

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 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) 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 25.06.26 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 25.09.26 Der Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1: 1.000

© GeoBasis-DE/LGLN (2026)



Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Antragsnummer: L4-176/2025, Stand vom 19.11.2025). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Aurich, den 15.09.26
(Ort) (Datum)

Katasteramt
(Amtliche Vermessungsstelle)

Im Auftrag
(Unterschrift)



Planverfasser

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

Aurich, den 25.09.26 Der Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 03.11.2025 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 13.03.2026 ortsüblich bekanntgemacht.

Aurich, den 25.09.26 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 13.03.2026 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 129 „Wohnmobilstellplatz am Hafen“ mit der Begründung haben vom 16.03.2026 bis zum 22.04.2026 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben (Email) vom 13.03.2026 ebenfalls in dieser Zeit beteiligt und aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben.

Aurich, den 25.09.26 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 25.06.26 als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Aurich, den 25.09.26 Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am 02.10.26 im Amtsblatt für den Landkreis Aurich bekanntgemacht worden. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 129 „Wohnmobilstellplatz am Hafen“ ist damit am 02.10.26 rechtsverbindlich geworden.

Aurich, den 02.10.26 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

1. Textliche Festsetzungen

1. Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 1 und 2 BauNVO) hier: Wohnmobilstellplatz

Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird die Zweckbestimmung des sonstigen Sondergebiets als „Wohnmobilstellplatz“ festgesetzt. Das sonstige Sondergebiet „Wohnmobilstellplatz“ dient der Errichtung von Stellplätzen für Motorcaravans (Reisemobile, Wohnmobile, Campingbusse) und der Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung und Bewirtschaftung des Gebietes.

Zu den Anlagen zur Bewirtschaftung, zum Abstellen und zur Versorgung von selbstfahrenden Wohnmobilen gehören insbesondere Hinweisstafeln (max. 3m²), Schranken und Bezahlautomaten, Zufahrten und Stellplätze, Anlagen zur Strom- und Wasserversorgung, Anlagen zur Schmutzwasser- und Abfallentsorgung sowie Beleuchtungsanlagen.

Zulässig sind im Übrigen:

- 1.1 Anlagen der Platzverwaltung
- 1.2 Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge
- 1.3 Zufahrten und Wege zur internen Erschließung des Gebiets
- 1.4 Sonstige der Zweckbestimmung dienende Anlagen und Einrichtungen

Dauercamping ist unzulässig.

2. Maß der Baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16-21a BauNVO

2.1 Höhe baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO

Die maximal zulässige Höhe der baulichen und sonstigen Anlagen wird im Bereich des Sondergebietes „Wohnmobilstellplatz“ auf 5,00 m festgesetzt.

Maßgebender oberer Bezugspunkt für die maximale Höhe ist die Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen. Unterer Bezugspunkt für die maximale Höhe baulicher und sonstiger Anlagen ist die Oberkante der Erschließungsstraße gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte.

Die Gebäude Oberkante wird definiert durch den höchstgelegenen Abschluss einer Außenwand und Dachhaut (Wandhöhe) oder den Schnittpunkt zweier geneigter Dachflächen (Firsthöhe).

Die zulässige Oberkante kann durch untergeordnete Bauteile (technische Aufbauten, etc.) auf max. 10% der Grundfläche bis zu einer Höhe von max. 1 m überschritten werden.

Durch Photovoltaikmodule / Solarmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile sind weitere Überschreitungen zulässig. Eine Überschreitung der Gebäudeoberkante durch Dachaufbauten oder ähnliches für die Errichtung von Werbeanlagen ist nicht zulässig.

2.1 Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche wird im Bereich des Sondergebietes „Wohnmobilstellplatz“ für den Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche mit 80 qm festgesetzt. Diese Festsetzung gilt ausschließlich für die überbaubare Grundfläche baulicher Anlagen des Hochbaus im Sinne der NBauO. Die Grundfläche der wasserdurchlässig befestigten Stellplätze der Wohnmobile mit ihren Zufahrten ist hierbei nicht anzurechnen.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 1,2 und 4 BauNVO)

Als Bauweise wird eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude mit Gebäudelängen bis 5 m zulässig. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind diese innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Wasserdurchlässige Befestigung von Zufahrten, untergeordneten Verkehrs- und Lagerflächen: Die Stellplatzflächen des Wohnmobilstellplatzes sollen mit versickerungsfähigem Material wie wassergebundene Wegedecke, Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen und vergleichbare Materialien befestigt werden.

