

Grundzüge der Planung

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. VE13

„SPORTANLAGE BÖHNERWEG“



ÜBERSICHTSKARTE

VERFAHRENSSTAND: VORENTWURF

BEARBEITUNGSSTAND: September 2026

Stadt Aurich

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



Inhaltsverzeichnis

Seite

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	3
QUELLENVERZEICHNIS	3
ERGÄNZENDE BESTANDTEILE DER BEGRÜNDUNG.....	3
1 GRUNDLAGEN DER PLANUNG	4
1.1 Planungsanlass	4
1.2 Flächenumfang und städtebauliche Kennwerte	5
2 PLANUNGSVORGABEN.....	6
2.1 Raumordnung.....	6
2.2 Flächennutzungsplan	7
3 VERFAHREN	8
4 ENTWICKLUNGSZIELE	8
4.1 Städtebauliches Konzept	8
5 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES.....	10
5.1 Allgemeine Zweckbestimmung des Plangebietes.....	10
5.1.1 Teilbereiche T1 und T2 – Tennisanlagen und Tennenplatz-Bauweise	10
5.1.2 Saisonale Traglufthallen im Teilbereich T2.....	10
5.1.3 Funktions- und Lagergebäude	10
5.1.4 Teilbereich B – Boule-Anlage	11
5.1.5 Allgemeine Festsetzungen zu Ausstattung, Zäunen und Zeiten	11
5.2 Maß der baulichen Nutzung für das Vereinsgebäude.....	11
5.3 Stellplatzflächen	12
5.4 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	12
6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	13
6.1 Umweltbelange.....	13
6.2 Immissionsschutz / Schalltechnische Belange	13
7 ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG.....	14
7.1 Öffentliche Verkehrsflächen	14
7.2 Oberflächenentwässerung	14
7.3 Ver- und Entsorgung	14
7.3.1 Schmutzwasserbeseitigung	14
7.3.2 Trink- und Löschwasserversorgung.....	14
7.3.3 Energieversorgung (Strom / Wärme).....	14
7.3.4 Telekommunikation.....	15
7.3.5 Abfallentsorgung	15
8 HINWEISE.....	15
8.1 Der Planung zugrundeliegende Vorschriften	15
8.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)	15
8.3 Archäologische Denkmalpflege / Bodenfunde	15
8.4 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen.....	15
8.5 Boden- und Abfallrecht.....	15
8.6 Wallheckenschutz	16
8.7 Artenschutz	16

8.8 Erkundigungspflicht der Bauausführenden	16
9 STÄDTEBAULICHE ANGABEN	16
10 VERFAHRENSVERMERKE	17

Abbildungsverzeichnis

Abbildung (Abb.)	Seite
Abb. 1: Luftbild Plangebiet.....	4
Abb. 2 Flächenumfang und städtebauliche Kennwerte.....	5
Abb. 3: Auszug Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Aurich	6
Abb. 4: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Aurich	7
Abb. 5: Städtebauliches Konzept	9

Quellenverzeichnis

Stadt Aurich: Flächennutzungsplan der Stadt Aurich

Landkreis Aurich: Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) 2019

Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz:

Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen i. d. Fassung der letzten Änderung (2017)

Hopp + Oschem Architektur, Bad Bentheim: Entwurfs- und Werkplanung der Sportanlage des TuS Aurich-Ost am Böhnerweg

Ergänzende Bestandteile der Begründung

(Die ergänzenden Bestandteile der Begründung werden im weiteren Verfahren ergänzt)

1. Teil 2 der Begründung: Umweltbericht

Petra Wiese-Liebert, Büro für ökologische Fachgutachten / Umweltplanung - 26605 Aurich - Kippweg 1
In Bearbeitung

2. Schalltechnische Stellungnahme

IEL-Bericht-Nr. 3905-26-L2_00_01

IEL, Ingenieurbüro für Energietechnik und Lärmschutz - 26603 Aurich - Kirchdorfer Straße 26
Derzeit Vorabberechnungen

1 Grundlagen der Planung

1.1 Planungsanlass

Der TuS Aurich-Ost e. V. betreibt am Böhnerweg im Auricher Ortsteil Wallinghausen eine etablierte Sportanlage.



Abb. 1: Luftbild Plangebiet

In den vergangenen Jahren verzeichnet der Verein eine kontinuierlich positive Mitgliederentwicklung. Dieser Zuwachs führt im alltäglichen Trainings- und Spielbetrieb – insbesondere im Jugendbereich – zu akuten Kapazitätsgrenzen auf den bestehenden Flächen.

Um den steigenden Trainingsanforderungen und den Qualitätsansprüchen an einen modernen Sportbetrieb gerecht zu werden, ist eine bauliche Erweiterung der Anlage zwingend erforderlich. Ohne diese Maßnahme drohen Engpässe, die mittelfristig zu Aufnahmestopps in den Sparten oder zu spürbaren Einschränkungen der Trainingsqualität führen würden.

Die beabsichtigte Erweiterung sichert die Zukunftsfähigkeit des Vereins und stärkt die sportliche Infrastruktur im östlichen Stadtgebiet. Die Stadt Aurich bewertet das Vorhaben als wichtigen Beitrag zur Steigerung der lokalen Lebensqualität. Der TuS Aurich-Ost e. V. erfüllt neben der sportlichen Förderung eine essentielle soziale Integrations- und Gesundheitsfunktion für alle Altersgruppen im Ortsteil und darüber hinaus.

1.2 Flächenumfang und städtebauliche Kennwerte

Die traditionsreiche Sportanlage am Böhnerweg im Auricher Ortsteil Wallinghausen wird von zwei rechtlich eigenständigen Vereinen genutzt. Das Areal gliedert sich sowohl räumlich als auch funktional in zwei Kernbereiche:

- die westliche Teilfläche steht dem SV Wallinghausen e.V. zur sportlichen Nutzung zur Verfügung.
- die östliche Teilfläche wird durch den TuS Aurich-Ost e.V. bewirtschaftet.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. VE 13 beschränkt sich hierbei ausschließlich auf die östliche, vom TuS Aurich-Ost e.V. genutzte Teilfläche, um dort die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigten baulichen und strukturellen Weiterentwicklungen des Vereins zu schaffen.



