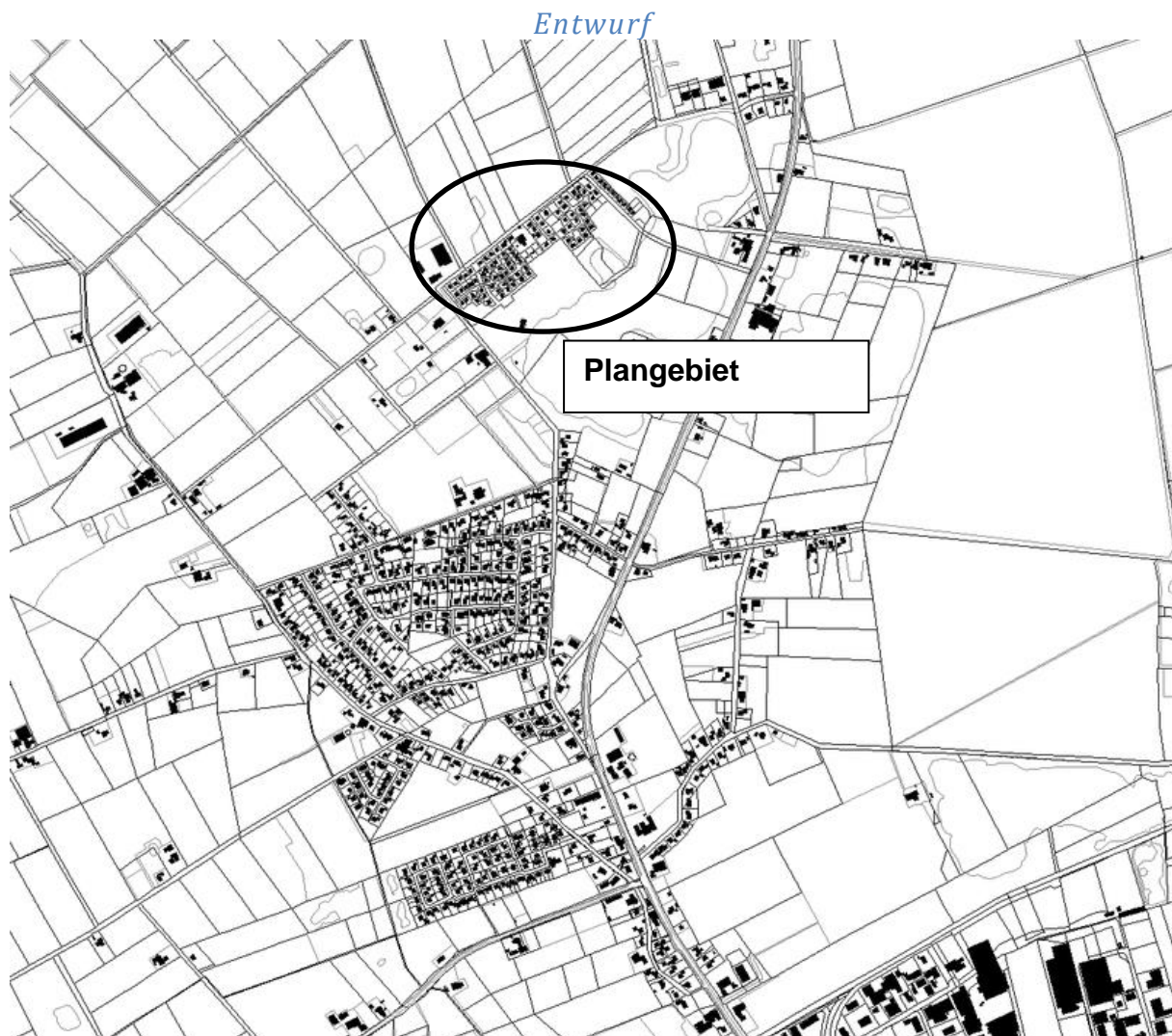


Begründung der 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 68 „Erholungsgebiet Tannenhausen“ im Ortsteil Tannenhausen der Stadt Aurich



