

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART UND UMFANG DER ZULÄSSIGEN NUTZUNG
(sh. textliche Festsetzung Nr. 1)

Grünflächen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Private Grünfläche Sportplatz

Zweckbestimmung gemäß Planeintrag
sh. textliche Festsetzung Nr. 2



Private Grünfläche - Zweckbestimmung: Tennisplatz



Private Grünfläche - Zweckbestimmung: Tennisplatz
mit temporärer Traglufthalle



Private Grünfläche - Zweckbestimmung: Bouleplatz

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GR Grundfläche als Höchstmaß

GH Gebäudehöhe als Höchstmaß

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung von Wallhecken

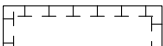
sh. textliche Festsetzung Nr. 6

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und
Gemeinschaftsanlagen

St Stellplätze



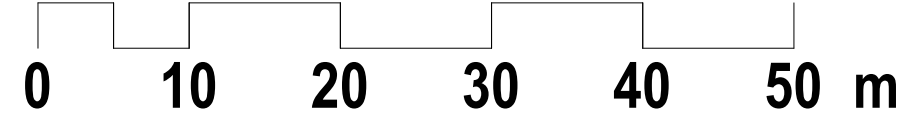
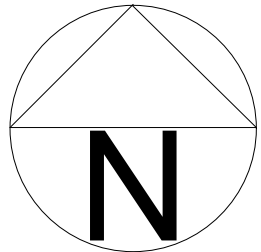
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege
und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 3 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

KENNTLICHMACHUNGEN

Umgrenzung der vorhandenen und geplanten Nutzungen

Planungsgrundlage: Erschließungsplan, 20200827_V2, Hoop + Ockert Architekten, Bad Bentheim



VERFAHRENSVERMERKE

Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Johann-peter schmidt 26603 Aurich
dipl.-ing. architekt Bgm.-Schwering-Str. 12 mail@ps-architekten.de
T+49-04941-686 34

Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss

Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des
vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt:

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am die Einleitung des Verfahrens und
die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VE13 gemäß § 12 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht.

Aurich, den

Bürgermeister

Unterrichtung der Öffentlichkeit

Zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde den Bürgern vom bis
einschließlich die Möglichkeit gegeben, sich über die Planung zu informieren.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13a BauGB mit
elektronisch versandter Post vom ebenfalls die Möglichkeit gegeben sich über die Planung zu
informieren.

Aurich, den

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des
vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VE13 und dem Entwurf der Begründung sowie den Entwurf des Vorhaben-
und Erschließungsplans zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VE13 und der Entwurf der Begründung sowie der Entwurf des
Vorhaben- und Erschließungsplans haben vom bis zum gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit elektronisch versandter Post
vom ebenfalls in dieser Zeit beteiligt und aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben.

Aurich, den

Bürgermeister

Durchführungsvertrag

Zwischen der Stadt Aurich und dem Vorhabenträger wurde am ein Durchführungsvertrag gemäß § 12
Abs. 1 BauGB geschlossen, in dem sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens und der
Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten
verpflichtet hat.

Aurich, den

Bürgermeister

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Aurich hat die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft und abgewogen. In derselben
Sitzung hat der Rat der Stadt Aurich den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem
Textteil, sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 58 Abs. 1 Nr. 5 der
Niedersächsischen Kommunalverfassung (NKOmVG) als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Aurich, den

Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Es wird hiermit bestätigt, dass der Inhalt dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung,
dem Textteil und dem integrierten Vorhaben- und Erschließungsplan, mit dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Aurich
vom übereinstimmt. Das für die Aufstellung vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Aurich, den

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3
BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

In der Bekanntmachung wurde auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von
Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Entstehen von
Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.

