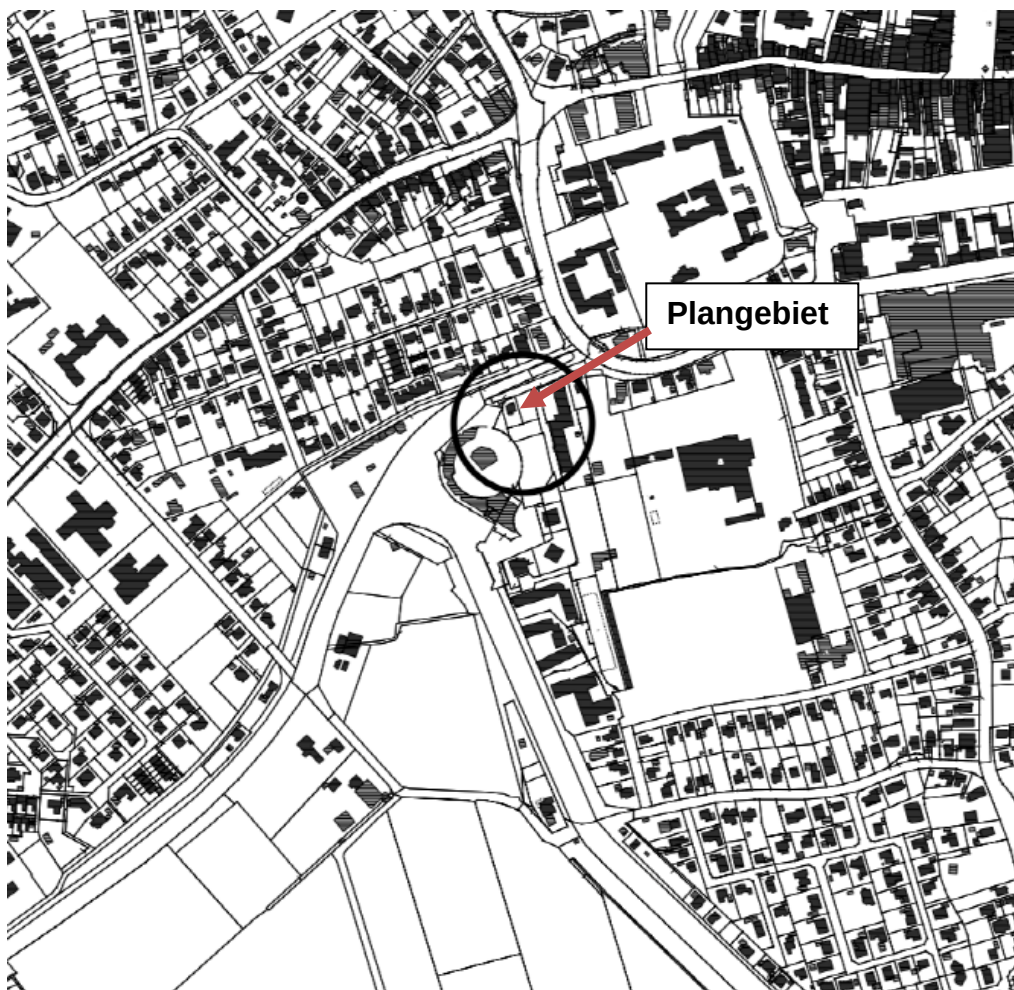


Begründung zum Bebauungsplan Nr. 129/4. Änderung „Wohnmobilstellplatz am Hafen“ im Ortsteil Aurich der Stadt Aurich