Abb. 2 Flächenumfang und städtebauliche Kennwerte

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. VE 13 umfasst eine Gesamtfläche von rund 19.000 m². Das städtebauliche Konzept sichert den Bestand und regelt die geplante Erweiterung in einem ausgewogenen Verhältnis:

- **Bestandsflächen:**
Die bestehenden sportlichen Anlagen umfassen eine Gesamtfläche von ca. 8.000 m². Die baulichen und versiegelten Flächen – bestehend aus den Hochbauten, den Tennisplätzen sowie den Erschließungs- und Stellplatzanlagen – nehmen hiervon eine Teilfläche von ca. 5.200 m² ein. Die verbleibenden ca. 2.800 m² sind als Grünanlagen im Freiraumverbund ausgeprägt und werden durch landschaftsprägende Wallhecken inkl. vorgelagerter Schutzstreifen flankiert.
- **Erweiterungsflächen:**
Die für die Erweiterung vorgesehene Fläche umfasst ca. 11.000 m². Die städtebauliche Gliederung dieser Erweiterungsfläche folgt einer klaren Trennung zwischen aktiv genutzten Sportflächen und flankierenden ökologischen Ausgleichs- sowie Schutzmaßnahmen:
 - **Sportliche Anlagen und Nebenanlagen (ca. 45 %):** Ca 5.000 m² werden für die Erweiterung der Sport- und Funktionsflächen inklusive der erforderlichen Infrastruktur (zusätzliche Stellplätze, Wege, Nebengebäude) und der flankierenden vorh. Wallhecken inkl. Schutzstreifen in Anspruch genommen.

- **Grünflächen (ca. 55 %):** Eine Teilfläche von rund 6.000 m² ist für die Errichtung einer Wallanlage (sh. Konzept), Grünanlagen und Flächen für die Regenwasserrückhaltung vorgesehen.

2 Planungsvorgaben

2.1 Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Raumordnung ist in der Bundesrepublik dreistufig geregelt:

I Bundesraumordnung

daraus entwickelt das

II Landesraumordnungsprogramm (LROP)

daraus entwickelt das

III Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)

Das RROP des Landkreises Aurich ist am 25. Oktober 2019 in Kraft getreten.

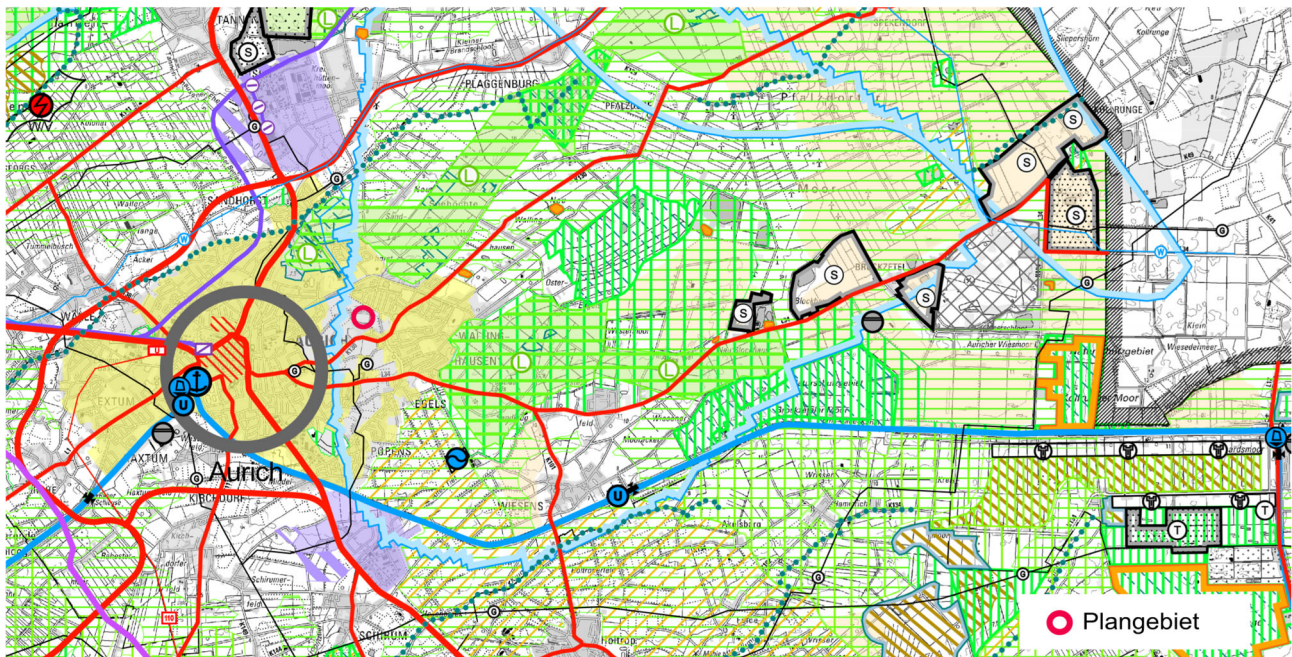


Abb. 3: Auszug Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Aurich

Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. VE13 „Sportanlage Böhnerweg“ müssen die Vorgaben des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Aurich als übergeordnete Ziele und Grundsätze der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB) zwingend beachtet werden.