Aurich, den

Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Private Grünfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Das gesamte Plangebiet wird als private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der
Zweckbestimmung Sportplatz festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen und baulichen Anlagen sind
gemäß Planeintrag gegliedert und nur innerhalb der jeweils gekennzeichneten Flächen zulässig:

1.1 Spezifische Festsetzungen für die Teilbereiche

Teilbereich T1 (Freiluft-Tennisplätze)

Innerhalb des Teilbereichs T1 ist die Errichtung von maximal 5 Tennisplätzen als Freiluft-Tennenplätze in
wasserdurchlässiger Bauweise (gemäß DIN 18035-5) zulässig. Die Grundfläche der Plätze darf
insgesamt höchstens 3.500 m² betragen. Eine Überdachung ist unzulässig. Ergänzend ist ein
geschlossenes Lagergebäude mit maximal 10 m² Grundfläche zulässig.

Teilbereich T2 (Saisonale Traglufthalen und Funktionsgebäude)

Innerhalb des Teilbereichs T2 ist die Errichtung von maximal 4 Tennisplätzen als wasserdurchlässige
Tennenplätze (gemäß DIN 18035-5; Gesamtobergrenze 2.800 m²) zulässig. Über diesen Plätzen ist
vom 15. September bis zum 15. April die temporäre Errichtung von maximal 2 Traglufthalen mit einer
Firsthöhe von höchstens 11,00 m über Platzoberfläche zulässig. Nach der Standzeit sind die
Hallenhüllen zurückzubauen.

Ergänzend sind innerhalb der Fläche T2 folgende feste Nebengebäude zulässig:

Ein Nebengebäude für die Technik mit einer Grundfläche von maximal 30 m².

Ein Nebengebäude für die Turnierleitung mit einer Grundfläche von maximal 20 m². Dem Gebäude darf
ein offenes Vordach (Wetterschutz) mit einer Grundfläche von maximal 20 m² untergeordnet
angegliedert werden.

Teilbereich B (Boule-Anlage und Hallenlager)

Innerhalb des Teilbereichs B ist die Errichtung von maximal 6 Boule-Courts (Spielfeldern) in
wasserdurchlässiger Bauweise zulässig. Ergänzend ist innerhalb der Fläche B die Errichtung eines
Lagergebäudes zur Einlagerung der Traglufthalen außerhalb der Wintersaison mit einer Grundfläche
von maximal 50 m² zulässig.

Teilbereich NG (Lagergebäude)

Innerhalb des Teilbereichs NG ist ein geschlossenes Lagergebäude mit einer Grundfläche von maximal
72 m² zulässig.

1.2 Allgemeine Festsetzungen für alle Teilbereiche (T1, T2, B, NG)

Sporttypische Ausstattung und Nebenanlagen

In allen Teilbereichen sind die für den jeweiligen Sport- und Spielbetrieb erforderlichen sporttypischen
Einbauten und Ausstattungsgegenstände (insbesondere Netze, Netzpfosten, Schiedsrichterstühle und
Sitzbänke) sowie notwendige Erschließungs- und Pflegewege zulässig.

Im Teilbereich B ist ergänzend ein offener Unterstand (Schutzhütte) mit einer Grundfläche von maximal
15 m² zulässig.

Die Errichtung von Ballfangzäunen ist zulässig. Deren Höhe wird auf maximal 3,00 m über der jeweiligen
Platzoberfläche begrenzt. Sie sind in einer offenen, gitterartigen und farblich unauffälligen Konstruktion
auszuführen.

Betriebszeiten und Immissionsschutz

Die sportliche Nutzung (Spielbetrieb) aller Sportanlagen ist auf den Zeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00
Uhr beschränkt. Ab 22:00 Uhr ist jeglicher Spielbetrieb einzustellen.

Innerhalb der Traglufthalen (T2) ist ab 22:30 Uhr die Innenbeleuchtung vollständig abzuschalten. Der
ein technische Betrieb zur Aufrechterhaltung des Halleninnendrucks (Traglufthelblase) bleibt nachts
zulässig, sofern die immissionsschutzrechtlichen Richtwerte eingehalten werden.

Die für den Betrieb der Traglufthalen erforderlichen technischen Anlagen und Aggregate sind
ausschließlich an der Nordseite der jeweiligen Halle zulässig.

