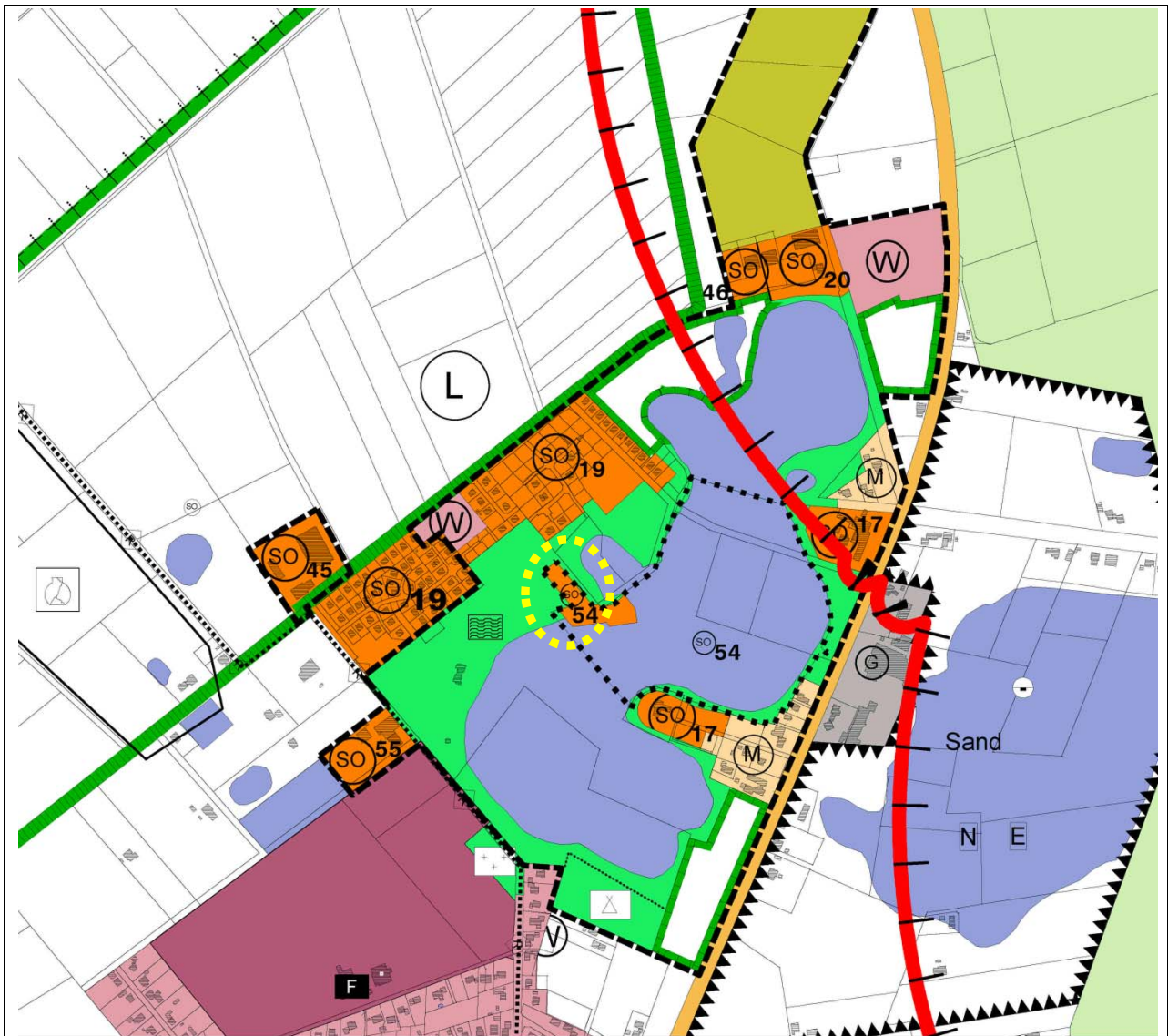
Der Bereich des Erholungsgebietes Tannenhausen ist zeichnerisch als Vorranggebiet für Erholung festgelegt.

