

11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 Erholungsgebiet Tannenhäuser

Textliche Festsetzung

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.

Hinweise

Wasserschutzgebiet Marienhäfe

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Marienhäfe. 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 Wohngebieten - oder in diesem Fall von einer Ferienhaussiedlung ausgehen, resultieren sowohl aus der Bauphase als auch aus der späteren Nutzung der Flächen.

a) während der Bauphase:

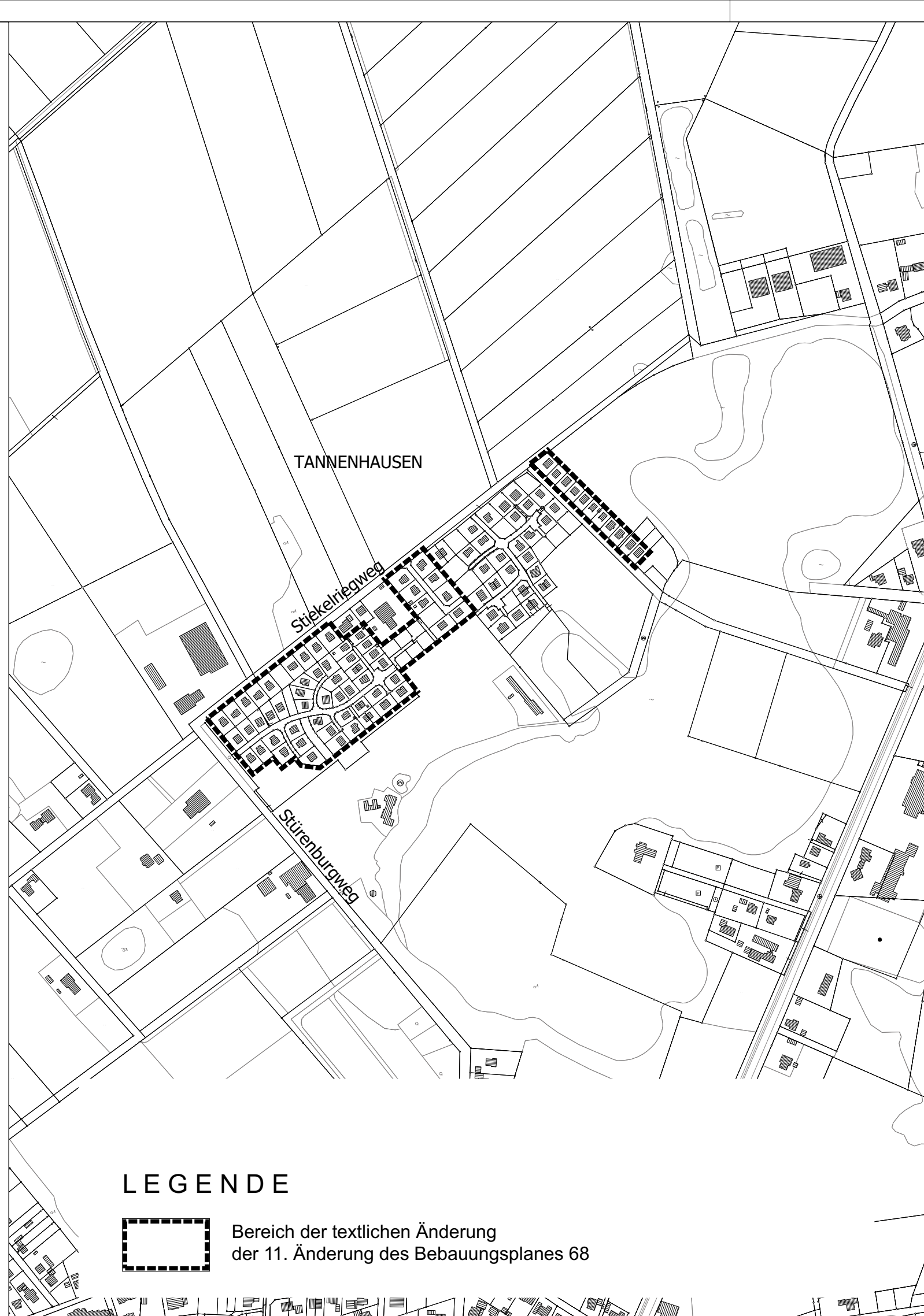
- Verminderung, Veränderung oder auch Beseitigung der schützenden Grundwasserüberdeckung durch das Ausheben von Baugruben oder der Gräben für die Fundamente, beim Verlegen von Kabeln, Kanalisation und anderen Leitungen,
- Beseitigung der gut reinigenden belebten Bodenzone auch außerhalb der Baugruben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

Sollten neue Ferienhäuser — wie in der geplanten 9. Änderung des Bebauungsplanes vorgesehen - gebaut werden, 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 im Wohngebiet bzw. in der „Ferienhaussiedlung“ (z. B. Heizöllagerung, Verwendung wassergefährdender Stoffe durch Hobbygärtner und -bastler, Kfz-Abstellplätze, Autowäsche),



Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), des § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244) hat der Rat der Stadt Aurich am die 11. Änderung des Bebauungsplan Nr. 68, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Aurich, den

Bürgermeister

Planunterlagen

Kartengrundlage: Gemarkung: Tannenhäuser
Flur: 003
Maßstab: 1: 1000
Az.: 21.28.68/11

Liegenschaftskataster:

Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung



Planverfasser

Der Entwurf der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 „Erholungsgebiet Tannenhäuser“ wurde ausgearbeitet von der Stadt Aurich, Fachdienst 21 Planung.