2. Baufläche für das Vereinsgebäude

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Baufläche ist ausschließlich ein Vereinsgebäude
(Clubhaus) zulässig, das den sportlichen und geselligen Zwecken des Vereins dient.

Die maximale Grundfläche (GR) des Vereinsgebäudes wird auf 320 m² begrenzt.

Die maximale Gebäudehöhe darf 9,00 m über der Bezugshöhe nicht überschreiten. Bezugshöhe ist die
gemäß Planeintrag angegebene NN Höhe am Zugang zum Sportplatz.

3. Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die Errichtung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge ist ausschließlich innerhalb der in der Planzeichnung
mit dem Planzeichen 15.3 umgrenzten und als „ST“ gekennzeichneten Flächen zulässig. Außerhalb
dieser Flächen ist die Herstellung von Stellplätzen unzulässig.

4. Wallheckenschutz und Wallheckenentwicklung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die natürliche Vegetation der Wallhecken ist zu fördern und zu erhalten. Eine Bepflanzung mit
gebietsfremden Pflanzen ist unzulässig. In einem Streifen von bis zu 8,0 m Abstand zu den Achsen der
Wallhecken sind Bodenauftrag, Bodenabtrag und Bodenbefestigung unzulässig; die Flächen sind als
Rasenflächen zu nutzen, ein Einbringen von nicht standortgerechten oder nicht heimischen Arten ist
unzulässig.

Unzulässig sind das Schlegeln, Zaunfundamente, Ziergeholze, Kunststofffolien sowie jegliche
Ablagerungen (z. B. Gehölz- und Rasenschnitt, Kompost). Das natürliche Nachwachsen von Gehölzen
darf nicht behindert werden.

Erlaubt ist das abschnittsweise Auf-den-Stock-Setzen (mind. 50 cm Resthöhe) im Mindestabstand von
6 Jahren sowie die Entnahme von Totholz zur Verkehrssicherung.

5. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Maßnahmenfläche ist im Zuge der Geländemodellierung eine
wallartige Aufschüttung zulässig (§ 9 Abs. 3 BauGB). Diese dient ausschließlich der Vor-Ort-Verwertung
des im Plangebiet anfallenden, unbelasteten Erdaushubs.

Die maximale Höhe des Walls darf 3,50 m über Bezugspunkt nicht überschreiten.

Der Wall ist standsicher (Böschungseigung maximal 1:1,5) auszuführen und unmittelbar nach
Fertigstellung dauerhaft zu begrünen.

HINWEISE

1. Der Planung zugrundeliegende Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke
können im Rathaus der Stadt Aurich, Bgm.-Hippen-Platz 1, 26603 Aurich, eingesehen werden.

2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Es ist die Verordnung über die Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der
Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2
des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), anzuwenden.

3. Archäologische Denkmalpflege / Bodenfunde

Anzeigepflicht (§ 14 NDSchG): Kulturhistorische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen bei
Erdbarbeiten sind unverzüglich der Stadt Aurich oder der Ostfriesischen Landschaft anzuzeigen. Fund
und Fundstelle müssen danach vier Werktage unverändert bleiben. Die Pflicht betrifft Finder, Bauleitung
und Eigentümer.

Genehmigungspflicht (§ 13 NDSchG): Tiefgreifende Erdbarbeiten (z. B. Oberbodenabtrag) bedürfen
im Vorfeld einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Details zu eventuellen Voruntersuchungen werden
im weiteren Verfahren abgestimmt.

4. Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Verdachtsmomente: Derzeit liegen keine Erkenntnisse über Altlasten oder schädliche
Bodenveränderungen im Plangebiet vor.

Meldepflicht (§ 4 Abs. 2 BBodSchG): Werden bei den Erdbarbeiten Hinweise auf schädliche
Bodenveränderungen oder Altlasten (z. B. außergewöhnliche Verfärbungen, Gerüche, auffällige
Fremdbeimengungen oder Schadstoffausströmungen) festgestellt, ist dies unverzüglich der Unteren
Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich anzuzeigen.