Die Planungsziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. VE13 „Sportanlage Böhnerweg“ stehen im Einklang mit den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP 2018) des Landkreises Aurich. Die Stadt Aurich ist im RROP als Mittelzentrum ausgewiesen. Die Sicherung und der bedarfsgerechte Ausbau von Sport- und Freizeitanlagen an diesem Standort entsprechen dem zentralörtlichen Bündelungsgebot. Da es sich um die Weiterentwicklung einer bestehenden Sportinfrastruktur handelt, werden die raumordnerischen Grundsätze zur Freiraumsicherung, zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie zur Innenentwicklung gewahrt. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes, des Wasserschutzesgebietes Aurich-Egels sowie verkehrliche Auswirkungen werden im Rahmen dieser Bauleitplanung im weiteren Verfahren vertiefend dargestellt und werden im Einklang mit den regionalplanerischen Vorgaben stehen.

2.2 Flächennutzungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. VE13 „Sportanlage Böhnerweg“ der Stadt Aurich ist aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes abgeleitet. Damit wird den zwingenden Vorgaben des gesetzlichen Entwicklungsgebotes gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB vollumfänglich Rechnung getragen. Nach dieser Kernvorschrift des deutschen Bauplanungsrechts sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, um eine geordnete, harmonische und der gesamtstädtischen Konzeption entsprechende städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

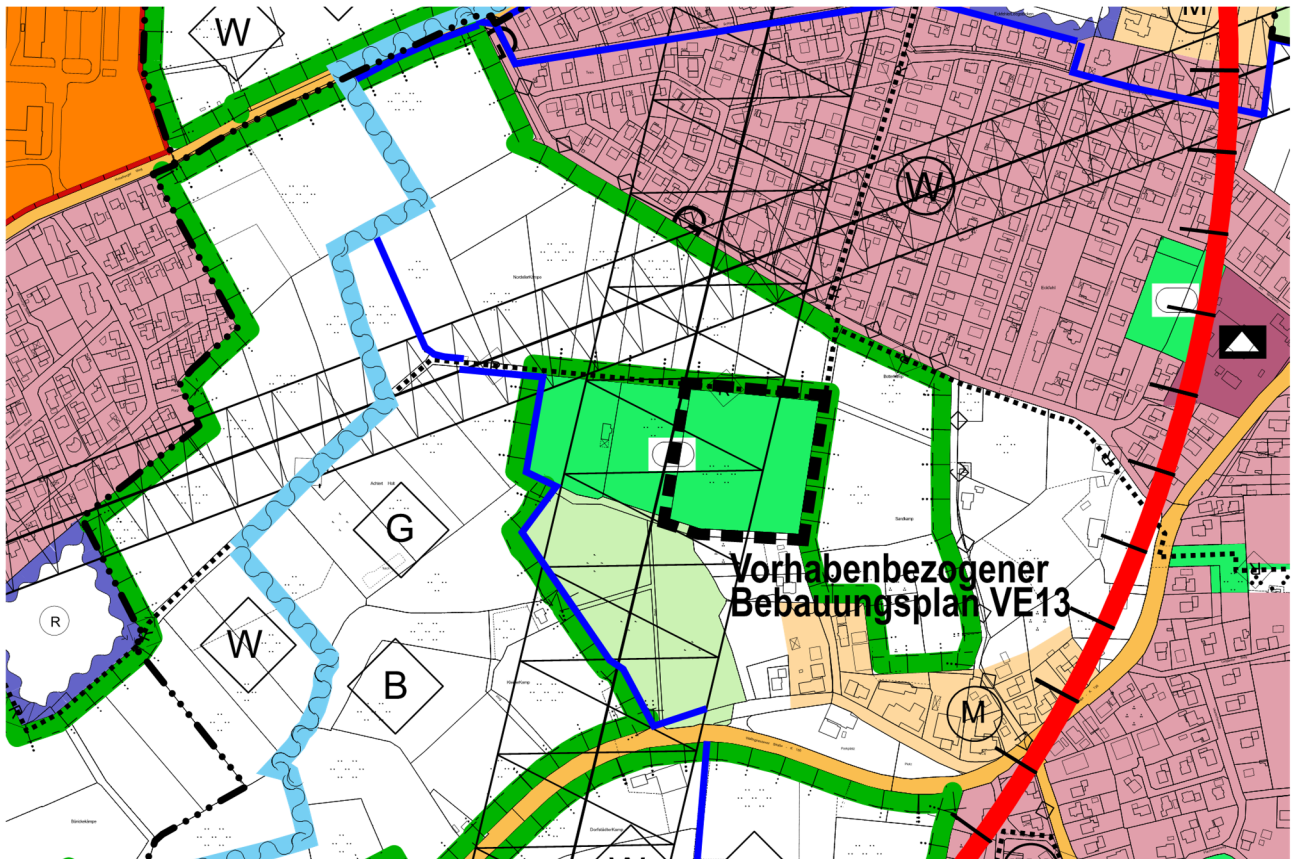


Abb. 4: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Aurich

Da der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Aurich für den betreffenden Geltungsbereich bereits eine entsprechende planerische Grundkonzeption (Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz) vorgibt, fügt sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan nahtlos in das übergeordnete Plankonzept der Kommune ein. Durch diese gegebene Kongruenz der Planungsebenen ist die formelle und materielle Rechtmäßigkeit des Verfahrens in Bezug auf die übergeordnete kommunale Steuerung gesichert. Ein paralleles oder vorgeschaltetes Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes nach § 8 Abs. 3 BauGB ist somit nicht erforderlich.

3 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt auf Antrag des Vorhabenträgers als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB.

Die geplante Erweiterung der Sportanlage des TUS Aurich-Ost am Böhnerweg stellt ein konkret umrissenes, zeitnah zu realisierendes Einzelvorhaben dar. Das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sichert durch die Koppelung an den konkret ausgearbeiteten Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) ein Höchstmaß an verbindlicher Umsetzung.