2. Hinweise

1. Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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.

2. Altlasten / Altablagerungen / Kontaminationen (§ 6 Niedersächsisches Bodenschutzgesetz)

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

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

3. Bodenfunde (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz)

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 Nds. 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. Es wird auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517) §§ 13 und 14 verwiesen, wonach eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde erforderlich ist, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.

4. Abfälle (§ 6 Niedersächsisches Bodenschutzgesetz) und überschüssiger Boden

Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z.B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallwirtschaftsordnung 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.

Der Verbleib des Bodenaushubs, der bei Baumaßnahmen und der Erschließung anfällt und nicht am Herkunftsort wieder-verwendet wird, ist vor Beginn der Erdarbeiten mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich abzustimmen. Ggf. sind weitere Beprobungen und Untersuchungen des Bodenmaterials erforderlich. Bodenaufbringungen in einem Volumen von mehr als 500 m³ sind der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde anzuzeigen. Der Einbau von Böden auch im Rahmen der Baumaßnahmen muss gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erfolgen, ggf. in Abstimmung mit anderen Gesetzen und Verordnungen. Bei der Verfüllung einer Baugrube ist unbelastetes Bodenmaterial einzubauen. Dies ist anzunehmen, wenn es sich hierbei um natürlich anstehenden Boden/Sand aus dem ostfriesischen Raum handelt. Sollte beabsichtigt sein, anderweitige Bodenmaterialien zu verwenden, ist der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde vor dem Einbau die Art, Menge und Herkunft sowie die Unbedenklichkeit des Materials durch Analysen nachzuweisen.

5. Verwendung von Recyclingschotter

Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter als Baustoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte Z 0 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 0 Werte der LAGA-Mitteilung 20 eingehalten werden.

6. Erkundigungspflicht

Auf dem bebauten Grundstücksbereich sind bereits Versorgungsleitungen vorhanden. Es wird auf die Erkundigungspflicht der Ausbaunternehmer 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.

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.

8. 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.
- Freistrahlende Leuchten sind mit Ablendereinrichtungen zu versehen.
- Die Oberflächentemperatur der Leuchtengehäuse muss unter 60°C liegen.

9. Kampfmittel

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

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 Pflegeschritte 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.

11. DIN-Normen

Die in den Festsetzungen aufgeführten DIN-Normen liegen innerhalb der Öffnungszeiten des Technischen Rathauses der Stadt Aurich (Leerer Landstraße 5-9, 26603 Aurich) öffentlich zur Einsichtnahme aus.

12. Trinkwasserversorgung

Das DVGW Arbeitsblatt W 400-1 ist bei der Planung von Wasserverteilungsanlagen zu beachten.

12. Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben

Bei allen Erdarbeiten sind die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten.

Sofern im Zuge der Erschließungs- oder Baumaßnahmen in die durchwurzelbare Bodenschicht, den Oberboden oder den Unterboden eingegriffen wird, ist gemäß § 4 Abs. 5 BBodSchV zu prüfen, ob ein Bodenschutzkonzept sowie eine bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 erforderlich sind. Die zuständige Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises ist frühzeitig einzubinden. Ergänzend sind DIN 19639, DIN 18915 und DIN 19731 in der jeweils geltenden Fassung zu beachten.

13. Wasserrechtlicher Hinweis

Baumaßnahmen, welche eine Neuversiegelung $\geq 100\text{m}^2$ aufweisen, haben eine Regenwasserrückhaltung (Retention) entsprechend den Vorgaben der unteren Wasserbehörde des Landkreises Aurich vorzuhalten. Die Entwässerungsplanung ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Aurich mit der Bauantragstellung/Bauanzeige einzureichen und die Erlaubnis der Einleitung zu beantragen. Bestehende Gewässer dürfen in ihrem Bestand sowie in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden. Zu Gewässern III. Ordnung ist mit Anpflanzungen (Hecken, Bäume, etc.) und baulichen Anlagen jeglicher Art (Wohnhäuser, Carports, Gartenhäuser, Zäune, Pflasterungen, etc.) ein Mindestabstand von 1,00 m gemessen ab Böschungsoberkante einzuhalten.