im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch

Bearbeitungsstand: 12.11.2025



Übersichtsplan

Stadt Aurich
Bgm. - Hippen - Platz 1
26603 Aurich



Entwurf
Verfahrensabwicklung
CAD-Bearbeitung

Julian Schneider
Vanessa Harms
Theda Tholen

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis.....	4
Abbildungsverzeichnis.....	4
1. Grundlagen der Planung	5
1.1 Plangebietsabgrenzung, Lage und Größe des Plangebietes	5
1.2 Bisherige Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung	6
1.3 Anlass und Ziel der Planung.....	6
1.4 Planverfahren.....	6
2. Planungsvorgaben	7
2.1 Niedersächsisches Landesraumordnungsprogramm (LROP).....	7
2.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	7
2.3 Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan.....	8
2.4 Vorhandene Bauleitplanung	9
3. Inhalt des Bebauungsplans	10
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise.....	10
3.2 Verkehrliche Erschließung.....	10
3.3 Grünfläche/ Randeingrünung	10
4. Natur und Landschaft, Baumschutz.....	11
4.1 Umweltprüfung	11
4.2 Artenschutz	11
4.3 Klimaschutz.....	12
5. Ver- und Entsorgung	12
5.1 Wasserversorgung	12
5.2 Strom- und Gasversorgung	12
5.3 Abfallbeseitigung.....	12
5.4 Schmutzwasserentsorgung	12
5.5 Oberflächenentwässerung.....	13
5.6 Löschwasser	13
6. Hinweise	13
6.1 Baunutzungsverordnung	13
6.2 Altlasten/ Altablagerungen / Kontaminationen	13
6.3 Bodenfunde.....	13
6.4 Abfälle	13
6.5 Verwendung von Recyclingschotter	13
6.6 Erkundigungspflicht.....	14
6.7 Telekommunikation	14
6.8 Kampfmittel	14
6.9 Umwelt- und tierfreundliche Beleuchtung	14

6.10	Allgemeiner (a) und besonderer Artenschutz (b)	14
7.	Städtebauliche Zahlenwerte	15
8.	Verfahrensvermerke	15

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
Bgbl.	Bundesgesetzblatt
DVGW	Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.
GR	Grundfläche
ha	Hektar
km	Kilometer
LAGA	Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall
LROP	Landesraumordnungsprogramm
m	Meter
Nds. GVBl.	Niedersächsisches gesetz- und Verordnungsblatt
Nr.	Nummer
NROG	Niedersächsisches Raumordnungsgesetz
qm	Quadratmeter
RROP	Regionales Raumordnungsprogramm
s.	siehe
S.	Seite

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage im Raum Maßstab 1: 10000	5
Abbildung 2: Auszug aus dem rechtskräftigen RROP des Landkreises Aurich ohne Maßstab	8
Abbildung 3: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Aurich ohne Maßstab	9
Abbildung 4: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 129 „Hafen / Großes Sett“ ohne Maßstab	9

1. Grundlagen der Planung

1.1 Plangebietsabgrenzung, Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Aurich und liegt südwestlich angrenzend der Kreuzung der Hasseburger Straße und der Tannenbergstraße. Es handelt sich um die Grundstücke 8/1 und 8/3, Flur 8, Gemarkung Aurich. Diese Flurstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Aurich. Die Entfernung der Grundstücke zur historischen Altstadt Aurich beträgt 600 m Luftlinie. Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 129 umfasst eine Größe von ca. 0,1097 ha und ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