Aurich, den

Planverfasser

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 08.07.2020 die Aufstellung der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 „Erholungsgebiet Tannenhäuser“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Absatz 1 BauGB am 11.12.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

Aurich, den

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 16.11.2020 dem Entwurf der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 „Erholungsgebiet Tannenhäuser“ mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.12.2020 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 „Erholungsgebiet Tannenhäuser“ mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung haben gemäß § 3 Absatz 2 BauGB vom 21.12.2020 bis einschließlich 29.01.2021 öffentlich ausgelegen.

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Absatz 2 BauGB ebenfalls in dieser Zeit beteiligt.

Aurich, den

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Aurich hat die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 „Erholungsgebiet Tannenhäuser“ mit den textlichen Festsetzungen nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) und die Begründung beschlossen.

Aurich, den

Bürgermeister

Genehmigung

Die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 „Erholungsgebiet Tannenhäuser“ nach § 8 Absatz 2 Satz 2 BauGB / § 8 Absatz 4 BauGB den textlichen Festsetzungen ist mit Verfügung vom heutigen Tag (Az.) unter Auflage / mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile gemäß § 10 Absatz 1 und 2 i.V.m. § 6 Absatz 2 und 4 BauGB genehmigt.

, den

Unterschrift

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 „Erholungsgebiet Tannenhäuser“ ist am im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und die Stadt Emden bekanntgemacht worden.

Die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 „Erholungsgebiet Tannenhäuser“ ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Aurich, den

Unterschrift

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 „Erholungsgebiet Tannenhäuser“ ist die beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes beim Zustandekommen der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 „Erholungsgebiet Tannenhäuser“ nicht geltend gemacht worden.

Aurich, den

Unterschrift

Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 „Erholungsgebiet Tannenhäuser“ sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Aurich, den

Unterschrift

Beglaubigungsvermerk (nur für Zweitausfertigungen)

Die Übereinstimmung des vorstehenden Bildabzugs mit der Hauptschrift wird bescheinigt. Bei der Hauptschrift handelt es sich um ein Original.

Aurich, den

Unterschrift

- Verringerung der Grundwasserneubildung aufgrund der Flächenversiegelung
- unsachgemäßer oder missbräuchlicher Umgang mit Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln in den Gärten,
- Versickerung von schadstoffbelastetem Wasser durch defekte Abwasserleitungen (Verlustmenge laut Literatur: 6 — 10 % des Abwasseraufkommens), Hausanschlüsse und Grundstücksentwässerungen,
- Versickern von Dachflächen- und Hofflächenabwässern.

Die zukünftigen Feriengäste bzw. Bewohnerinnen und Bewohner sollten darüber informiert sein / werden, dass sie in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Marienhäfe leben.

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 Wasser-gewinnungsgebieten“,
- Beachtung der Anlagenverordnung (AwSV),
- Anwendung der RiStWaG.

Hinsichtlich der Gefahren für das Grundwasser wird 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) verwiesen.

Bodenschutz

1. Sollten während der Bauarbeiten Abfälle zu Tage treten oder sollte es Hinweise geben, die auf bisher unbekanntes Altablagern schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich in Kenntnis zu setzen.
2. 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.
3. Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren.

Wallheckenschutz nach § 22 Absatz 3 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)

Die historischen Wallhecken im Änderungsgebiet sind nach § 22 Absatz 3 NAGBNatSchG als geschützte Landschaftsbestandteile geschützt. Sie sind dem gesetzlichen Schutz als geschützte Landschaftsbestandteile entsprechend § 29 Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG unverändert zu erhalten. Alle Handlungen, die das Wachstum von Bäumen und Sträuchern beeinträchtigen, sind verboten. Wallhecken dürfen nicht beseitigt werden. Kunststofffolien, Ziergehölze, Ablagerungen von Gehölz- und Rasenschnitt oder Kompost und Zaunfundamente sind auf Wallhecken nicht zulässig. Das Schlegeln der Wallhecken sowie Wallheckendurchbrüche sind verboten. Zulässig sind als Pflegemaßnahmen das abschnittsweise Zurückschneiden der Sträucher bis auf max. 50 cm Höhe über dem Boden im mindestens sechsjährigen Abstand und das Entfernen von Totholz zur Verkehrssicherung.