Übersichtsplan Maßstab 1 : 10.000

Planungsabwicklung Stadt Aurich
Fachdienst Planung / 2020

Städtebauliche Planung
Natur- und Umweltschutz
Verfahrensabwicklung

Heimlich
Wulle
Gerdes

Ich seh Dich in



Stadt Aurich, Fachdienst 21 Planung
Bgm. - Hippen - Platz 1
26603 Aurich



Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis.....	3
Abbildungsverzeichnis.....	3
Quellenverzeichnis	3
1. Grundlagen der Planung	4
1.1 Plangebietsabgrenzung.....	4
1.2 Bisherige Plangebietsnutzung.....	5
1.3 Anlass und Ziel der Planung.....	5
1.4 Bodenordnende Maßnahmen.....	5
1.5 Planverfahren.....	5
2. Planungsvorgaben	5
2.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)	5
2.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	6
2.3 Flächennutzungsplan	7
2.4 Vorhandene Bauleitplanung	8
3. Inhalt des Bebauungsplans	8
4. Natur- und Umweltschutz	8
5. Verfahrensvermerke.....	9

Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
ca	circa
FNP	Flächennutzungsplan
GRZ	Grundflächenzahl
km	Kilometer
LROP	Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen
RROP	Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Aurich

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtsplan „Erholungsgebiet Tannenhausen“	4
Abbildung 2: Platzhalter RROP 2018 des Landkreises Aurich	6
Abbildung 3: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Aurich	7

