

Landkreis Aurich · Postfach 1480 · 26584 Aurich

Stadt Norderney  
Herrn  
Frank Meemken  
Am Kurplatz 3  
26548 Norderney

**Amt für Kreisstraßen, Wasserwirtschaft und Deiche**  
Gewerbestr. 61  
26624 Südbrookmerland

Auskunft erteilt:  
Frau Mennenga-Steffens

Zimmer-Nr:  
2.14

Telefon:  
04941/16-6656

Telefax:  
04941-16-6699

Ihr Zeichen / Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen	Datum
18.07.2022	IV/66-67400400-21650/2022	16.06.2023

E-Mail:  
EMennenga-Steffens@landkreis-aurich.de

### **Befreiung vom Verbot der Ausweisung von Baugebieten in der Zone II des Wasserschutzgebietes Norderney**

Vorhaben: Ausweisung des Bebauungsplangebietes Nr. 45 „Waldweg“

Sehr geehrter Herr Meemken,

für die von Ihnen beantragte Ausweisung des Bebauungsplangebietes Nr. 45 „Waldweg“ auf Norderney, Gemarkung Norderney, Flur 18, Flurstück 70/1 wird Ihnen gem. § 8 Abs. 1 der Wasserschutzgebietsverordnung Norderney die Befreiung vom Verbot der Schutzbestimmung Nr. 35.1.2 erteilt.


#### **Diese Befreiung wird unter folgenden Nebenbestimmungen erteilt:**

##### **Aufschiebende Bedingung:**

1. Diese Befreiung wird erst wirksam, wenn die Stadt Norderney, Am Kurplatz 3, 26548 Norderney, dem Landkreis Aurich, untere Wasserbehörde, eine Verpflichtungserklärung übermittelt, aus der hervorgeht, dass sich die Stadt Norderney verpflichtet, bei einem geplanten Verkauf der ausgewiesenen Fläche oder auch nur eines Teiles dieser durch die Stadtwerke Norderney GmbH, Jann-Berghaus-Straße 34, 26548 Norderney, an eine Person oder Stelle, die nicht direkt zur Stadt Norderney oder einer 100%igen Tochter dieser gehört, von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch zu machen.

##### **Auflösende Bedingung:**

2. Diese Befreiung vom Verbot der Ausweisung von Baugebieten für den Bebauungsplan Nr. 45 „Waldweg“ ist gebunden an die aktuell vorliegende eigentumsrechtliche Situation mit einem einzigen, kommunalen Eigentümer und gilt insofern befristet bis zu einer Änderung der eigentumsrechtlichen Verhältnisse. Die Befreiung erlischt automatisch mit dem Eigentumsübergang der ausgewiesenen Fläche oder auch nur eines Teils der Fläche in



**LANDKREIS AURICH**  
Telefon 04941 16-0  
www.landkreis-aurich.de

**Sparkasse Aurich-Norden**  
**IBAN:**  
DE73 2835 0000 0000 090027  
**SWIFT-BIC:**  
BRLADE21ANO  
**Gläubiger-ID:**  
DE03AUR00000102250

Privateigentum oder der Umwandlung der geplanten Bebauung in eine Wohneigentumsanlage.