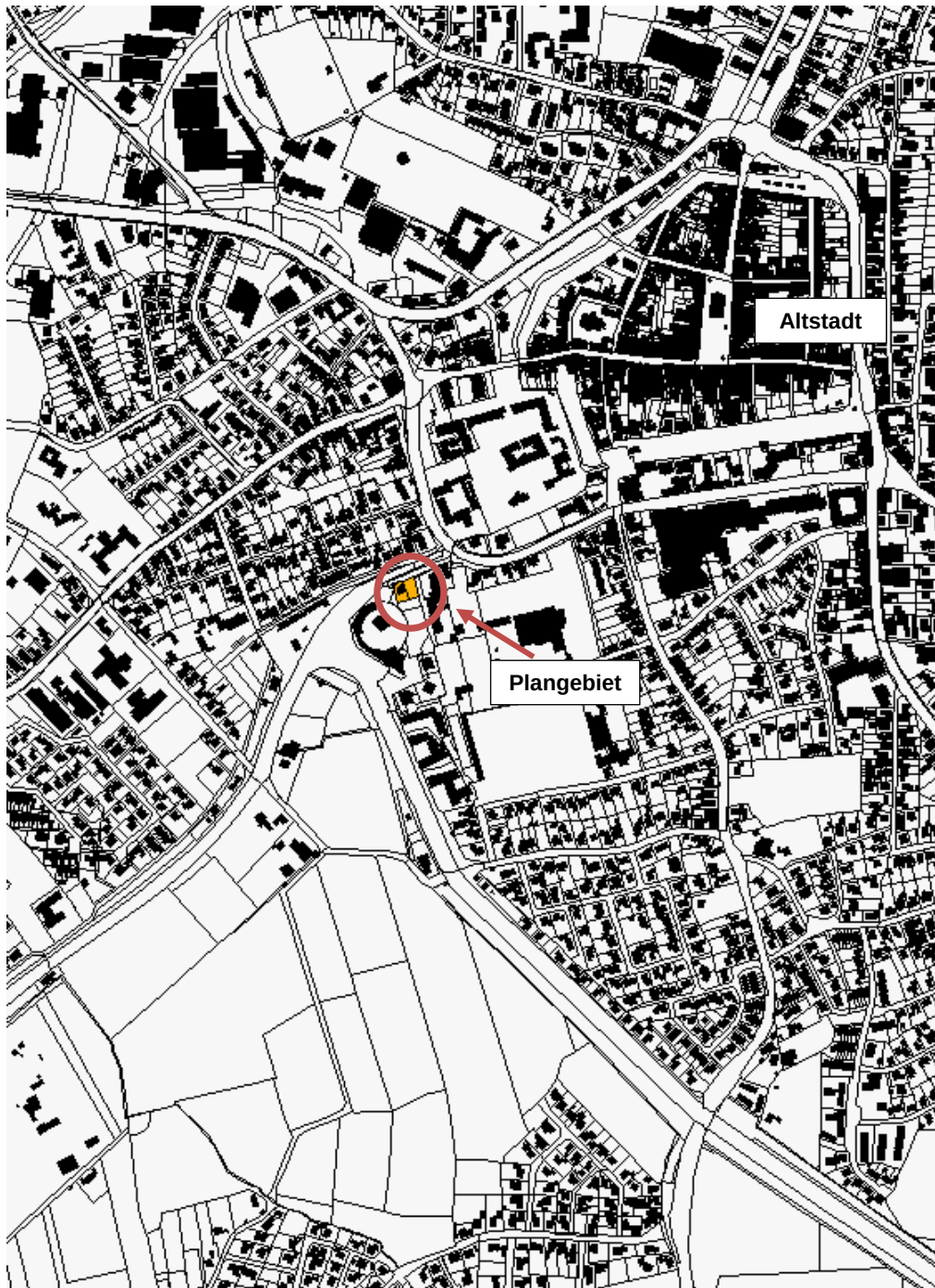


Abbildung 1: Lage im Raum

Maßstab 1: 10000

1.2 Bisherige Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine im Bebauungsplan 129 „Hafen / Großes Sett“ als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesene Fläche. Auf dem Flurstück 8/1 befindet sich ein sanierungsbedürftiges Wohngebäude welches im Zuge der Ausführungsarbeiten abgerissen wird. Die jetzt überplante Teilfläche ist für die Nutzung als Grün- und Parkanlage von untergeordneter Bedeutung.

Die Umgebungsnutzung des Plangebietes am Auricher Hafen ist zum einen durch die südwestlich gelegene Betonmischanlage der Firma Vetra-Beton und zum anderen durch die östlich an der Tannenbergsstraße angrenzende Büronutzung durch das Finanzamt Aurich-Wittmund geprägt. Nördlich des Plangebiets befindet sich, durch das Hafenbecken getrennt, angrenzend ein allgemeines Wohngebiet. Ein Auszug der Urfassung wird unter 2.4 gezeigt.

Der Flächennutzungsplan ist für das Plangebiet ein Sondergebiet dargestellt mit der Zweckbestimmung „Hafen / Gastronomie“. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 129 „Hafen / Großes Sett“ lässt sich aus diesem entwickeln, folglich ist keine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die 4. Änderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

1.3 Anlass und Ziel der Planung

Die Errichtung von Wohnmobilstellplätzen an diesem Standort am Auricher Hafen hat zum einen das Ziel den Tourismusstandort Aurich zu stärken. Wohnmobilreisen erfreuen sich wachsender Beliebtheit, insbesondere steigt die Nachfrage nach innerstädtischen Stellplätzen. Die Nähe zum Hafen, zur Innenstadt und zu touristischen Einrichtungen bietet attraktive Rahmenbedingungen für Wohnmobilstellplätze. Durch die fußläufige Lage zur Altstadt ist mit einer stärkeren Frequentierung des Einzelhandels, der Gastronomie und der kulturellen Angebote zu rechnen. Kurzzeitgäste tragen unmittelbar zur Kaufkraftbindung bei.

Zum anderen werden die städtischen Flächen effizient und nutzungsintensiv stadtvträglich durch die Nutzung als Wohnmobilstellplätze aufgewertet. Eine ordentliche Gestaltung dieser Flächen vermeidet u. a. ungewünschte Stellplatznutzung durch PKW im Stadtgebiet Aurich. Zum anderen werden die städtischen Flächen effizient und nutzungsintensiv stadtvträglich durch die Nutzung als Wohnmobilstellplätze aufgewertet. Eine ordentliche Gestaltung dieser Flächen vermeidet u. a. ungewünschte Stellplatznutzung durch PKW im Stadtgebiet Aurich.

