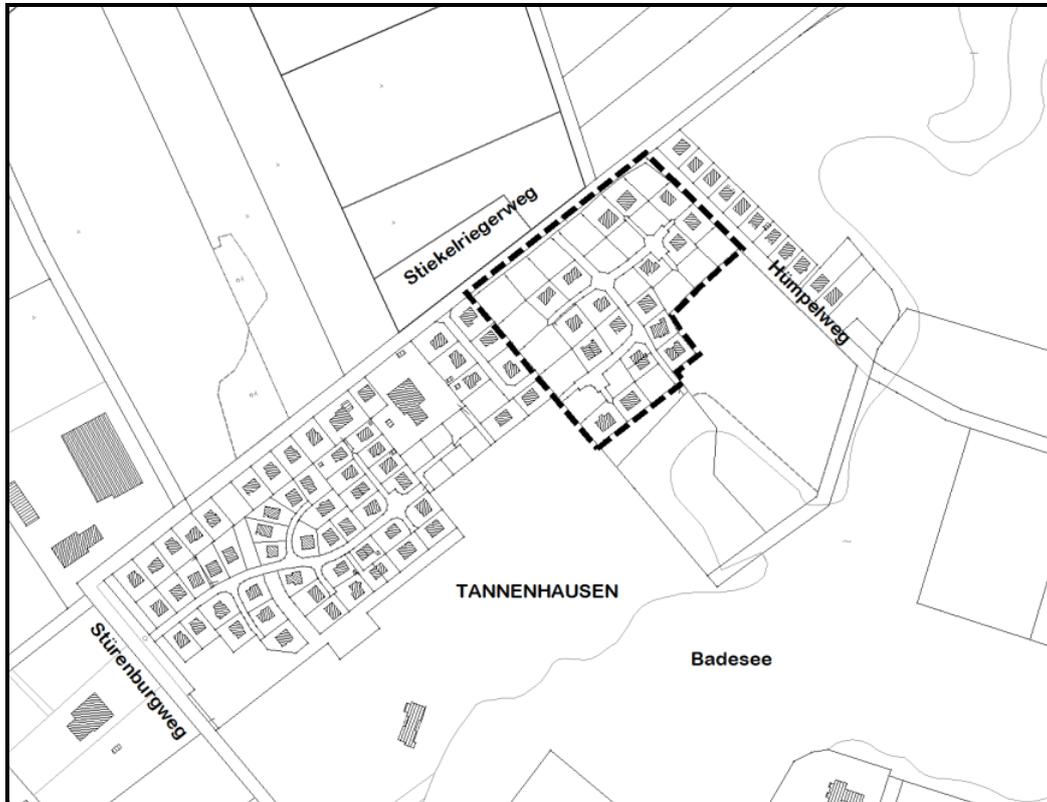


## Begründung

### zur 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 68 Erholungsgebiet Tannenhäusen



#### 1. Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes wird durch den Hümpelweg, den Stiekelriegelweg und dem östlichen Rand der bebauten Grundstücke am Stiekelbusch umschlossen. Das Plangebiet umfasst damit die geplante Ferienhausbebauung die durch den Eiltspad erschlossen wird.

#### 2. Ziel und Zweck der Planung

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 Erholungsgebiet Tannenhäusen 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 m<sup>2</sup> vor. Bei einer geplanten Errichtung von Gebäuden mit zwei Ferienwohnungen im Gebäude stellt die zulässige Grundfläche von 70 m<sup>2</sup> ein zu enges Maß dar. Daher soll durch diese Änderung eine Ausnahmeregelung in die Planung aufgenommen werden. So kann die zulässige Grundfläche um 20 m<sup>2</sup> auf 90 m<sup>2</sup> 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.

#### 3. Vereinfachtes Verfahren

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

#### **4. Umweltprüfung, Natur und Landschaft, Eingriffsregelung**

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

Innerhalb des Geltungsbereiches soll für Ferienhäuser mit zwei Ferienwohnungen zukünftig eine erhöhte zulässige Grundfläche von max. 90 m<sup>2</sup> gelten. Hinzu können dann noch die Flächen für eine Terrasse sowie für Nebenanlagen wie eine Zufahrt und Stellplätze mit bis zu 80 qm kommen.

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. Dieser Eingriff wurde bereits im Umweltbericht zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 zugelassen und bilanziert.

#### **5. Verfahrenshinweise**

Die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 „Erholungsgebiet Tannenhausen“ wurde mit dem Aufstellungsbeschluss am 03.05.2010 eingeleitet. Eine öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 06.08.2018 bis zum 07.09.2018 statt.

Anregungen von Seiten der Bürger wurden nicht vorgebracht.

Einzelne Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange wurden als Hinweise im Plan aufgenommen. So erstreckt sich das Wasserschutzgebiet „Marienhaf Schutzzone III B“ über das Plangebiet. Daher wurden die Hinweise des OOWV zu den textlichen Änderungen hinzugefügt.

Die Anforderung für die Erstellung eines Oberflächenentwässerungsentwurfes wurde zurückgewiesen, da durch die Änderung des Bebauungsplanes keine erhöhte Verziegelung ermöglicht wird.

Aurich, den

Der Bürgermeister