Der Vorhabenträger hat sich gegenüber der Stadt Aurich bereit und in der Lage erklärt, das Vorhaben sowie die notwendigen Erschließungsmaßnahmen auf eigene Kosten durchzuführen. Die Pflicht zur Realisierung des Vorhabens innerhalb einer vertraglich vereinbarten Frist wird über den abzuschließenden Durchführungsvertrag nach § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB rechtsverbindlich geregelt. Dadurch wird das Risiko einer planungsrechtlich zulässigen, aber städtebaulich unerwünschten Fehl- oder Nichtnutzung (Vorratsplanung) effektiv.

Da die städtebauliche Maßnahme primär dem privaten Investitionsinteresse dient, ist eine Finanzierung des Planverfahrens aus kommunalen Haushaltsmitteln nicht gerechtfertigt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur vollständigen Übernahme aller Planungs-, Gutachter- und Erschließungskosten. Dies entspricht dem Grundsatz der wirtschaftlichen und sparsamen Verwendung von städtischen Haushaltsmitteln.

Öffentliche Belange stehen der Wahl dieses Verfahrens nicht entgegen. Das Verfahren nach § 12 BauGB ist somit das sachgerechte und verhältnismäßige Instrument zur Erreichung der städtebaulichen Ziele der Stadt Aurich.

4 Entwicklungsziele

4.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept verfolgt das Ziel, die bestehende Sportinfrastruktur des TUS Aurich-Ost am Böhnerweg funktional neu zu ordnen, gestalterisch aufzuwerten und zukunftssicher auszubauen. Das Konzept sichert durch eine klare Zonierung eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

Mit 2 Traglufthallen werden die 4 neuen Tennisplätze im Winter in eine vollwertige Indoor-Anlage verwandelt. Sie ermöglicht dem TUS Aurich-Ost einen wirtschaftlichen, ganzjährigen Spielbetrieb, ohne feste Hallen bauen zu müssen. Traglufthallen für Tennisplätze sind eine temporäre, flexible Hallenkonstruktion. Sie besitzen kein festes Tragwerk aus Stahl oder Holz, sondern werden ausschließlich durch einen permanenten, minimalen Luftüberdruck im Inneren aufrechtgehalten. Die Außenhülle ist i.d.R. transluzent (lichtdurchlässig). Tagsüber reicht oft das natürliche Tageslicht zum Spielen. Für den Abendbetrieb werden LED-Fluter an den Längsseiten installiert, die den Platz indirekt, gleichmäßig und blendfrei ausleuchten. Die Hallen werden maßgeschneidert gefertigt. Eine Halle für 2 Tennisplätze misst üblicherweise ca. 36 x 32 Meter bei einer Scheitelhöhe von rund 11 Metern.

Die Sportanlage des TuS Aurich-Ost wird im Zuge dieser Maßnahme auch um 6 Bouleplätze erweitert. Die Erweiterung des Sportangebots ist eine strategisch und wirtschaftlich sinnvolle Ergänzung. Die beiden Sportarten Tennis und Boule ergänzen sich perfekt und schaffen wertvolle Synergien für das gesamte Vereinsleben. Tennis ist körperlich sehr fordernd. Ältere Vereinsmitglieder, die verletzungsbedingt oder aus Altersgründen nicht mehr Tennis spielen können, bleiben dem Verein durch Boule als aktive Sportler erhalten.



Abb. 5: Städtebauliches Konzept¹

Durch die qualitative Erweiterung der Sportanlage des TuS Aurich-Ost verändert sich das Nutzungsverhalten der Anlage grundlegend. Die Ausweisung zusätzlicher Kfz- und Fahrradstellplätze im Plangebiet ist aus städtebaulichen und verkehrstechnischen Gründen notwendig und sachgerecht. Die zusätzlichen Stellplätze stellen sicher, dass der durch den Verein induzierte Ziel- und Quellverkehr vollständig auf dem eigenen Grundstück abgewickelt wird. Ein Ausweichen von Fahrzeugen in die umliegenden Anliegerstraßen oder auf Grünflächen wird dadurch wirksam unterbunden und der fließende Verkehr geschützt.

¹ Visualisierung der Planzeichnung 02_Erschließungsplan_20260827_V2, Hopp + Oschem Architektur, Bad Bentheim

5 Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Allgemeine Zweckbestimmung des Plangebietes

Die Festsetzung des gesamten Plangebietes als private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dient der planungsrechtlichen Sicherung einer geordneten sportlichen Infrastruktur für die Bevölkerung. Um Konflikte mit angrenzenden Nutzungen zu vermeiden und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, wird die Gesamtfläche parzellenscharf in funktionale Teilbereiche (T1, T2, B, NG) gegliedert. Dies stellt sicher, dass bauliche Anlagen und Sportflächen nur in den dafür vorgesehenen, städtebaulich und immissionsschutzrechtlich verträglichen Bereichen errichtet werden.

5.1.1 Teilbereiche T1 und T2 – Tennisanlagen und Tennenplatz-Bauweise

Die planungsrechtliche Absicherung der 5 vorhandenen Tennisplätze im Teilbereich T1 und maximal 4 neue Tennisplätze im Teilbereich T2 deckt den nachgewiesenen Bedarf des Sportbetriebs.

Festsetzung der Tennenplatz-Bauweise:

Die Vorgabe von Tennenplätzen in wasserdurchlässiger Bauweise (nach DIN 18035-5) ist das Ergebnis einer fachbehördlichen Abwägung zwischen Sportnutzung, Immissionsschutz und Naturschutz. Aus schalltechnischer Sicht weisen Tennenplätze durch ihre Materialbeschaffenheit eine deutlich höhere Schallabsorption beim Ballaufprall auf als elastische Hart- oder Kunststoffbeläge. Dies mindert Impuls-Spitzenpegel und sichert die Verträglichkeit mit der benachbarten Bebauung. Zudem wird durch die Wasserdurchlässigkeit eine großflächige Bodenversiegelung vermieden, wodurch die natürliche Funktion des Bodens und die lokale Grundwasserneubildung gewahrt bleiben. Eine Überdachung im Teilbereich T1 wird zum Schutz des Landschafts- und Ortsbildes dauerhaft ausgeschlossen.