2.2 Flächennutzungsplanung

Die Planflächen sind im gültigen Flächennutzungsplan als Grünflächen und Sondergebiet 54 Wakeboardanlage dargestellt.

Der Bebauungsplan setzt für den Änderungsbereich ein Sondergebiet fest er ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Daher wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert, es handelt sich um die 68. Änderung.

Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan Stadt Aurich (11. Änderung)



Zeichenerklärung

	Wohnbaufläche		Wasserfläche
	Gemischte Bauflächen		Flächen für die Landwirtschaft
	Sonstige Sondergebiet		Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
	Zweckbestimmung:		Bauschutzbereich
	17 Gaststätte/ Hotel/ Restaurant		Änderungsbereich
	19 Ferienhausgebiet		Unterschiedliche Nutzung
	20 Freizeit, Sport, Gaststätten- und Beherbergungsbetriebe		überlagernde Nutzung: WAKEBOARD Anlage
	45 Reiterpension		
	46 Kurzzeitpflegeeinrichtung		
	54 Wakeboardanlage		
	55 Hofcafe, Ferienwohnungen, Tierhaltung		
	überörtliche Hauptradwege		
	Strassenverkehrsfläche		
	Öffentliche Grünfläche		
	Zweckbestimmung: Freibad		

2.3 Bebauungsplan Nr. 68 – 8. Änderung

Die Wakeboardanlage wurde mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes planungsrechtlich vorbereitet.



3 Bestandsstrukturen

3.1 Bestand

Das Plangebiet liegt im Erholungsgebiet Tannenhausen. Der Änderungsbereich stellt sich im Osten als Betriebsbestandteil der Wakeboardanlage (Umkleide, Rezeption, Gastronomie,) dar, nach Westen schließt sich eine Außengastronomiefläche und die Liegewiese des Erholungsgebietes an.

3.2 Erschließung

Das Erholungsgebiet Tannenhausen ist an das öffentliche Straßennetz angebunden.

3.3 Immissionssituation

Die Erweiterung der Gastronomie und insbesondere der Außengastronomie kann mit Geräuschentwicklung verbunden sein. In einem Schallgutachten wurden daher die potentiellen Nutzungsmöglichkeiten und Immissionsauswirkungen untersucht. Dort heißt es in der Beurteilung der Immissionssituation:

Die Ergebnisse zeigen nunmehr die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte. Ferner werden diese mit > 4 dB unterschritten, die zulässigen Geräuschpegelspitzen mit > 20 dB. Die Ergebnisse weisen darauf hin, dass die zu erwartenden Überschreitungen maßgeblich durch die bestehende Freizeitanlage (Gäste: Strandbereich, Sonnenwiese, Baden, etc.) zu erwarten sind.

Ergänzende Berechnungen zeigen über dies hinaus, dass bei Durchführung der Veranstaltung an Werktagen, aufgrund geringerer Ruhezeiten, sich der Beurteilungspegel um 1 dB reduziert. Nach derzeitiger Kenntnislage ist es auch bereits geplant die Singer-Songwriter Veranstaltungen an Werktagen durchzuführen.

Auf einen Beurteilungspegel in dieser Größenordnung wies auch bereits die Begutachtung im Rahmen der Bauleitplanung hin. Bei Durchführung der Veranstaltung an Werktagen erhöht sich das Niveau an den Immissionspunkten IP F01 und IP F02 geringfügig um ca. 1 dB gegenüber der damaligen Planung (hier: Anteil der Wakeboardanlage). Der Beurteilungspegel der Gesamtbelastung (siehe Tabelle 8) bleibt am Tage an den beiden Immissionspunkten im Ferienhausgebiet in etwa auf gleichem Niveau. An „IP F02“ reduziert sich ferner der Beurteilungspegel geringfügig aufgrund der Reduzierung der Fläche der einwirkenden Schallquelle „Sonnenwiese“ (hier: der IRW wird nun eingehalten). Hierfür trägt insbesondere die rückwärtige (Lärmschutz-) Wand im Bereich des Wetterschutzdachs bei (Ausführung siehe Abschnitt 6.7 - Lärmschutz). In Hauptabstrahlrichtung (hier: IP F03 und IP F04) erhöhen sich die Schallimmissionen, jedoch werden die zulässigen Immissionsrichtwerte deutlich unterschritten.