Quellenverzeichnis

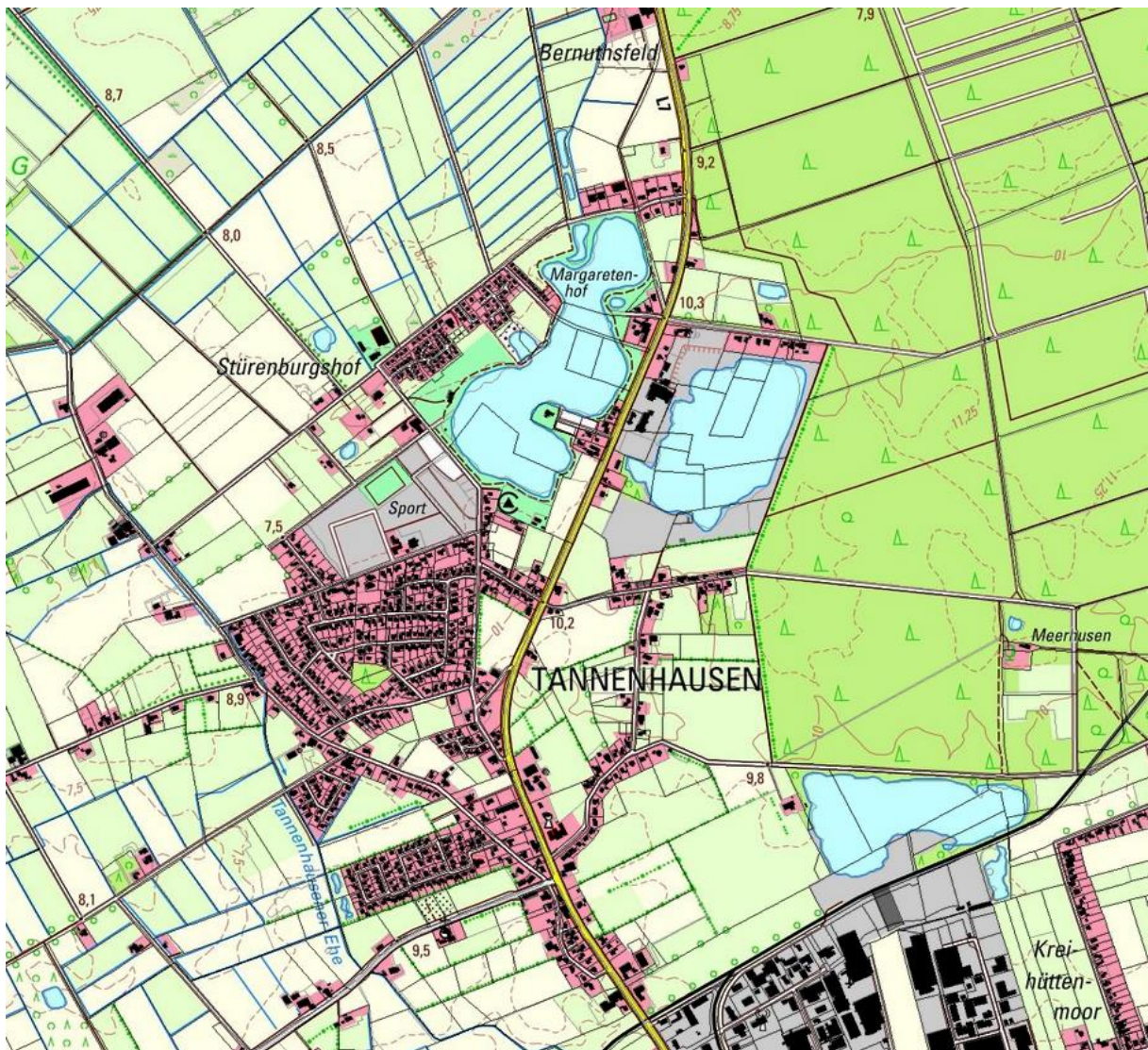
1. Grundlagen der Planung

1.1 Plangebietsabgrenzung

Das Plangebiet befindet sich im Auricher Stadtnorden im Ortsteil Tannenhäusen. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 7 km.

Im Norden schließen sich Grünlandflächen in einem Landschaftsschutzgebiet an. Im Süd-Westen befindet sich der Badesee Tannenhäusen.

Abbildung 1: Übersichtsplan „Erholungsgebiet Tannenhäusen“



Maßstab 1 : 10.000

Der Geltungsbereich der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes wird durch den Stielkelriegweg im Norden begrenzt und umfasst die Bebauung westlich des Hümpelwegs sowie beidseitig der Straße Stielkelbuch und der Siedlung entlang der Straße Am Badesee.

1.2 Bisherige Plangebietsnutzung

Im Geltungsbereich der textlichen Änderung des Bebauungsplans ist bereits eine Ferienhaussiedlung am Badesee Tannenhausen entstanden. Die Nutzungsfestsetzung wird durch die textliche Änderung nicht verändert.

1.3 Anlass und Ziel der Planung

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 Erholungsgebiet Tannenhausen wurde die planungsrechtliche Voraussetzung für die Ferienhausbebauung im Plangebiet geschaffen. 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.

1.4 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

1.5 Planverfahren

Da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, kann der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB. durchgeführt werden.

2. Planungsvorgaben

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Raumordnungspläne sollen nach § 8 Abs. 5 Raumordnungsgesetz (ROG) Festlegungen zur Raumstruktur enthalten, insbesondere zu der anzustrebenden Siedlungsstruktur, der anzustrebenden Freiraumstruktur und den zu sichernden Standorten und Trassen für Infrastruktur. Regionale Raumordnungspläne sind nach § 8 Abs. 2 ROG aus den Landesraumordnungsplänen zu entwickeln.

2.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Das rechtsgültige Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen weist die Stadt Aurich als Mittelzentrum aus. Das Stadtgebiet dient schwerpunktmäßig der Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten.