Die Erreichbarkeit ist über die Tannenbergsstraße gesichert. Eine Erschließung kann ohne größeren Aufwand ebenfalls über die Tannenbergsstraße erfolgen. Die Umsetzung zum Bau und Betrieb der Wohnmobilstellplätze soll durch einen Investor / Betreiber erfolgen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 129 4. Änderung schafft die planungsrechtliche Grundlage zur Herrichtung der Wohnmobilstellplätze. Es ist beabsichtigt, den im Bebauungsplan Nr. 129 auf den Flurstücken 8/1 und 8/3 als öffentliche Grünfläche festgesetzten Bereich zu überplanen (siehe Geltungsbereich B-Plan). Die Fläche wird als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 1 und Abs. 2 S. 2 BauNVO festgesetzt werden. Für das Plangebiet soll die Zweckbestimmung Wohnmobilstellplatz gelten.

1.4 Planverfahren

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Daher soll das Planverfahren im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB in Verbindung mit den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Nach § 13 Abs. 3 BauGB kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, vom Umweltbericht nach § 2a, von Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 zur Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen sowie einer zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen werden.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

2. Planungsvorgaben

2.1 Niedersächsisches Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Raumordnerische Grundlage ist das Niedersächsische Landesraumordnungsprogramm (LROP). Die Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen in der Fassung vom 26. September 2017 (Veröffentlichung im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. Nr. 20/2017, S. 378) wurde in Teilen 2022 geändert. Die Änderungsverordnung vom 7. September 2022 ist am 17.09.2022 in Kraft getreten (Nds. GVBl. Nr. 29/2022, S. 521; berichtet Nds. GVBl. Nr. 10/2023 S. 103).

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar im Bereich des ausgewiesenen Mittelzentrums Aurich. Weitere das Plangebiet betreffende Aussagen sind nicht gegeben. Die vorliegende Planung läuft den Zielen der Landesraumordnung nicht zuwider.

2.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Ein Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) ist der Raumordnungsplan, der für einen regionalen Teilraum des Landes Niedersachsen (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 Raumordnungsgesetz ROG, § 1 Abs. 2 Nr. 4 Niedersächsisches Raumordnungsgesetz — NROG) aufgestellt wird. Der Kreistag des Landkreises Aurich hat in seiner Sitzung vom 19. Dezember 2018 das RROP 2018 LK Aurich als Satzung beschlossen. Das neue Regionale Raumordnungsprogramm trat am 25.10.2019 in Kraft.

Gemäß des RROP wird die Stadt Aurich als Mittelzentrum eingestuft. Die nächstgelegenen Grundzentren in der Umgebung sind Moordorf (rund 5 km Entfernung), Ihlowerfehn (rund 7 km Entfernung) und Großefehn (rund 10 km Entfernung). In Mittelzentren sind die zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs zu sichern und zu entwickeln. Für die lokale Bevölkerung und Wirtschaft ist eine grundzentrale Versorgung zu leisten (grundzentraler Verflechtungsbereich).

In der zeichnerischen Darstellung des RROP 2018 des Landkreises Aurich, befindet sich das Plangebiet in unmittelbarer Nähe zum Ems-Jade-Kanal, der eine überregionale Bedeutung für die Wirtschaft und den Tourismus besitzt und ist als Vorranggebiet für die Schifffahrt festgelegt. Die Funktionsfähigkeit des Ems-Jade-Kanals und des Auricher Hafens, der als Hafen von regionaler Bedeutung ausgewiesen ist, sind weiterhin sicherzustellen und bedarfsgerecht zu entwickeln.

Zudem befinden sich westlich des Plangebiets ein ausgewiesener Sportboothafen und Umschlagplatz. Den vorhandenen Sportboothäfen sowie den Gewässern, die den Betrieb der Sportboothäfen ermöglichen, kommt für die Naherholung und die weitere Entwicklung des Tourismus im Planungsraum eine besondere Bedeutung zu.

Bedeutend sind hierbei auch die Aussagen zu Erholung und Tourismus in der Begründung zum RROP 2018 im Kapitel 3.2.5 Ziffer 01 Satz 2. Dem zufolge bieten alle Gemeinden des Kreises einen hohen Stellenwert für den Tourismus, daher sind u. a. Planungen und Maßnahmen unter Berücksichtigung touristischer Belange zu erstellen.

Die vorliegende Planung entspricht den Aussagen der regionalen Raumordnung.