Da der See insbesondere Anziehungspunkt für Feriengäste ist (hier: u. a. auch die Ferienhausgebiete, die hier als zu schätzende Immissionspunkte aufgeführt sind), besteht aus Sicht des Schallimmissionsschutzes unserer Auffassung nach kein Handlungsbedarf. Der Anteil der zusätzlichen Schallimmissionen der Wakeboardanlage ist ausreichend gering, sodass es zu keiner maßgeblichen Erhöhung der Schallimmissionen an den Immissionspunkten im Ferienhausgebiet führt. Aus Sicht des Schallimmissionsschutzes spricht daher nichts gegen die geplanten Maßnahmen.

Anmerkung zu den Öffnungszeiten nach 22.00 Uhr (hier: 24.00 Uhr: Während der Nachtzeit (22.00 - 06.00 Uhr) ist es geplant, den Gästen die Möglichkeit auf einen gemütlichen Ausklang des Abends zu geben. Es sollen hierfür noch bei Bedarf Getränke ausgeschenkt werden können. Eine Beschallung findet nicht statt. Erwartungsgemäß ist nach Angaben der Betreiber eher ein Zeitraum bis max. 23.00 Uhr

zu erwarten. Losgelöst von den Ergebnissen, die die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte zeigen, wird auf die Einhaltung der Nachtruhe (22.00 - 06.00 Uhr) ausdrücklich hingewiesen. Unter diesem Aspekt wird angeregt, die neu geplante Außenterrasse um 22.00 Uhr nicht mehr zu bewirten (wurde im vorliegenden Fall schalltechnisch für die Nachtzeit (22.00 - 06.00 Uhr) nicht berücksichtigt). Der Ausschank sollte im Bereich des Wetterdachs stattfinden.

Weiter heißt in Kap. 10. Zusammenfassung

In Tannenhausen beabsichtigt die Stadt Aurich die 10. Änderung des B-Plan Nr. 68 „Erholungsgebiet Tannenhausen“. Hierdurch sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Außenterrasse für die bestehende Wakeboardanlage am „Stürenburgweg 44“ geschaffen werden (Sondergebiet Außenterrasse).

Aufgabe der vorliegenden Stellungnahme war es, die durch die Nutzung des Geländes bewirkten Schallimmissionspegel in der benachbarten schutzbedürftigen Bebauung zu berechnen, die Beurteilungspegel zu bilden und mit den zulässigen Immissionsrichtwerten der TA-Lärm in Verbindung mit der niedersächsischen Freizeitlärmrichtlinie zu vergleichen. Werden die zulässigen Immissionsrichtwerte überschritten, müssen ggf. Schallschutzmaßnahmen dimensioniert werden.

Etwaige weitere Lärmarten wie Verkehrslärm und Gewerbelärm wurden bereits in der Stellungnahme zur 8. Änderung abgehandelt.

Im Zusammenhang mit einer baulichen Erweiterung (u.a. Wetterschutzdach) und einem geplanten „Eventbereich“ wurde für die Wakeboard-Anlage bereits die schalltechnische Stellungnahme IEL-Bericht Nr. 4132-18-L1 vom 04.05.2018 erstellt. Der vorliegende Bericht 3744-18-L4 baut auf den Ergebnissen des IEL-Bericht Nr.: 3744-16-L3 zur 8. Änderung des B-Plan Nr. 68 vom 28. Juli 2016 auf. Auf diese Berichtsgrundlage wird in Teilen zurückgegriffen und die Ergebnisse beider Berichte zusammengefasst.