5.1.2 Saisonale Traglufthallen im Teilbereich T2

Um einen ganzjährigen Tennisspielbetrieb zu ermöglichen, wird die temporäre Errichtung von maximal zwei Traglufthallen über den vier neuen Plätzen des Teilbereichs T2 zugelassen.

Höhenbegrenzung (11,00 m):

Die Firsthöhe von maximal 11,00 m über der Platzoberfläche orientiert sich an den Mindesthöhen moderner Zweifeld-Traglufthallen, um einen regulären Spielbetrieb (inklusive Lob-Bällen) zu gewährleisten. Gleichzeitig fügt sich diese Höhe städtebaulich verträglich in das Umfeld ein.

Saisonale Standzeit und Rückbau:

Die Begrenzung der Standzeit vom 15. September bis zum 15. April stellt sicher, dass der visuell dominante Charakter der Hallenkörper auf die Wintermonate beschränkt bleibt. Der verpflichtende sommerliche Rückbau der Hüllen sichert die Wiederherstellung des offenen Charakters der Freianlage in der hellen Jahreszeit.

5.1.3 Funktions- und Lagergebäude

Die festgesetzten Gebäude und deren Flächenbegrenzungen sind städtebaulich erforderlich und dem primären Sportzweck strikt untergeordnet:

Lagergebäude T1 (max. 10 m²):

Dient der dezentralen, schnellen Unterbringung von täglichen Pflegegeräten (z. B. Abziehmatten, Linienbesen) direkt an den Freiplätzen.

Technikgebäude T2 (max. 30 m²):

Erforderlich für die Unterbringung der festen Steuerungskomponenten, Elektrotechnik und der Energieversorgung für die Tennisanlage sowie die Traglufthallen.

Turnierleitungsgebäude T2 (max. 20 m² + 10 m² Vordach):

Notwendig für die sportorganisatorische Abwicklung von Spieltagen und Turnieren. Das offene Vordach dient dem witterungsgeschützten Aufenthalt der Turnierleitung mit direktem Sichtbezug zu den Plätzen.

Hallenlager im Teilbereich B (max. 50 m²):

Da die schweren Hallenhüllen im Sommer fachgerecht, trocken und diebstahlgesichert gelagert werden müssen, ist dieses Gebäude funktional zwingend erforderlich. Die Platzierung im Teilbereich B nutzt die dortigen Flächenpotenziale optimal aus.

Lagergebäude NG (max. 72 m²):

Dient als zentraler Bauhof für die gesamte Anlage zur Unterbringung von Großgeräten (z. B. Motorwalzen, Traktoren, Sandvorräten), die für die Instandhaltung aller 9 Tennisplätze und 6 Boule-Courts benötigt werden.

5.1.4 Teilbereich B – Boule-Anlage

Die Festsetzung von maximal sechs Boule-Courts im Teilbereich B orientiert sich am prognostizierten Bedarf des Vereins- und Breitensports. Die Dimensionierung gewährleistet ausreichende Spielfelder für parallele Begegnungen bei gleichzeitiger Schonung der umgebenden Grünflächen.

5.1.5 Allgemeine Festsetzungen zu Ausstattung, Zäunen und Zeiten

Sporttypische Ausstattung und Unterstand:

Die Zulässigkeit von Netzen, Schiedsrichterstühlen und dem offenen Unterstand (max. 15 m² bei der Boule-Anlage) ist für den Betrieb wesenseigen und wird zur Klarstellung textlich fixiert.

Ballfangzäune (max. 3,00 m):

Die Begrenzung auf 3,00 m Höhe stellt den optimalen Kompromiss zwischen der Funktion (Schutz vor Ballverlusten bzw. Personenschutz) und dem Schutz des Ortsbildes dar. Die Vorgabe einer offenen, gitterartigen und farblich unauffälligen Konstruktion verhindert eine visuelle Barrierewirkung (Riegelwirkung) in der Landschaft.

Betriebszeiten (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr):

Die Festsetzung der täglichen Nutzungszeit von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr sichert den Gleichlauf mit dem vorliegenden Immissionsschutzgutachten. Das Gutachten weist nach, dass innerhalb dieses Fensters die Orientierungswerte der maßgeblichen Richtlinien für die benachbarte Wohnbebauung eingehalten werden. Zur Sicherung der gesetzlichen Nachtruhe (ab 22:00 Uhr) ist jeglicher Spielbetrieb untersagt und die Innenbeleuchtung der Hallen zwingend bis 22:30 Uhr abzuschalten, um zudem schädliche Lichtimmissionen (Skyglow/Streulicht) zu unterbinden.

Standort der Aggregate (Nordseite):

Das Schallgutachten hat ergeben, dass die lärmintensiven technischen Aggregate (Tragluftgebläse, Heizung) zur Einhaltung der nächtlichen Immissionsschutzwerte an der zum nächstgelegenen Immissionspunkt schallabgewandten Nordseite der Hallen positioniert werden sollen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung für das Vereinsgebäude

Für das Vereinsgebäude (Clubhaus) wird eine eigenständige Baufläche festgesetzt. Das Gebäude ist in seiner baulichen Kubatur bereits im Plangebiet vorhanden und bildet das funktionale Zentrum der Sportanlage. Die Festsetzung der Baufläche dient primär der planungsrechtlichen Sicherung dieses Bestandes.

Um dem Verein jedoch auch für die Zukunft eine angemessene und flexible Weiterentwicklung zu ermöglichen (z. B. für barrierefreie Umbauten, Erweiterungen der Sanitär- und Umkleideräume oder eine Anpassung der Lagerkapazitäten), wird das Maß der baulichen Nutzung bewusst mit einem moderaten Spielraum über den aktuellen Bestand hinaus festgesetzt. Die maximale Grundfläche (GR) wird hierfür auf 320 m² begrenzt. Diese Obergrenze stellt sicher, dass notwendige Erweiterungen im Rahmen des Vereinszwecks unbürokratisch



realisiert werden können, ohne dass das Gebäude eine dominierende, landschaftsbedrückende Wirkung entfaltet.