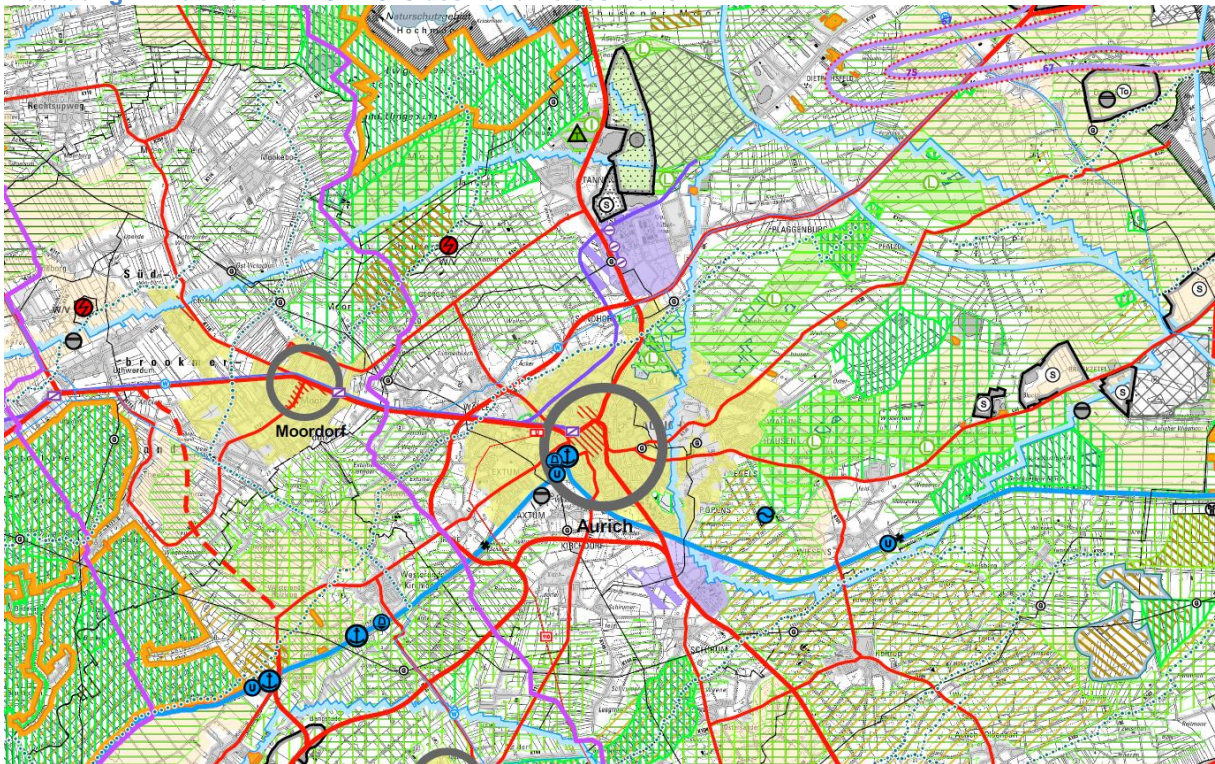
Des Weiteren fungiert ein Mittelzentrum als Versorger für Güter des gehobenen Bedarfs und Sicherung der Daseinsvorsorge. Verkehrsinfrastrukturell weist das LROP für das Auricher Stadtgebiet Straßenverkehrswege mit überregionaler Anbindung und den Schifffahrtsweg Ems-Jade-Kanal aus.

Im Rahmen der Vorrangflächenausweisung sind im Stadtgebiet Aurich Flächen für die Trinkwassergewinnung, Rohstoffgewinnung und Natura 2000-Gebiete festgesetzt. Das LROP Niedersachsen enthält keine der Planung entgegenstehenden Darstellungen.

2.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Regionale Raumordnungspläne sind nach § 8 Abs. 2 ROG aus den Landesraumordnungsplänen zu entwickeln. Das rechtsgültige Raumordnungsprogramm 2018 für den Landkreis Aurich (RROP 2018 LK Aurich) weist (s. Abbildung 2).