Die Schallimmissionsberechnungen für den Freizeitlärm führten zu dem Ergebnis, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte für die Tageszeit innerhalb des Plangebietes überschritten werden. Diese Überschreitungen entstehen jedoch maßgeblich durch die bestehende Freizeitanlage. Der Anteil der zusätzlichen Schallimmissionen der Wakeboardanlage ist ausreichend gering, sodass es zu keiner maßgeblichen Erhöhung der Schallimmissionen führt.“ (Schalltechnische Stellungnahme im Rahmen der Bauleitplanung: 10. Änderung des B-Planes Nr. 68 „Erholungsgebiet Tannenhausen“ (Stadt Aurich) - Entwurf - vom 11. Februar 2019, IEL Aurich)

Die geplante Gastronomie im Bereich des städtischen Gebäudes wird in der Schalltechnischen Untersuchung mit einbezogen werden.

4 Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Sondergebiet Wassersportbetrieb mit Wakeboardanlage

4.1.1 Art und Maß der Nutzung

Als Art der Nutzung wird ein Sondergebiet Wassersportbetrieb mit Wakeboardanlage festgesetzt.

Es werden Änderungen vorgenommen, um das Ziel der Ausweitung der gastronomischen Nutzung erreichen zu können: Es handelt sich um 2 Eckpunkte.

- beim Maß der baulichen Nutzung wird die Grundfläche auf 2.500 m² erhöht, bisher sind 1.250 m² festgesetzt.
- der überbaubare Bereich wird erweitert.

Damit kann der Gebäudebereich und zusätzlich der Bereich der Außengastronomie erweitert werden.

Die sonstigen Festsetzungen der 10. Änderung orientieren sich an den bisherigen Festsetzungen. Die offene Bauweise bei einem zulässigen Vollgeschoss wird aus der bisherigen Bebauungsplanung übernommen. Die gilt auch für die Firsthöhe mit 15 m.

4.1.2 Grünflächen, Gräben und Regenrückhaltebecken

Für die Errichtung einer Außengastronomiefläche wird die bisherige Rasenfläche (Oberboden) weggenommen und durch Sand ersetzt. Der Kronentraufbereich aller Bäume innerhalb dieser Fläche wird jeweils ausgespart, hier erfolgt keine Veränderung des Oberbodens.

4.1.3 Örtliche Bauvorschriften

Es wird die Firsthöhe aus der bisherigen Planung übernommen, sie ist in dem Planverfahren als örtliche Bauvorschrift festgesetzt worden.

Firsthöhe: In dem Gebiet darf die Firsthöhe das Maß von 15 m über N.N. nicht überschreiten.

4.2 Textliche Änderungen

4.2.1 Ausnahme von der Begrenzung der Grundflächen für Ferienwohnungen

Zusätzlich zur o.g. Erweiterung des Sondergebietes soll für einen Bereich der nördlich gelegenen Ferienhausbebauung die Beschränkung der Grundfläche für Ferienwohnungen geändert werden.

Ziel und Zweck

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 Erholungsgebiet Tannenhausen wurde die planungsrechtliche Voraussetzung für die Ferienhausbebauung im Plangebiet geschaffen. Der Bebauungsplan sieht eine Grundflächenzahl von 0,25 und eine zulässige maximale Grundfläche von 70 m² vor. Bei einer geplanten Errichtung von Gebäuden mit zwei Ferienwohnungen im Gebäude stellt die zulässige Grundfläche von 70 m² ein zu enges Maß dar. Daher soll durch diese Änderung eine Ausnahmeregelung in die Planung aufgenommen werden. So kann die zulässige Grundfläche um 20 m² auf 90 m² erweitert werden, wenn es sich um ein Ferienhaus mit zwei Wohnungen handelt. Eine generelle Erhöhung der Grundfläche wäre dagegen nicht so sinnvoll, da durch größere Ferienwohnungen ein Anreiz zum Dauerwohnen gegeben wäre.