Zur Anpflanzung auf Wallhecken sind, auch entsprechend § 40 Absatz 4 BNatSchG, nur die folgenden in freier Natur auf Wallhecken vorkommenden Gehölzarten zulässig: Gewöhnliche Felsenbirne/Ame-lanchier ovalis, Sandbirke/Betula pendula, Haselnuss/Corylus avellana, Eingriffliger Weißdorn/Crataegus monogyna, Europäisches Pfaffenhütchen/Euonymus europaeus, Waldkiefer/Pinus sylvestris,

Schlehe/Prunus spinosa, Stieleiche/Quercus robur, Hundsrose/Rosa canina, Salweide/Salix caprea, Schwarzer Holunder/Sambucus nigra, Vogelbeere/Sorbus aucuparia, an feuchten Standorten zusätzlich Schwarzerle/Alnus glutinosa, Esche/Fraxinus excelsior, Faulbaum/Frangula alnus, Echte Trauben-kirsche/Prunus padus, Ohrchenweide/Salix aurita, Gemeiner Schneeball/Viburnum opulus, an nährstoffreichen Standorten zusätzlich Rotbuche/Fagus sylvatica, Hainbuche/Carpinus betulus.

Zuständig für die Überwachung des naturschutzrechtlichen Wallheckenschutzes nach NAGBNatSchG innerhalb und außerhalb von Bebauungsplangebieten ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich.

Baumschutzsatzung der Stadt Aurich nach § 22 Absatz 1 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz

Die im Änderungsgebiet vorhandenen Laubbaum-Hochstämme über 80 cm Stammumfang (in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, außer Birken-, Erlen-, Weiden- und Pappelarten) sind nach der Baumschutzsatzung der Stadt Aurich vom 1.12.1983, zuletzt geändert am 18.5.2006, als geschützte Landschaftsbestandteile geschützt. Für als neu anzupflanzen festgesetzte Bäume (Ersatzbäume) und für als zu erhalten festgesetzte Bäume gilt der Schutz der Baumschutz-satzung unabhängig von der Art und der Wuchsgröße bzw. dem Stammumfang.

Eine Bodenbefestigung, ein Bodenauftrag oder ein Bodenabtrag im Kronenraumbereich sowie sonstige Schädigungen der Bäume sind demnach zu vermeiden. Aufgrabungen im Kronenbereich und nicht als fachgerechte Pflegemaßnahme zulässige Ausastungen von geschützten Bäumen sind nach der Baumschutzsatzung genehmigungspflichtig.

Zuständig für die Überwachung des Baumschutzes ist der Fachdienst Planung der Stadt Aurich.

Bodenfunde

Bei Erdarbeiten können archäologische Funde zutage kommen. Bodenfunde unterstehen als Bodendenkmale den Schutzbestimmungen der Niedersächsischen Denkmalschutzbehörde, wonach sie meldepflichtig sind. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Hinweise auf Bodenfunde nehmen die Unteren Denkmalschutzbehörden der Stadt und des Landkreises Aurich sowie die Ostfriesische Landschaft Archäologische Forschungsstelle entgegen.

Altablagern

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altstätten bzw. Altstandorte zutage treten, so ist nach dem Abfallrecht unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen.

Abfallentsorgung

Sind Straßenteile, Straßenzüge und Wohnwege mit den Sammelfahrzeugen nicht befahrbar oder können Grundstücke nur mit unverhältnismäßigem Aufwand angefahren werden, haben die zur Entsorgung Verpflichteten gemäß § 18 Abs. 2 Satz 4 der Satzung über die Abfallentsorgung für den Landkreis Aurich (Abfallentsorgungssatzung) vom 20.03.2001 (Amtsblatt des Landkreises Aurich Nr. 13 vom 31.03.2001) die Abfallbehälter an eine durch die Entsorgungsfahrzeuge erreichbare Stelle zu bringen oder bringen zu lassen. In diesem Fall kann durch den Landkreis Aurich als öffentlich-rechtlichem Abfallentsorgungsträger ein geeigneter Stand- und Aufstellplatz bestimmt werden, der durch die Entsorgungsfahrzeuge erreicht werden kann. Die Anwohner von Stichstraßen ohne Wendeanlage müssen ihre Abfall- und Wertstoffe an den Einmündungen der Stichstraßen in die nächstgelegene Gemeindestraße zur Entsorgung bereitstellen. Entsorgungsfahrzeuge dürfen aus Sicherheitsgründen in Stichstraßen ohne Wendeanlage nicht wenden.



Übersichtskarte Erholungsgebiet Tannenhäuser Maßstab 1 : 10000

Stadt Aurich

Bebauungsplan 68 11.Änderung „Erholungsgebiet Tannenhäuser“

Tannenhäuser, Flur 3

Stand: 02.2021
Grundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessung- und Katasterverwaltung LGLN © 2020

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

Maßstab 1 : 5000



Heim/ Ch