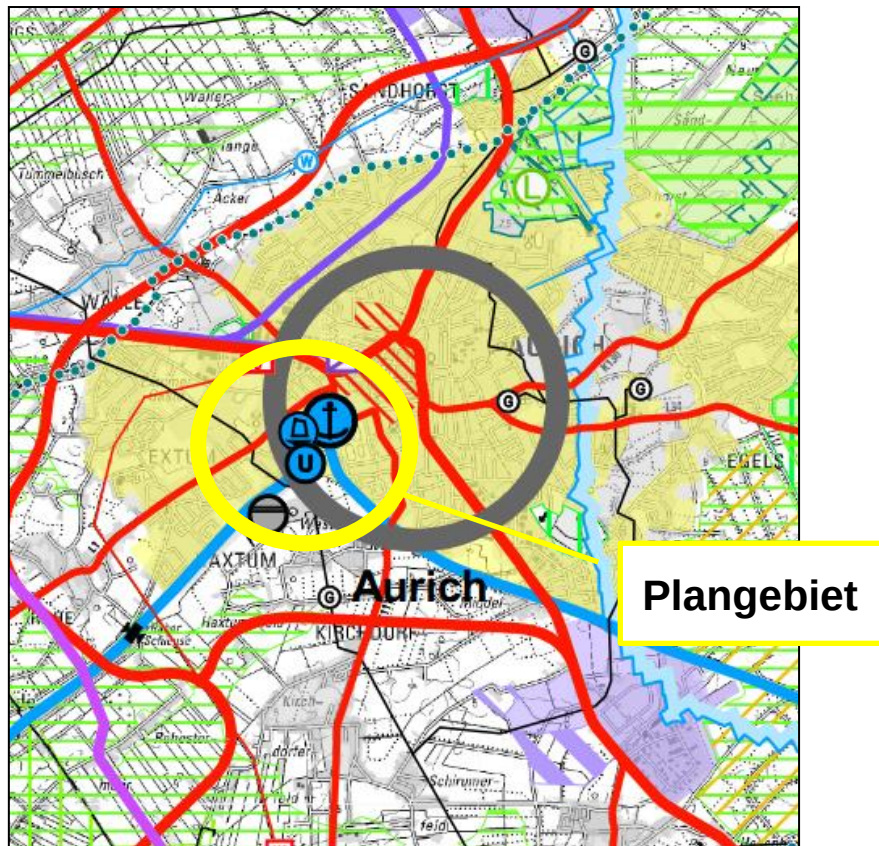


Abbildung 2: Auszug aus dem rechtskräftigen RROP des Landkreises Aurich
ohne Maßstab

2.3 Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Aurich ist mit den Zielen der Raumordnung abgestimmt. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes soll entsprechend der Entwicklungsziele für diesen Bereich angepasst werden. Gemäß § 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan weist für den betroffenen Bereich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hafen und Gastronomie“ aus. Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 129 „Hafen / Großes Setz“ setzt ein „Sonstiges Sondergebiet“ nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Wohnmobilstellplatz“ fest. Damit wird die im Flächennutzungsplan dargestellte Sondernutzung aufgenommen und in eine konkretisierte, städtebaulich verträgliche Nutzung überführt. Die beabsichtigte Nutzung fügt sich in die vorhandene hafenbezogene und touristische Prägung des Umfeldes ein, sodass die Planung als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt angesehen werden kann.

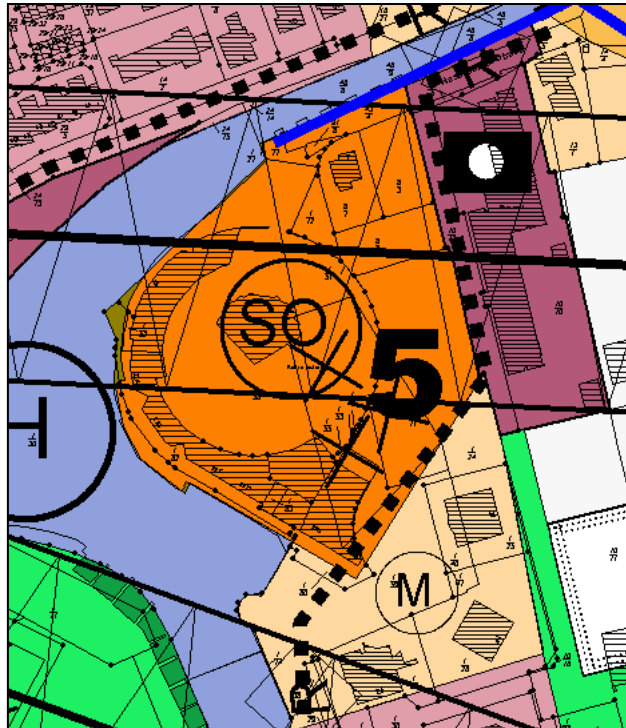


Abbildung 3: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Aurich ohne Maßstab

2.4 Vorhandene Bauleitplanung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 129 „Hafen / Großes Sett“. Die überlagerte Teilfläche wird im Zuge der Überplanung mit Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 129 „Wohnmobilstellplatz am Hafen“ aufgehoben.