Die maximale Gebäudehöhe wird auf 9,00 m begrenzt. Dieser Höhenrahmen sichert das bestehende Gebäude ab und verhindert gleichzeitig, dass bei künftigen baulichen Veränderungen eine städtebaulich unverträgliche Höhenentwicklung im Übergang zur freien Landschaft stattfindet.

5.3 Stellplatzflächen

Die Festsetzung der Stellplatzflächen sichert den durch den Ausbau der Sportanlagen (Erweiterung auf 9 Tennisplätze, 6 Boule-Courts und die saisonale Hallennutzung) induzierten Ziel- und Quellverkehr städtebaulich ab. Damit wird einer Überlastung des angrenzenden öffentlichen Straßenraums wirksam begegnet.

Bedarfsermittlung und Umfang:

Der festgesetzte Gesamtumfang von 41 Pkw-Stellplätzen resultiert aus einer realistischen Stellplatzbedarfsermittlung für den parallelen Spiel- und Trainingsbetrieb beider Sportarten sowie den Winterbetrieb der Hallen.

Bestand und Erweiterung:

Die Planung greift auf die bereits etablierte Infrastruktur zurück und sichert die 29 vorhandenen Stellplätze planungsrechtlich ab. Zur Abdeckung der neuen Kapazitäten (insbesondere durch die Boule-Anlage und die zusätzliche Tennis-Kapazität) werden 12 neue Stellplätze festgesetzt. Diese Erweiterung stellt den baurechtlich notwendigen Stellplatznachweis für die Anlagenerweiterung sicher.

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

Im Zuge der geplanten Erweiterung und Neuordnung der Sport- und Spielflächen im Plangebiet ist der Rückbau eines bestehenden Erdwalls erforderlich. Um den Boden im Sinne einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Kreislaufwirtschaft als wertvolles Wirtschaftsgut direkt vor Ort zu erhalten, sieht das Vorhabenkonzept vor, dieses Bodenmaterial im Plangebiet zu belassen. Der Boden wird im Rahmen einer internen Massenverlagerung zur Modellierung eines neuen Erdwalls auf der dafür zeichnerisch festgesetzten Fläche wiederverwendet.

Die Festsetzung der Höhenlage auf eine maximale Oberkante von 3,50 m über dem Bezugspunkt (§ 9 Abs. 3 BauGB) stellt sicher, dass das Volumen des zurückgebauten Walls vollständig am neuen Standort integriert werden kann, ohne dass städtebaulich oder landschaftlich unverträgliche Höhenstrukturen entstehen. Der geplante Erdwall besitzt keine immissionsschutzrechtliche Bedeutung im Sinne der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung), sondern dient rein der gestalterischen Geländemodellierung sowie der funktionalen Abgrenzung innerhalb der Sportanlage.

Durch die vollständige interne Umlagerung des Materials (Seitenentnahme) entfällt die Notwendigkeit, erhebliche Bodenmengen über das öffentliche Straßennetz zu externen Deponien abzutransportieren. Dies minimiert verkehrsbedingte Lärm- und Staubbelastungen für die Umgebung und spart erhebliche Mengen an CO₂-Emissionen.

Die Begrenzung der Wallhöhe auf maximal 3,50 m sowie die Vorgaben zur Böschungsneigung und unmittelbaren Begrünung gewährleisten eine harmonische Integration in das Gesamtbild der Sportanlage und das angrenzende Landschaftsbild.

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Umweltbelange

Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen einer Umweltprüfung vollumfänglich berücksichtigt.

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Vorhabens werden im weiteren Planverfahren detailliert ermittelt, bewertet und im Umweltbericht dokumentiert.

Da sich der Umweltbericht zum aktuellen Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung (gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) noch in der Aufstellung befindet, liegen detaillierte Ergebnisse noch nicht abschließend vor. Für die darauffolgende förmliche Offenlegung (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB) wird der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung beigefügt.

Die sich aus dem Umweltbericht ergebenden Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen – insbesondere die erforderlichen ökologischen Schutz- und Pflegemaßnahmen sowie die gestalterische Einbindung des Vorhabens in das Landschaftsbild – werden im weiteren Verfahren geprüft und als verbindliche Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert.

6.2 Immissionsschutz / Schalltechnische Belange

Gegenstand der Planung ist die bedarfsgerechte Erweiterung der bestehenden Tennisanlage um zusätzliche Spielplätze. Zur Gewährleistung eines ganzjährigen Spielbetriebs ist zudem die temporäre Errichtung von Traglufthallen über den neuen Spielfeldern vorgesehen.

Durch den erweiterten Sportbetrieb sowie den Betrieb der für die Traglufthallen erforderlichen haustechnischen Anlagen (insb. Belüftungs- und Heizungsaggregate) können schalltechnische Relevanzen für die umliegende, schutzbedürftige Nachbarschaft entstehen. Darüber hinaus führt die Erweiterung der Anlage zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen. Die durch den Zu- und Abgangsverkehr sowie den Betrieb der Stellplätze (Fahr- und Rangiergeräusche, Türeenschlägen) verursachten Schallemissionen auf dem Vereinsgelände sind ebenfalls für die umliegende Nachbarschaft relevant.

Im Rahmen der Vorentwurfsplanung hat das Ingenieurbüro IEL die voraussichtlichen Schallemissionen der erweiterten Tennisanlage auf die benachbarte Wohnbebauung prognostiziert. In dieser ersten Phase wurde zunächst die Sportanlage des TUS Aurich-Ost betrachtet. Für die abschließende schalltechnische Beurteilung gemäß der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) ist im weiteren Verfahren die Gesamtbelastung zu ermitteln. Diese setzt sich aus der Tennisanlage und der immissionsrelevanten Vorbelastung durch die angrenzenden Sportanlagen zusammen.