Diese Ausnahmeregelung wurde für das östlich angrenzende Ferienhausgebiet Eilts-Pad im Zuge der 9. Änderung des Bebauungsplan Nr. 68 bereits beschlossen.

Ausnahme – textliche Festsetzung Nr. 6.1

Es wird textlich folgende Ausnahme formuliert:

Innerhalb der Ferienhaussiedlung Stielbusch/Am Badensee kann die festgesetzte zulässige Grundfläche von 70 m² pro Gebäude um 20 m² überschritten werden, wenn innerhalb des Gebäudes zwei Ferienwohnungen realisiert werden.“ (vgl. textliche Festsetzung Nr. 6.1)

4.2.2 Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Im Bereich der Grünflächen bzw. der Liegewiese soll im städtischen Gebäude in Zukunft gastronomische Nutzung allgemein zugelassen werden, daher wird die bisherige Festsetzung um diesen Aspekt ergänzt. Sie lautet:

„Innerhalb der Grünflächen mit der Zweckbestimmung Badebetrieb sind kleinere Spielplätze und Sportplätze zulässig.

Innerhalb des überbaubaren Bereichs der Grünfläche Badebetrieb ist ein eingeschossiges Mehrzweckgebäude für die sanitären Anlagen des Badebetriebs, ein Kiosk, Aufenthaltsräume für Veranstaltungen, gastronomische und touristische Nutzung und eine Wohnnutzung zulässig

In räumlicher Zuordnung zum Mehrzweckgebäude sind Nebenanlagen und Außengastronomieflächen zulässig.

Innerhalb des überbaubaren Bereichs in der privaten Grünfläche Zeitplatz ist ein eingeschossiges Gebäude für einen Fischereiverein einschließlich sanitären Anlagen zulässig.

Innerhalb der privaten Grünfläche Zeltplatz ist eine Nutzung für Zeltlager und zu fischereilichen Zwecken zulässig.“ (vgl. textliche Festsetzung Nr. 6.2)