Abbildung 4: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 129 „Hafen / Großes Sett“ ohne Maßstab

3. Inhalt des Bebauungsplans

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise

Es wird die im Bebauungsplan Nr. 129 auf den Flurstücken 8/1 und 8/3 festgesetzte „öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung Parkanlage überplant und als „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Wohnmobilstellplatz“ festgesetzt (gem. § 11 BauNVO). Für das Sondergebiet (SO) „Wohnmobilstellplatz“ werden neben der Zulässigkeit von Standplätzen auch die baulichen Anlagen/Einrichtungen zur technischen Ver- und Entsorgung des Gebietes zugelassen. Das SO „Wohnmobilstellplatz“ dient der Errichtung von Plätzen für Motorcaravans (Reisemobile, Wohnmobile, Campingbusse). Zulässig sind Stellplätze für Motorcaravans, Anlagen für die Platzverwaltung, sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen.

Die Größe der Grundfläche für die bauliche Anlage wird auf insgesamt maximal 80 m² festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird durch die Festsetzung einer zulässigen Gesamthöhe von 5 Metern zweckdienend ausgestaltet. Das Maß der baulichen Nutzung ist aus dem Bedarf abgeleitet, und soll das Gebäude auf ein notwendiges Mindestmaß beschränken, so dass die mit Gebäuden überbaubare Grundstücksfläche möglichst gering bleibt. Um dem Betreiber einen möglichst großen Gestaltungsspielraum bei der Umsetzung und Platzierung des Vorhabens zu gewähren, wird über das gesamte Sondergebiet eine Baufläche festgesetzt.

Für den Bereich des Sondergebietes wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Diese ermöglicht Gebäude mit einer Gebäudelänge von bis zu 5 m. Durch die Festsetzung der abweichenden Bauweise wird eine an die spezifischen Nutzungsanforderungen des Wohnmobilstellplatzes angepasste Bebauung ermöglicht, die zugleich eine geordnete städtebauliche Struktur sicherstellt.

Werbeanlagen, die ausschließlich der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis der im Gebiet angebotenen Leistung dienen sind bis zu einer Gesamtgröße von 3 m² zulässig.

3.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes wird über die Tannenbergsstraße erfolgen. Die Erschließungsfläche befindet sich im Eigentum der Stadt Aurich. Auf die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche im Plangebiet wird aufgrund des kleinen Geltungsbereichs verzichtet. Durch die Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Reisemobilstellplatz“ wird von einer höheren Frequentierung insbesondere der Tannenbergsstraße ausgegangen. Bei der Annahme einer durchschnittlichen Verweildauer von zwei Tagen und ca. 8 vollausgelasteten Stellplätzen, steigt die Belastung der angrenzenden Straßen im Quell- und Zielverkehr um durchschnittlich 4 Abreisen und 4 Anreisen, was zu 8 Fahrzeugbewegungen täglich führt.

3.3 Grünfläche/ Randeingrünung

Zur landschaftsverträglichen Einbindung und zur Gliederung des Sondergebiets eine Eingrünung des Plangebietes erfolgen. Die Pflanzmaßnahmen dienen dem Sichtschutz, der Verbesserung des Ortsbildes sowie der Verträglichkeit gegenüber angrenzenden Nutzungen. Auf eine explizite Festsetzung zur Anpflanzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird verzichtet. Dies erfolgt vor dem Hintergrund, dass die Stadt Aurich selbst als Vorhabenträger auftritt und die Eingrünung des Bereichs im Rahmen der Realisierung des Vorhabens eigenverantwortlich sicherstellt. Eine gesonderte planungsrechtliche Festsetzung ist daher nicht erforderlich.

Die Eingrünung soll nördlich entlang der an der Hasseburger Straße angrenzenden Grenzen der Flurstücke 8/1 und 8/3 verlaufen, um eine klare räumliche Fassung des Stellplatzbereichs

zur öffentlichen Verkehrsfläche herzustellen. Westlich soll entlang des Flurstücks 8/1 eine Pflanzung vorgenommen werden, um eine abschirmende Grünzone zum angrenzenden Betonmischwerk (Vetra-Beton) zu schaffen und mögliche Nutzungskonflikte zu minimieren. Südlich soll eine Bepflanzung entlang der Flurstücke 8/1 und 8/3 erfolgen, die eine räumliche Trennung zu den angrenzenden Parkflächen bewirkt und zugleich zur Aufwertung des Gesamtbildes beiträgt.

Der Pflanzstreifen soll eine angemessenen Breite aufweisen und ist mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen und Sträuchern zu bepflanzen. Ziel ist eine dauerhafte und naturnahe Begrünung, die sich harmonisch in das Landschaftsbild einfügt und einen wirksamen Sichtschutz gewährleistet.