Die vorliegenden Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zeigen, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte an den betrachteten Immissionsorten eingehalten beziehungsweise deutlich unterschritten werden. Während der Tageszeit ergeben sich sowohl für den Sommer- als auch für den Winterbetrieb deutliche Unterschreitungen der zulässigen Richtwerte um mehr als 10 dB. Während der Nachtzeit werden die Richtwerte im Winterbetrieb um bis zu 2 dB unterschritten. Nach dem aktuellen Planungsstand ist somit davon auszugehen, dass die schalltechnischen Anforderungen der 18. BImSchV gewahrt werden. Aus Sicht des Schallimmissionsschutzes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

7 Erschließung, Ver- und Entsorgung

7.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes grenzt unmittelbar an den Böhnerweg an, welcher als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet ist.

Die verkehrliche Erschließung der geplanten Sportanlagenenerweiterung ist damit im Sinne des § 12 Abs. 1 BauGB über die bestehende Straßeninfrastruktur sowohl rechtlich als auch tatsächlich gesichert.

Zur detaillierten Überprüfung und Bewertung der Verkehrsströme werden die kumulierten Auswirkungen der erweiterten Tennisanlage (TuS Aurich-Ost e. V.) sowie der benachbarten Sportanlage des SV Wallinghausen auf die Verkehrsinfrastruktur derzeit im Rahmen eines begleitenden Verkehrsgutachtens untersucht und ausgewertet

7.2 Oberflächenentwässerung

Das auf den geplanten Sportanlagen anfallende Niederschlagswasser wird konsequent nach dem Prinzip der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung direkt vor Ort bewirtschaftet. Ziel ist es, den natürlichen Wasserkreislauf weitgehend aufrechtzuerhalten, indem das Wasser dort zurückgehalten und versickert wird, wo es anfällt

Da sich das Vorhabenareal innerhalb des Wasserschutzgebietes Aurich-Egels in der Schutzzone IIIA befindet, kommt dem Schutz des Grundwassers eine besondere Bedeutung zu. Die Versickerung erfolgt daher über naturnah gestaltete Mulden- oder Flächensysteme sowie über die belebte Bodenschicht. Diese fungiert als natürlicher Filter, um Schadstoffe zuverlässig zurückzuhalten. Auf diese Weise wird eine schadlose und schrittweise Versickerung in den Untergrund gewährleistet und gleichzeitig der Vorfluter hydraulisch entlastet.

Die Umsetzung dieser Maßnahmen basiert auf einem separaten Oberflächenentwässerungskonzept, das bereits im Vorfeld einvernehmlich mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Aurich sowie dem zuständigen Fachdienst für Stadtentwässerung der Stadt Aurich vorabgestimmt wurde.

Die technischen Details und Bemessungen werden im weiteren Bauleitplanverfahren vervollständigt, sodass das Oberflächenentwässerungskonzept zeitnah zur formalen Genehmigung vorgelegt werden kann.

7.3 Ver- und Entsorgung

7.3.1 Schmutzwasserbeseitigung

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser der Erweiterungsflächen wird über das bestehende Trennsystem gesammelt. Die Ableitung erfolgt über den bereits vorhandenen Anschluss an das öffentliche Kanalnetz der Stadt Aurich. Dieser Anschluss ist ausreichend dimensioniert, um auch die zusätzlichen Abwassermengen der erweiterten Sportanlagen vollständig aufzunehmen. Der Vorhabenträger nutzt die bestehende Infrastruktur; zusätzliche externe Netzerweiterungen sind vertraglich nicht erforderlich.

7.3.2 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist über den bestehenden Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz gesichert. Die vorhandenen Netzkapazitäten sind für die Erweiterung der Sportanlage vollends ausreichend. Die Löschwasserversorgung für den Brandschutz wird weiterhin über das vorhandene Hydrantennetz im öffentlichen Straßenraum des Böhnerwegs abgedeckt.

7.3.3 Energieversorgung (Strom / Wärme)

Der Energie- und Strombedarf für die erweiterten Sportanlagen wird über die bereits vorhandenen Netzanschlüsse im Plangebiet gedeckt. Eine Erweiterung der externen Netzinfrastruktur ist nicht erforderlich, da die Kapazitäten des örtlichen Verteilernetzes für die geplante Erweiterung ausreichen. Der Vorhabenträger stimmt eventuelle interne Netzlaständerungen direkt mit dem zuständigen Energieversorger ab.

7.3.4 Telekommunikation

Das Plangebiet ist bereits an das digitale Kommunikationsnetz angeschlossen. Die bestehende Telekommunikationsinfrastruktur vor Ort verfügt über ausreichende Kapazitäten, um die erweiterten Bereiche der Sportanlage medien- und datentechnisch mitzuversorgen.

7.3.5 Abfallentsorgung

Die Entsorgung der Abfälle ist über das bestehende Entsorgungssystem der Sportanlage nach den Vorgaben des Landkreises gesichert. Die vorhandenen Standplätze für Abfallbehältnisse werden bei Bedarf räumlich angepasst, um das zusätzliche Aufkommen aus den Erweiterungsflächen aufzunehmen.

8 Hinweise

8.1 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.

8.2 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.

8.3 Archäologische Denkmalpflege / Bodenfunde

Im Plangebiet der Sportanlage können archäologische Bodendenkmale nicht sicher ausgeschlossen werden. Zum Schutz von Kulturdenkmalen wird im Textteil ein entsprechender Hinweis auf die gesetzlichen Pflichten gemäß dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) aufgenommen. Bei tiefergreifenden Erdarbeiten (z. B. beim Oberbodenabtrag für die Sportflächen) ist rechtzeitig vor Baubeginn eine denkmalrechtliche Genehmigung nach § 13 NDSchG einzuholen. Sollten während der Bauphase unerwartet Funde oder Befunde auftreten, greift die unverzügliche Anzeige- und Sicherungspflicht nach § 14 NDSchG. Die zuständigen Denkmalschutzbehörden (Stadt Aurich / Ostfriesische Landschaft) werden im weiteren Bauleitplanverfahren beteiligt.