Abbildung 2: Platzhalter RROP 2018 des Landkreises Aurich



ohne Maßstab

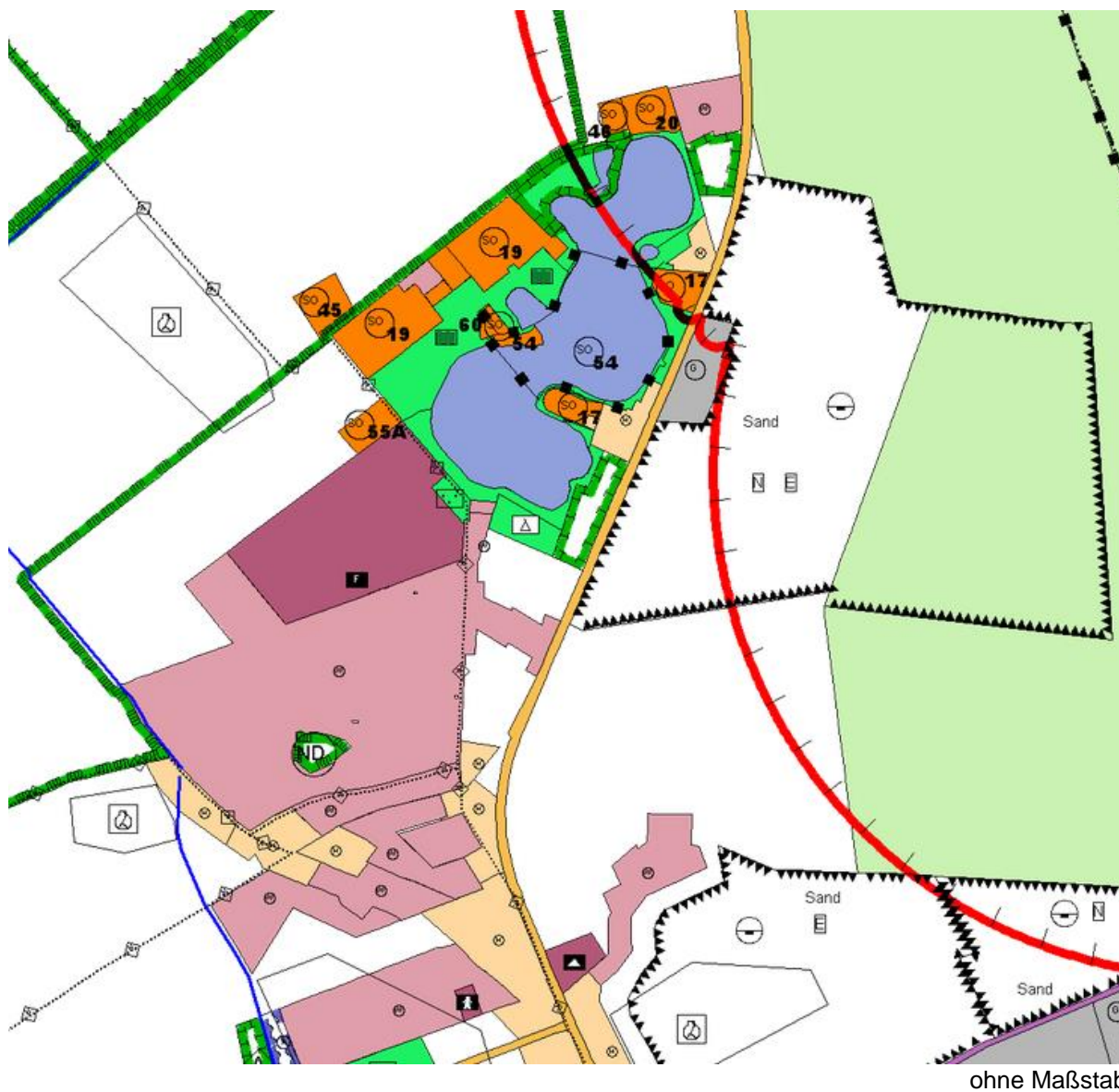
Das RROP des Landkreises Aurich ist aus den Vorgaben der Landesplanung bzw. des LROPs abzuleiten und konkretisiert diese flächenbezogen. Inhaltliche Schwerpunkte der regionalen Raumordnung sind die Siedlungsentwicklung orientiert an bestehenden zentralen Orten (Mittel- und Grundzentren) in Zusammenhang mit der Sicherstellung der Daseinsgrundvorsorge sowie die Sicherung eines leistungsfähigen Wirtschafts- und Siedlungsraums von hoher Lebensqualität.

Die Planung der 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 68 steht den Aussagen des RROPs nicht entgegen.

2.3 Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Aurich ist mit den Zielen der Raumordnung abgestimmt. Dieser weist für den Geltungsbereich der 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 68 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet aus (s. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**).

Abbildung 3: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Aurich



Eine Änderung oder Berichtigung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

2.4 Vorhandene Bauleitplanung

Durch die 3., 5. Und 8. 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.