Geeignete Arten sind insbesondere:

Baumarten: Hainbuche (*Carpinus betulis*), Feldahorn (*Acer campestre*), Stieleiche (*Quercus robur*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Silberweide (*Salix alba*).

Großsträucher: Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Hasel (*Corylus avellana*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*).

Kleinsträucher und Heckenpflanzen: Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Hundsrose (*Rosa canina*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*).

Die Pflanzung ist so auszuführen, dass eine geschlossene, gestufte Gehölzstruktur entsteht. Pflege- und Erhaltungspflichten sind sicherzustellen, um die nachhaltige Wirksamkeit der Eingrünung zu gewährleisten. Ersatzpflanzungen sind bei Ausfällen vorzunehmen.

4. Natur und Landschaft, Baumschutz

4.1 Umweltprüfung

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch für Planungen unter 20.000 qm zulässiger Grundfläche entfällt die Pflicht zur Umweltprüfung mit Erstellung eines Umweltberichtes sowie zur naturschutzfachlichen Eingriffsregelung.

Allerdings sind die Auswirkungen auf Natur und Landschaft in der Abwägung zu berücksichtigen. Und es können Festsetzungen zur Verminderung oder Vermeidung von Eingriffen im Plangebiet getroffen werden.

4.2 Artenschutz

Es ist nach § 39 Absatz 5 Bundesnaturschutzgesetz verboten, nicht land-, forst- oder fischereiwirtschaftlich genutzte Flächen so zu behandeln, dass die Tier- oder Pflanzenwelt erheblich beeinträchtigt wird, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen (zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen).

Ein entsprechender Hinweis zum allgemeinen Artenschutz wird unter Hinweis Nr. 10 (a) in die Planunterlage aufgenommen.

Zum besonderen Artenschutz ist es verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten wie Fledermäuse und Amphibien und der europäischen Vogelarten während der

Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören sowie Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Eine erhebliche Störung liegt grundsätzlich vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Ein Verstoß gegen das Verbot, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot, Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören, liegt nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Für die Überwachung ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich zuständig.

Zum besonderen Artenschutz wird dazu der Hinweis Nr. 10 (b) in die Planunterlage aufgenommen.

4.3 Klimaschutz

Durch die planungsrechtliche Festsetzung zur Errichtung eines Reisemobilstellplatzes (ca. 8 Stellplätze) mit den entsprechenden Ver- und Entsorgungsstationen und mit den zu erwartenden Fahrzeugbewegungen werden negative Auswirkungen auf das Klima unvermeidlich sein.

Zum Ausgleich soll eine Eingrünung des Stellplatzbereiches durch standortgerechte Bepflanzung erfolgen, um eine Verbesserung des Mikroklimas sowie eine landschaftliche Einbindung zu erreichen.

Zudem werden die Stellflächen mit wasserdurchlässigem Material befestigt, um die Versickerung von Niederschlagswasser zu ermöglichen und die Flächenversiegelung zu minimieren.

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes.

5.2 Strom- und Gasversorgung

Die Versorgung mit Strom und Gas erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Gas- und Stromnetz der EWE.

5.3 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird durch den Landkreis Aurich gewährleistet. Die Abfallentsorgung ist gemäß der geltenden Satzung des Landkreises Aurich geregelt.

5.4 Schmutzwasserentsorgung

Der geplante Wohnmobilstellplatz wird an die Schmutzwasserkanalisation zur zentralen Schmutzwasserkläranlage der Stadt Aurich angeschlossen.

5.5 Oberflächenentwässerung

Für das Plangebiet ist kein gesondertes Oberflächenentwässerungskonzept erforderlich, da die anfallenden Niederschlagswässer über das bestehende Entwässerungssystem ordnungsgemäß abgeleitet werden können. Die vorhandenen Leitungen im Bereich der Hasseburger Straße und der Tannenbergsstraße gewährleisten eine ausreichende Aufnahme- und Ableitungskapazität. Eine zusätzliche Belastung des Kanalnetzes ist aufgrund der geringen versiegelten Flächenanteile im Bereich des Wohnmobilstellplatzes nur im geringfügigen Ausmaß zu erwarten. Die Entwässerung erfolgt somit im Bestand und ist durch die vorhandene Infrastruktur abgedeckt.

5.6 Löschwasser

Als Grundschutzmaßnahme ist eine Löschwassermenge entsprechend der DVGW W 405 von mind. 800 L/Min. bzw. 48 cbm/Std. für einen Zeitraum von mind. 2 Stunden durch die Stadt Aurich vorzuhalten. Die Hydranten sind derart zu verorten, dass sie zu den Gebäuden einen Höchstabstand von max. 150 m nicht überschreiten.