8.4 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Im Plangebiet der Sportanlage liegen derzeit keine Erkenntnisse oder konkreten Verdachtsmomente über Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen vor. Zum vorsorgenden Bodenschutz wird im Textteil ein entsprechender Hinweis auf die gesetzlichen Pflichten gemäß dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) aufgenommen. Sollten während der großflächigen Erdarbeiten für die Sportanlagen unerwartet schädliche Bodenveränderungen oder Belastungen (z. B. durch auffällige Gerüche oder Verfärbungen) festgestellt werden, greift die unverzügliche Melde- und Sicherungspflicht gegenüber der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich.

8.5 Boden- und Abfallrecht

Durch den Bau der Sportanlage und die Anlage der Sportflächen sind erhebliche Erdbewegungen erforderlich. Zum Schutz des natürlichen Bodens wird im Textteil auf die Pflicht zur getrennten Aushebung und vorrangigen Wiederverwertung des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB hingewiesen. Für überschüssiges Bodenmaterial, das nicht im Plangebiet verbleiben kann, sind die abfallrechtlichen Vorgaben des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und die Bestimmungen der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) zwingend zu beachten. Die ordnungsgemäße Verwertung oder Entsorgung des Aushubs wird im Rahmen der späteren Bauausführung über entsprechende Deklarationsanalysen sichergestellt.

8.6 Wallheckenschutz

Das Plangebiet der Sportanlage wird allseitig von historisch und ökologisch wertvollen Wallhecken umschlossen. Um deren dauerhaften Schutz und Erhalt als gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile zu sichern, werden die Wallhecken im Bebauungsplan als „zu erhalten“ festgesetzt. Der Textteil enthält zudem die verbindlichen naturschutzrechtlichen Ge- und Verbote zur Bewirtschaftung und Pflege. Dadurch wird gewährleistet, dass die Wallhecken durch den Betrieb der Sportanlage sowie bauliche Maßnahmen im Randbereich nicht beeinträchtigt werden. Die Überwachung obliegt dem Landkreis Aurich als Unterer Naturschutzbehörde.

8.7 Artenschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung wurden die artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 44 BNatSchG geprüft. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen bezüglich europäischer Vogelarten und Fledermäuse wird eine zeitliche Beschränkung für die Baufeldfreimachung als Vermeidungsmaßnahme im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG aufgenommen. Durch die Beschränkung von Rodungen und Erdarbeiten auf das Winterhalbjahr bzw. den Einsatz einer ökologischen Baubegleitung vor Baubeginn wird sichergestellt, dass keine Lebensstätten zerstört oder Tiere geschädigt werden.

8.8 Erkundigungspflicht der Bauausführenden

Zum Schutz der bestehenden Infrastruktur und zur Vermeidung von Unfällen sowie Versorgungsausfällen wird im Textteil auf die strikte Erkundigungspflicht der Bauausführenden hingewiesen. Da im Plangebiet der Sportanlage umfangreiche Erdarbeiten stattfinden und Leitungen von Versorgungsträgern (z. B. Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation) betroffen sein können, reicht eine bloße Nachfrage bei der Stadt Aurich oder den Eigentümern nicht aus. Die ausführenden Bauunternehmen sind verpflichtet, im Vorfeld aktuelle Leitungsauskünfte direkt bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen einzuholen und die Arbeiten darauf abzustimmen.

9 Städtebauliche Angaben

Die Werte werden durch die Fortschreibung der Fachbeiträge im laufenden Verfahren angepasst.

Private Grünfläche Sportplatz	18.078,00 qm
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	970,00 qm
Summe Plangebiet	19.048,00 qm



10 Verfahrensvermerke

Verfahrensschritt	Datum / Zeitraum
Antrag des Vorhabenträgers: Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 1 BauGB Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss: Beschluss des Verwaltungsausschusses der Stadt Aurich zur Einleitung des Verfahrens und zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans samt Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses: Amtliche Bekanntmachung (Amtsblatt / Internet) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit: Öffentliche Auslegung der Vorentwurfsplanung und des VEP-Konzepts gemäß § 3 Abs. 1 BauGB Frühzeitige Beteiligung der Behörden: Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Durchführungsvertrag & Entwurfsbeschluss: Auswertung der frühzeitigen Beteiligung, finale Abstimmung des Durchführungsvertrages (§ 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB) und Beschluss zur förmlichen Auslegung durch den Rat der Stadt Aurich Förmliche Beteiligung (Öffentliche Auslegung): Veröffentlichung im Internet und öffentliche Auslegung des Entwurfs, der Begründung, des VEP und des Umweltberichts gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Förmliche Beteiligung der Behörden: Beteiligung der Behörden und TÖB zum Entwurf gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Abwägung und Satzungsbeschluss: Prüfung und Abwägung aller eingegangenen Stellungnahmen sowie Beschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Satzung durch den Rat der Stadt Aurich (§ 10 Abs. 1 i. V. m. § 12 BauGB) Inkrafttreten: Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach Unterzeichnung des Durchführungsvertrages. Der Plan wird rechtsverbindlich (§ 10 Abs. 3 BauGB)	

Aurich, den

.....
Der Bürgermeister

Aufgestellt

Aurich, im September 2026

johann-peter schmidt
dipl.-ing. architekt

26603 Aurich Bgm.-Schwiening-Str. 12
T +49-04941-686 34 mail@jps-architekten.de

 Architektenkammer Niedersachsen
EL-NR. 11.905