

9. 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 Marienhäuser

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Marienhäuser. 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, Verdüner, Reinigungsflüssigkeiten, Treib- und Schmierstoffe für Baumaschinen, Schälöle 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),
- 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 Marienhafel 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 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)

Bodenschutz

1. Sollten während der Bauarbeiten Abfälle zu Tage treten oder sollte es Hinweise geben, die auf bisher unbekannte Altablagerungen 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.