Planzeichenerklärung:

1. Art der baulichen Nutzung

 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 1 und 2 BauNVO)
hier: Wohnmobilstellplatz
(siehe textl. Festsetzung Nr. 1)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GR Grundfläche mit Flächenangabe
(siehe textl. Festsetzung Nr. 2)

GH Höhe baulicher Anlagen in 5m über einen Bezugspunkt
als Höchstmaß

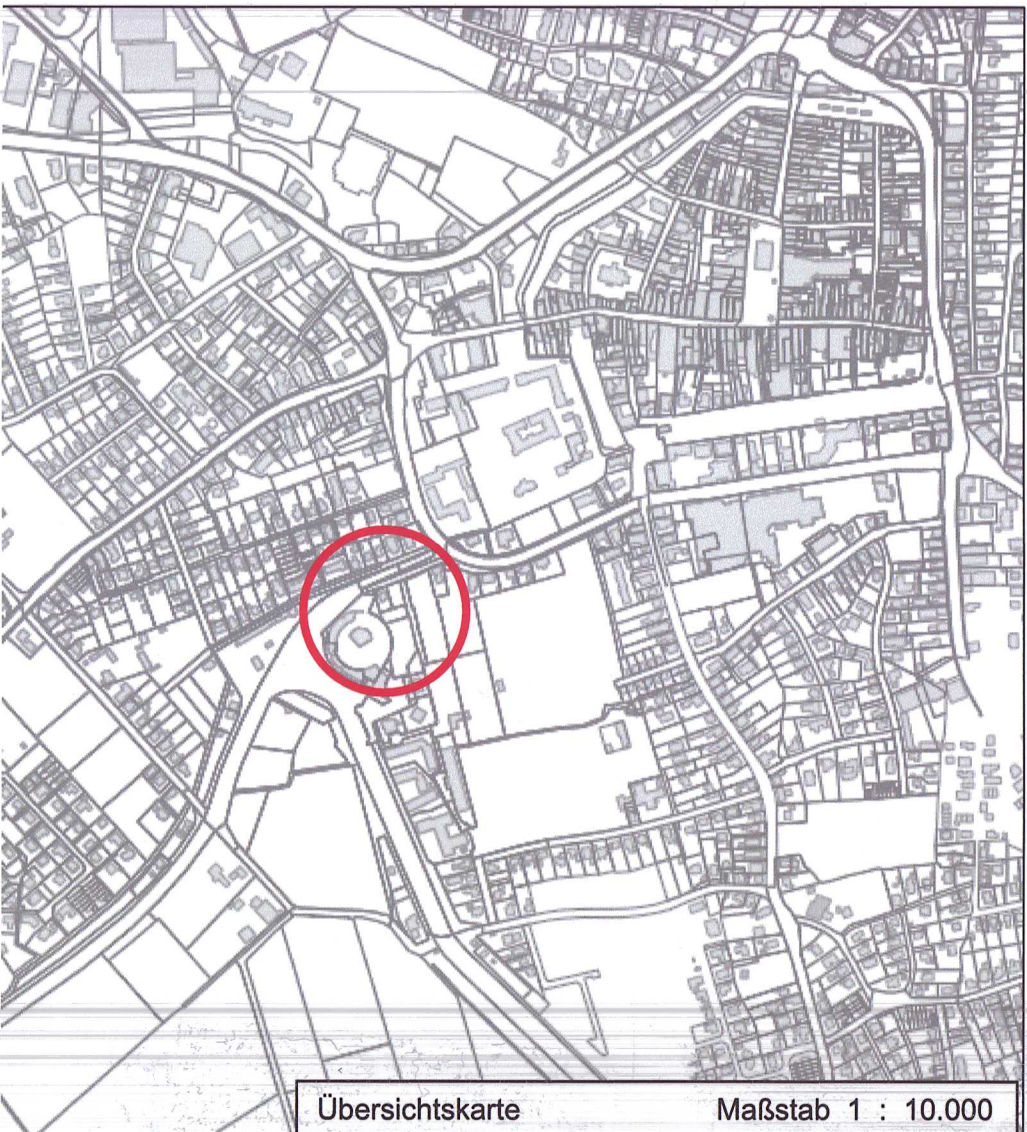
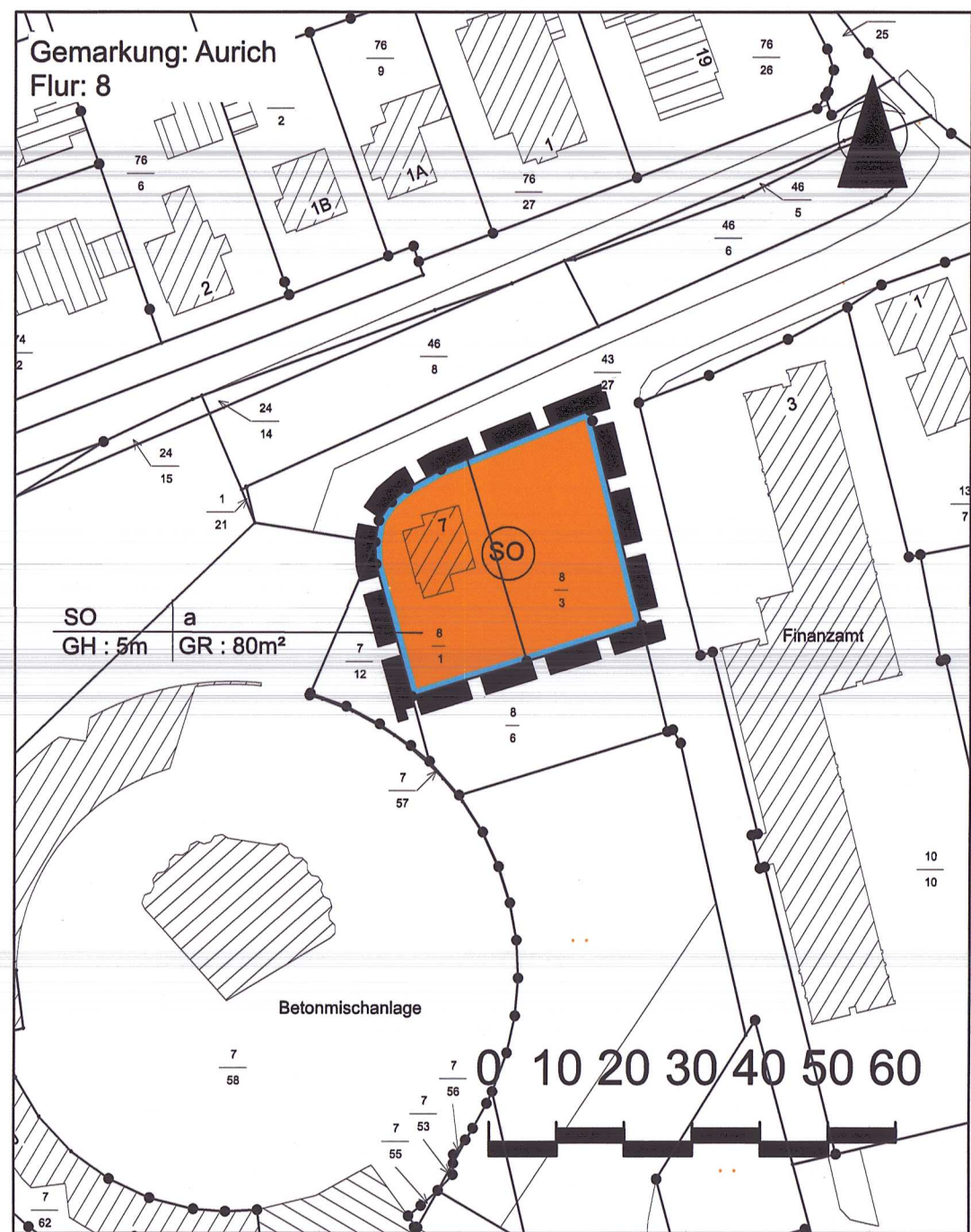
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a abweichende Bauweise

 Baugrenze

4. Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes



Stadt Aurich

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 129 „Wohnmobilstellplatz am Hafen“

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a des Baugesetzbuches

Stand : März 2026
Grundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessung- und Katasterverwaltung © 2026

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

Maßstab 1 : 1.000

Bearb. Sch./Th.

Mappe Stadt Aurich Zeichner, Planungsamt/ BPlan 129_4