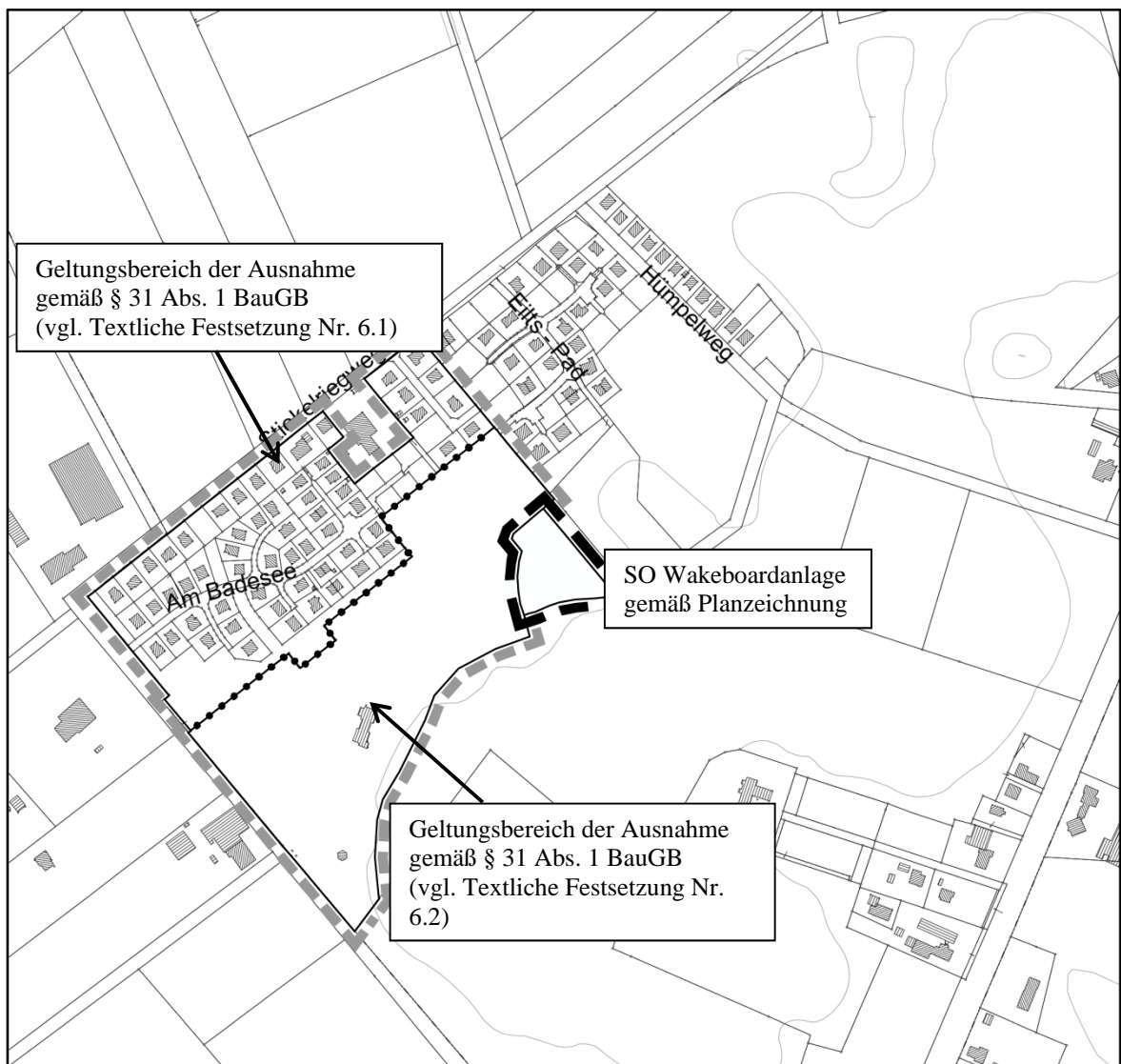
4.2.3 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich der textlichen Festsetzung Nr. 6 wird

1. durch den Stürenburgweg, den Stielkriegweg und dem westlichen Rand der bebauten Grundstücke am Eilts-Pad umschlossen und
2. durch die Ferienhausiedlung und den See.

Der Bereich der textlichen Festsetzung Nr. 6 umfasst damit die Ferienhausbebauung Bereich Stielbusch/Am Badesee und die Liegewiese (vgl. untenstehenden Lageplan).

Plangebietsabgrenzungen der 10. Änderung



5 Umweltprüfung

Als Teil der städtebaulichen Abwägungsgrundlage wurden zur Abarbeitung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung eine Bestandsaufnahme der Biotoptypen und eine Bewertung nach dem Modell Breuer auf Grundlage der Biotoptypenkartierung zum Bebauungsplan (Umweltbericht zum Bebauungsplan als Anlage).

1. Vom Plangebiet Bereich Wakeboardanlage werden ca. ca. 600 m² durch eine Außengastonomie-fläche überplant, hier wird Rasen abgetragen und durch Sand ersetzt, zudem sind zusätzliche Versiegelungen von höchstens weiteren 650 m² zu erwarten. Alle Bäume auf der Rasenfläche bleiben erhalten. Als Kompensation sind Baumanpflanzungen auf dem Freizeitgelände vorgesehen.

2. Die textliche Ausnahme Nr. 6.1 für Ferienhäuser mit zwei Ferienwohnungen lässt zukünftig eine erhöhte zulässige Grundfläche von max. 90 m² zu. Bei der Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung nach § 1a Baugesetzbuch ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen aus der Änderung des Bebauungsplanes. Der Eingriff wurde bereits im Umweltbericht zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 zugelassen und bilanziert.

3. Die textliche Änderung Nr. 6.2 lässt durch die Erweiterung der Terrasse am städtischen Gebäude eine geringfügige Überbauung von Liegewiesenfläche im Umfang von etwa 150 m² zu.