#### **Weitere Nebenbestimmungen:**

3. In den Bebauungsplan sind unter den Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen die Nebenbestimmungen Buchstabe a) bis f) aufzunehmen:
  - a) Die Bebauung erfolgt ausschließlich in modularer Bauweise.
  - b) Das Bebauungsgebiet ist nach Bauabschluss für Fahrzeuge mit Verbrennungsmotoren nicht zugelassen. Ausgenommen hiervon sind Fahrzeuge für die Entsorgung, den Rettungsdienst, die Polizei und Feuerwehr.
  - c) Das Auffüllen mit Fremdboden ist nur zulässig, wenn hierfür ein Zertifikat über die Unbedenklichkeit des Bodens vorliegt (LAGA ZO).
  - d) Baumaterialien, aus denen dauerhaft Schadstoffe ausgewaschen werden können, sind verboten.
  - e) Das Lagern von Heizöl in unterirdisch verbauten Öltanks ist verboten.
  - f) Die Errichtung von Erdwärmeanlagen ist verboten.
4. Die Außenflächen (Gemeinschaftsgarten) sind unversiegelt zu gestalten und extensiv naturnah zu bepflanzen. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln bzw. Düngemitteln ist auf dem gesamten Gelände nicht erlaubt.
5. Das Wasserschutzgebiet darf in seiner Funktion nicht beeinträchtigt werden. Der zulässige Versiegelungsgrad ist auf die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 zu begrenzen. Die natürliche Grundwasserneubildung ist in ausreichendem Maße zu gewährleisten.
6. Um den Versiegelungsgrad so gering wie möglich zu halten, sind bspw. Rasengittersteine, Fugenpflaster, Sickerpflaster oder Schotterrasen einzusetzen.
7. Die Schmutzwasserleitungen im Bebauungsplangebiet sind doppelwandig auszuführen.
8. Vor der Inbetriebnahme der Schmutzwasserleitungen sind diese durch eine Druckprüfung auf ihre Dichtheit zu prüfen. Das Prüfprotokoll ist dem Landkreis Aurich, Untere Wasserbehörde, digital vorzulegen (Email: [emennenga-steffens@landkreis-aurich.de](mailto:emennenga-steffens@landkreis-aurich.de)).
9. Das Oberflächenwasser ist zu sammeln und gezielt am nördlichen Rand des Bebauungsplangebietes zu versickern.
10. Bei Unfällen mit wassergefährdenden Stoffen sind unverzüglich der Landkreis Aurich, Untere Wasserbehörde, sowie die Stadtwerke Norderney, Jann-Berg-haus-Straße 34, 26548 Norderney zu benachrichtigen. Es sind umgehend Maßnahmen zur Schadensbegrenzung und -behebung zu ergreifen. Außerhalb der allgemeinen Bürozeiten ist der Landkreis Aurich über die Regionale Leitstelle Ostfriesland (Tel. 04464/19222 bzw. Notrufnummer 112) zu erreichen.
11. Das Messstellennetz ist um vier Messstellen zu ergänzen. Die Lage und der Ausbau (Filterlage usw.) sind im Vorfeld mit dem Landkreis Aurich, Untere Wasserbehörde, und dem GLD abzustimmen. Der Ausbau der Messstellen hat so rechtzeitig zu erfolgen, dass bis spätestens vier Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten auf dem Gelände eine Null-Messung erfol-



gen kann. Der Parameterumfang ist dem Beweissicherungskonzept (siehe Auflage Nr. 16) zu entnehmen. Erst nach Übermittlung der Ergebnisse der Null-Messung an den Landkreis Aurich und Freigabe durch diesen ist die Aufnahme jeglicher Bautätigkeiten zulässig.

12. Um mögliche Beeinflussungen des Grundwassers durch die Erschließung und das Wohngebiet rechtzeitig festzustellen, ist bis zum 31.10.2023 ein Beweissicherungskonzept vorzulegen. Dieses hat eine hydrochemische Beweissicherung zur Kontrolle möglicher Schadstoffeinträge sowie die Erfassung der Grundwasserstände zu beinhalten. Das Konzept ist mit dem Landkreis Aurich und dem GLD abzustimmen.
13. Der Inhaber der Bewilligung oder dessen Rechtsnachfolger haben die vorstehenden Nebenbestimmungen auf ihre Kosten zu erfüllen.

#### **Auflagenvorbehalt:**

Ich behalte mir vor, nachträglich Auflagen in diese Befreiung aufzunehmen, Auflagen zu ergänzen oder zu verändern, wenn der Grundwasserschutz im öffentlichen Interesse und zur Wahrung des Wohles der Allgemeinheit dieses erfordert.