6. Hinweise

6.1 Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

6.2 Altlasten/ Altablagerungen / Kontaminationen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Abfälle, Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren.

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

6.3 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 Niedersächsischen 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.

6.4 Abfälle

Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z.B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Aurich in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Hierunter fällt auch der bei der Baumaßnahme anfallende Bodenaushub, welcher nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird.

6.5 Verwendung von Recyclingschotter

Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter als Bauersatzstoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte Z O der LAGA-Mitteilung 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln“ (1997, 2003) zu erfüllen.

Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass die Z O Werte der LAGA-Mitteilung 20 eingehalten werden.

6.6 Erkundigungspflicht

Auf dem bebauten Grundstücksbereich sind bereits Versorgungsleitungen vorhanden. Es wird auf die Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer hingewiesen. Der Unternehmer genügt dieser Pflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der örtlichen Stadtverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, deren Leitung vor Ort verlegt sind.

6.7 Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen wird durch den Sicherstellungsauftrag gemäß § 77 Abs. 7 Telekommunikationsgesetz (TKG) gesichert. Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse an Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sollten gebäudeintern bis zu den Netzanschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten ausgestattet werden.

6.8 Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelräumdienst umgehend zu benachrichtigen.

6.9 Umwelt- und tierfreundliche Beleuchtung

Aus Gründen des Umwelt- und Tierschutzes hat die Beleuchtung im Plangebiet folgende Kriterien zu berücksichtigen:

- Verwendung von LED-Leuchten mit einem begrenzten, ausschließlich zum Boden gerichteten Lichtkegel. Geeignet sind LED-Leuchten mit warm-weißem Lichtcharakter (2.700 bis 3.000 Kelvin).
- Verwendung von Leuchten mit geschlossenen, staubdichten Gehäusen.
- Freistrahkende Leuchten sind mit Abblendeinrichtungen zu versehen.
- Die Oberflächentemperatur der Leuchtengehäuse muss unter 60°C liegen.

6.10 Allgemeiner (a) und besonderer Artenschutz (b)

a) Allgemeiner Artenschutz (§ 39 Absatz 5 Bundesnaturschutzgesetz)

Zum allgemeinen Artenschutz ist es verboten, nicht land-, forst- oder fischereiwirtschaftlich genutzte Flächen so zu behandeln, dass die Tier- oder Pflanzenwelt erheblich beeinträchtigt wird, und Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder

zu beseitigen. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Für die Überwachung ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich zuständig.

b) Besonderer Artenschutz (§ 44 Bundesnaturschutzgesetz)

Zum besonderen Artenschutz ist es verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten wie Fledermäuse und Amphibien und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören sowie Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Eine erhebliche Störung liegt grundsätzlich vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Ein Verstoß gegen das Verbot, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot, Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören, liegt nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Für die Überwachung ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich zuständig.

7. Städtebauliche Zahlenwerte

Tabelle Städtebauliche Zahlenwerte	
Nutzungsart:	Fläche:
Sondergebietsfläche	1097 qm
Geltungsbereich gesamt	1097 qm

8. Verfahrensvermerke

Päambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist, des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576 - VORIS 20300 -), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3) hat der Rat der Stadt Aurich am _____ die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 129 „Wohnmobilstellplatz am Hafen“, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen als Satzung und die Begründung beschlossen.

Aurich, den _____ Der Bürgermeister _____

Planverfasser

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 129 „Wohnmobilstellplatz am Hafen“ wurde ausgearbeitet von der Stadt Aurich, Fachdienst 21 Planung.

Aurich, den Der Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 129 „Wohnmobilstellplatz am Hafen“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 3 Satz 2 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Aurich, den

Der Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 129 „Wohnmobilstellplatz am Hafen“ und dem Entwurf der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 129 „Wohnmobilstellplatz am Hafen“ mit der Begründung haben vom _____ bis zum _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben (Email) vom _____ ebenfalls in dieser Zeit beteiligt und aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben.

Aurich, den

Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Aurich hat der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 129 „Wohnmobilstellplatz am Hafen“ nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Aurich, den

Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am _____ im Amtsblatt für den Landkreis Aurich bekanntgemacht worden.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 129 „Wohnmobilstellplatz am Hafen“ ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Aurich, den

Der Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 129 ist die beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 129 „Wohnmobilstellplatz am Hafen“ nicht geltend gemacht worden.

Aurich, den

Der Bürgermeister

Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 129 „Wohnmobilstellplatz am Hafen“ sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Aurich, den

Der Bürgermeister