3. Eingriff

Somit sind insgesamt 1.400 m² an Versiegelung auszugleichen. Nach Breuer (2006) ist ein Eingriff in Boden mit allgemeiner Bedeutung eine Kompensation von 1:0,5 erforderlich. Demgemäß ist für die Eingriffe in das Schutzgut Boden eine Aufwertung einer ca. 700 m² großen Fläche um einer Wertstufe als Kompensationsmaßnahme erforderlich.

Als Kompensation sind auf Rasenfläche des Freizeitgeländes westlich der Eingriffsfläche Baumanpflanzungen vorzunehmen. Die Anpflanzungen sind geeignet, die Bodenfunktion als Bestandteil des Naturhaushalts zu verbessern, Bodenerosion und Bodenschadverdichtung zu vermindern und sekundär auf das Kleinklima durch eine Erhöhung der Boden- und Luftfeuchtigkeit zu wirken. Durch verbesserte Durchwurzelung des Bodens und einen ausgeglichenen Wasserhaushalt kann auch die Funktionsfähigkeit des Bodens aufgewertet werden. Daneben wird die Lebensraumfunktion für Tiere und für Pflanzen erhöht.

Die Umweltprüfung führt in ihrem Ergebnis zu dem Schluss, dass die Bauleitplanung unter Berücksichtigung der Belange des Natur- und Landschaftshaushalts als umweltverträglich einzuordnen ist. Durch den Bebauungsplan ergibt sich ein geringer Eingriff in Natur und Landschaft, dieser Eingriff wird durch Baumanpflanzungen im Erholungsgebiet ausgeglichen werden.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung im Erholungsgebiet ist geregelt, durch die geringfügige Versiegelungen ergeben sich hier keine zusätzlichen Anforderungen.

6.2 Strom- und Gasversorgung

Das Plangebiet ist an das vorhandene Gas- und Stromnetz der EWE angeschlossen.

6.3 Schmutzwasserentsorgung

Das geplante Baugebiet ist an die Schmutzwasserkanalisation zur zentralen Schmutzwasserkläranlage der Stadt Aurich angeschlossen.

6.4 Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz des Oldenburg Ostfriesischen Wasserverbandes.

6.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung ist gemäß der geltenden Satzung des Landkreis Aurich geordnet.

6.6 Brandschutz

Durch die Planung ergeben sich keine zusätzlichen Anforderungen hinsichtlich Löschwasserversorgung.

6.7 Sonstige Ver- und Entsorgung

Die sonstige Ver- und Entsorgung ist gesichert.

7 Hinweise

7.1 Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

7.2 Wasserschutzgebiet Marienhaf

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Marienhaf. Die nächstgelegenen Förderbrunnen befinden sich ca. 11,9 km westlich des Plangebietes. Die am 27.12.2017 im Amtsblatt verkündete Wasserschutzgebietsverordnung ist zu beachten.

Aus Sicht des Grundwasserschutzes bestehen grundsätzliche Bedenken gegen jegliche Eingriffe in die das Grundwasser schützenden Deckschichten.

Die Gefährdungspotentiale für das Grundwasser, die von Bebauung ausgehen, resultieren sowohl aus der Bauphase als auch aus der späteren Nutzung der Flächen.

a) während der Bauphase:

- Verminderung, Veränderung oder auch Beseitigung der schützenden Grundwasserüberdeckung durch das Ausheben von Baugruben oder der Graben für die Fundamente, beim Verlegen von Kabeln, Kanalisation und anderen Leitungen.
- Beseitigung der gut reinigenden belebten Bodenzone auch außerhalb der Baugruben durch den Baustellenbetrieb
- Lagerung und Verwendung von wassergefährdenden Stoffen (Farben, Lacke, Bitumenanstriche, Verdünnen, Reinigungsflüssigkeiten, Treib- und Schmierstoffe für Baumaschinen, Schalöl usw.).
- erhöhtes Risiko von Verunreinigungen des Grundwassers durch Schadstoffeintrag infolge von Havariefällen bei Baufahrzeugen und -maschinen sowie durch Zwischenfälle bei Tank- und Wartungsvorgängen.