Baustopp: Bis zur Klärung durch die Behörde sind die Arbeiten an der betroffenen Fundstelle
einzustellen.

5. Boden- und Abfallrecht

Mutterbodenschutz (§ 202 BauGB): Der beim Abschieben der Sportflächen anfallende Mutterboden
(Oberboden) ist separat auszuheben, vor Vermischung oder Vernässung zu schützen und vorrangig auf
den verbleibenden Grünflächen des Plangebiets wiederzuverwerten.

Verwertung und Entsorgung (KrWG / ErsatzbaustoffV): Überschüssiges Bodenmaterial und
Baubadfälle sind gemäß dem Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vorrangig zu verwerten. Für die
Wiederverwertung oder Entsorgung von Bodenaushub gelten die Vorgaben der
Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV).

Deklarationsanalyse: Vor einem Abtransport von Bodenmaterial von der Baustelle ist dieses analytisch
zu untersuchen und ordnungsgemäß zu deklarieren.

HINWEISE

(Fortsetzung)

6. Artenschutz

(§ 44 BNatSchG)

Zugriffsverbote (§ 44 Abs. 1 BNatSchG): Es ist verboten, wildelebende Tiere der besonders
geschützten Arten (insbesondere europäische Vogelarten und Fledermäuse) zu töten, erheblich zu
stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu zerstören.

Bauzeitenregelung: Gehölzrodungen und der Oberbodenabtrag dürfen zum Schutz von Brutvögeln
und Fledermausquartieren nur vom 1. Oktober bis zum letzten Tag des Februars stattfinden.

Ausnahme: Arbeiten im Sommerhalbjahr erfordern eine vorherige fachgutachterliche Absuche
(Ökologische Baubegleitung).

7. Gesetzlicher Wallheckenschutz

(§ 22 Abs. 3 NdschG i. V. m. § 29 NdschG)

Schutzstatus: Das Plangebiet wird an allen Seiten von gesetzlich geschützten Wallhecken flankiert.
Diese sind als zu erhalten festgesetzt. Jede Beseitigung oder Beeinträchtigung ist verboten.

Zuständigkeit: Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich.

8. Erkundigungspflicht

Es wird auf die Erkundigungspflicht der Ausbaunternehmer hingewiesen. Der Unternehmer genügt
dieser Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei dem örtlichen Stadt-
oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen
zu erkundigen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), neugefasst durch Beschlüsse vom 03.11.2017 (BGBl.
I S. 3634) und zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226), des § 58 des
Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt
geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. April 2026 (Nds. GVBl. 2026 Nr. 30) und des § 84 der Niedersächsischen
Bauordnung (NBauO) vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46 - VORIS 21072 -), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes
vom 25. Juni 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52) hat der Rat der Stadt Aurich am den vorhabenbezogenen
Bebauungsplanes VE13, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen und den Vorhaben-
und Erschließungsplan als Satzung und die Begründung mit dem Umweltbericht beschlossen.