3. Inhalt des Bebauungsplans

Die zeichnerischen Festsetzungen ergeben sich aus der 3., 5. Und 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 68. Mit der 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 68 wird eine Ausnahmeregelung als zulässige Abweichung mit aufgenommen. So wird ausnahmsweise eine Grundfläche von 90 m² zugelassen, wenn es sich um ein Ferienhaus mit zwei Wohneinheiten handelt.

Folgende zulässige Ausnahmeregelung von den Festsetzungen wird aufgenommen:

„Ausnahme (§ 31 Abs. 1 BauGB)

Innerhalb des beiliegenden Geltungsbereichs kann die festgesetzte zulässige Grundfläche von 70 m² pro Gebäude um 20 m² überschritten werden, wenn innerhalb des Gebäudes zwei Ferienwohnungen realisiert werden.“

Die weiteren Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 68 inklusive Änderungen bleiben hiervon unberührt.

4. Natur- und Umweltschutz

Aufgrund der Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Baugesetzbuch wird von einer Umweltprüfung für die geringfügige Änderung der zulässigen Grundfläche abgesehen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) bleibt wie schon bisher in der seit dem 14.10.2011 rechtsverbindlichen 5. Änderung (Bereich Hümpelweg) mit 0,25 unverändert. Die GRZ kann nach der BauNVO 1990 für Nebenanlagen um bis zu 50 % überschritten werden. Es ergibt sich so eine zulässige maximale Versiegelung von 37,5 % je Baugrundstück. Bei einer durchschnittlichen Größe der im Änderungsgebiet vorhandenen Baugrundstücke von im Mittel

450 qm ergibt sich aus der GRZ eine zulässige Bodenversiegelung einschließlich der Terrasse und der Nebenanlagen von bis zu 170 qm.

In der seit 16.03.2018 rechtsverbindlichen 8. Änderung (Bereich Stiekelbusch) und in der seit 28.06.1996 rechtsverbindlichen 3. Änderung des Bebauungsplanes 68 (Bereich Am Badeseesee) wurde nur eine zulässige Grundfläche festgesetzt (GR max. 70 qm). Bei einer Überschreitung der zulässigen Grundfläche von max. 100% oder um 70 qm für Nebenanlagen ergibt sich daraus bisher eine maximale Bodenversiegelung von 140 qm.

Innerhalb der Änderungsbereiche soll für Ferienhäuser mit zwei Ferienwohnungen zukünftig eine erhöhte zulässige Grundfläche von max. 90 m² gelten. Hinzu können dann noch die Flächen für eine Terrasse sowie für Nebenanlagen wie eine Zufahrt und Stellplätze mit bis zu ca. 80 qm (bei Einhaltung der GRZ) bzw. von bis zu ca. 90 qm (bei Berücksichtigung der zulässigen Grundfläche GR) kommen.

Gegenüber den ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 68 vom 23.12.1982 mit einer GRZ von 0,4 und einer nicht begrenzten Überschreitung durch Nebenanlagen ergibt sich weiterhin eine erheblich geringere Bodenversiegelung.

Bei der Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung nach § 1a Baugesetzbuch ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen aus der Änderung des Bebauungsplanes, da weiterhin die zulässige GRZ von 0,375 je Baugrundstück als Obergrenze der Bodenversiegelung einzuhalten ist, bzw. da die zulässige maximale GR sich nur unwesentlich erhöht. Dieser Eingriff wurde bereits im Umweltbericht zur 3., 5. und 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 bilanziert und zugelassen.

5. Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 08.07.2020 die Aufstellung der 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 68 „Erholungsgebiet Tannenhausen“ gem. § 13 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 34 Abs. 4 BauGB am **XX.XX.XXXX** ortsüblich bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am **XX.XX.XXXX** dem Entwurf der 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 68 „Erholungsgebiet Tannenhausen“

inklusive Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am XX.XX.XXXX ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 68 „Erholungsgebiet Tannenhausen“ inklusive Begründung hat vom XX.XX.XXXX bis zum XX.XX.XXXX gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Aurich hat die 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 68 „Erholungsgebiet Tannenhausen“ nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am XX.XX.XXXX als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Aurich, den

Der Bürgermeister