Es muss dafür Sorge getragen werden, dass die Mitarbeiter der ausführenden Baufirmen vor Beginn der Baumaßnahmen auf die sensible Lage des Baugrundes innerhalb des Wasserschutzgebietes hingewiesen werden.

Auf den Baustellen müssen ständig ausreichende Mengen an Ölbindemitteln und geeigneten Auffangvorrichtungen bereitgehalten und gegebenenfalls auch eingesetzt werden.

b) während der Nutzung:

- erhöhtes Verkehrsaufkommen, insbesondere Transport und Umschlag einzelner wassergefährdender Stoffe wie z. B. Heizöl oder Kraftstoffe,
- Lagerung und Verwendung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöllagerung),

- Verringerung der Grundwasserneubildung aufgrund der Flächenversiegelung
- Versickerung von schadstoffbelastetem Wasser durch defekte Abwasserleitungen, Hausanschlüsse und Grundstücksentwässerungen,

Grundsätzlich sind an die Ausweisung von Bau- und Gewerbegebieten in Wasserschutz- und -gewinnungsgebieten folgende Anforderungen zu stellen:

- Abwasserentsorgung nach dem Stand der Technik,
- Anwendung des ATV-Arbeitsblattes A142 „Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten“,
- Beachtung der Anlagenverordnung (AwSV),
- Anwendung der RiStWaG.

Hinsichtlich der Gefahren für das Grundwasser verweisen wir ergänzend auf das DVGW-Arbeitsblatt W 101 „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete; Teil 1: Schutzgebiete für Grundwasser“ (2006) und auf die „Praxisempfehlung für niedersächsische Wasserversorgungsunternehmen und Wasserbehörden; Handlungshilfe (Teil II); Erstellung und Vollzug von Wasserschutzgebietsverordnungen“ (NLWKN 2013)

7.3 Bodenfunde

Bei Erdarbeiten können archäologische Funde, wie Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken oder auffällige Bodenverfärbungen zutage kommen. Bodenfunde sind wichtige Quellen für die Erforschung der Ur- und Frühgeschichte und unterstehen als Bodendenkmale den Schutzbestimmungen des Nds. Denkmalschutzgesetzes, wonach sie meldepflichtig sind. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Hinweise auf Bodenfunde nehmen die Untere Denkmalschutzbehörde, der Landkreis sowie die Ostfriesische Landschaft entgegen.

7.4 Bodenschutz

Sofern 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 von bis zu Z 2 der LAGA-Mitteilung 20 ist nur auf Antrag mit Genehmigung nach einer einzelfallbezogenen 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.

Die im Zuge von Baumaßnahmen verdichteten Bodenflächen, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, sind durch Bodenauflockerung (z.B. pflügen, eggen) in der Form wiederherzustellen, dass natürliche Bodenfunktionen wieder übernommen werden können.

Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren.

7.5 Überdeckung von Bebauungsplänen

Die 10. Änderung überdeckt einen Teilbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 „Erholungsgebiet Tannenhausen“. Der überlagerte Teilbereich tritt mit Bekanntmachung der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 außer Kraft.

8 Verfahrensstand

8.1 Aufstellungsbeschluss

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich in seiner Sitzung am ... 2019 die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Erholungsgebiet Tannenhausen“ beschlossen. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am ... 2019 ortsüblich bekannt gemacht.

8.2 Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit fand am 13.03.2019 im Rathaus der Stadt Aurich statt.

8.3 Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung wurde im Zeitraum vom ... bis ... 2019 durchgeführt.

Aurich, den

.....

Bürgermeister

Anhänge

1. Schalltechnische Stellungnahme im Rahmen der Bauleitplanung: 10. Änderung des B-Planes Nr. 68 „Erholungsgebiet Tannenhausen“ (Stadt Aurich) 2019, IEL Aurich.