Aurich, den

Bürgermeister

PLANUNTERLAGE

Plangrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2026



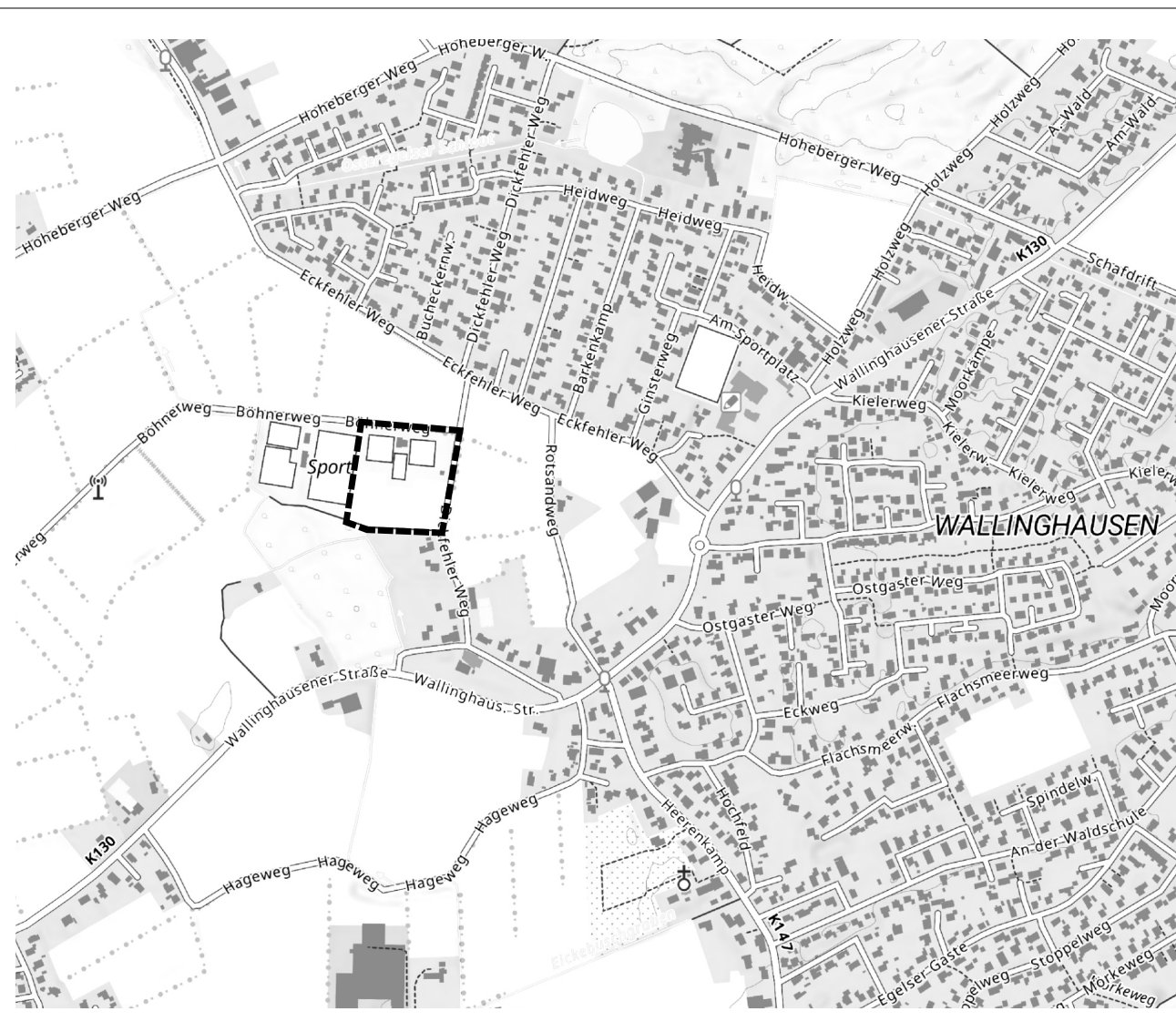
Landesamt für Geoinformation
und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen
Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Aktenzeichen: Datum des Feldvergleichs:
.....). Die Planunterlage ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Ort / Datum

Antike Vermessungsstelle

Unterschrift / Siegel



ÜBERSICHTSKARTE

Stadt Aurich

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. VE13

„SPORTANLAGE BÖHNERWEG“

Vorentwurf

Bearbeitungsstand: September 2026

Verfahrensstand: Frühzeitige Offenlegung § 3 Abs. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB

Maßstab 1 : 500

Blattformat 970 mm x 590 mm

STADT AURICH, FACHDIENST 21 PLANUNG
BGM.-HIPPEN-PLATZ 1 26603 AURICH

Johann-peter schmidt
dipl.-ing. architekt
26603 Aurich
Bgm.-Schwering-Str. 12
T+49-04941-686 34
mail@ps-architekten.de