#### **Hinweise:**

1. Die Erfüllung der Auflage 1 (Vorlage der Verpflichtungserklärung zur Ausübung des Vorkaufsrechts) ist Bedingung für die Wirksamkeit der Befreiung und damit auch für die Veröffentlichung des Bebauungsplanes.
2. Die Befreiung nach der Wasserschutzgebietsverordnung ersetzt keine nach sonstigen Vorschriften erforderlichen Genehmigungen – insbesondere nicht die Baugenehmigung – oder Gestattungen, insbesondere privatrechtlicher Art.
3. Auf die Bestimmungen des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) sowie die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) in der zurzeit geltenden Fassung wird hingewiesen. Insbesondere weise ich auf § 130 NWG, Anzeigen von wassergefährdenden Vorfällen, hin.
4. Die Befreiung für den Bau und Betrieb der Abwasserleitungen sowie alle sonstigen Erschließungsarbeiten sind von dieser Befreiung nicht abgedeckt und gesondert zu beantragen.
5. Die Einleitung von abfließendem Niederschlagswasser von Dach-, Hof- oder Wegflächen von Wohngrundstücken ist gesondert zu beantragen.
6. Die Errichtung baulicher Anlagen sowie jede sonstige Bautätigkeit mit Eingriffen in und die dauerhafte Entfernung der belebten Bodenzone ist gesondert zu beantragen.

#### **Kostenlastentscheidung:**

Die Kosten des Verfahrens haben Sie zu tragen. Näheres ist dem beigefügten Kostenfestsetzungsbescheid zu entnehmen.



## **Begründung:**

### **a) zum Verfahren**

Sie beabsichtigen die Ausweisung des Bebauungsplangebietes Nr. 45 „Waldweg“ auf Norderney, Gemarkung Norderney, Flur 18, Flurstück 70/1. Das Gebiet befindet sich in der Zone II des Wasserschutzgebietes Norderney. Die mit Antrag vom 18.07.2022 beantragte Befreiung zur Ausweisung eines Bebauungsgebietes wird Ihnen gemäß § 8 Absatz 1 der Wasserschutzgebietsverordnung Norderney erteilt.

Gemäß § 5 Absatz 1 Nr. 35.1.2 der Wasserschutzgebietsverordnung Norderney ist die Ausweisung von Baugebieten in der Zone II verboten.

Die Befreiung vom Verbot zur Ausweisung eines Bebauungsgebietes kann für den hochsensiblen Bereich der Schutzzone II nur erteilt werden, wenn gewährleistet ist, dass das gesamte Gebiet sich im kommunalen Eigentum der Stadt Norderney bzw. deren Tochtergesellschaften befindet. Die Stadt Norderney bzw. deren Tochtergesellschaften als Begünstigte des festgesetzten Wasserschutzgebietes und in diesem Fall als Planungsträger, Bauherrin und Betreiberin der geplanten Wohnanlage lassen es vertretbar erscheinen, die Befreiung zu erteilen. Es ist in diesem Fall davon auszugehen, dass die Begünstigte des festgesetzten Wasserschutzgebietes die Belange des Grund- und Trinkwasserschutzes in der Planungsphase, der baulichen Umsetzung und dem anschließenden Betrieb in den Blick nimmt und die vorgeschriebenen Kontrollen jederzeit beachtet und Auffälligkeiten den zuständigen Behörden unverzüglich meldet. Das kommunale Eigentum ist damit Grundlage dieser Befreiung.

Um Sicherzustellen, dass das gesamte Gebiet in kommunaler Verantwortlichkeit bleibt, gewährleistet die Stadt Norderney über die Vorlage der Selbstverpflichtung zur Ausübung des Vorkaufsrechtes die Garantie, dass die Belange des Grund- und Trinkwasserschutzes gewahrt bleiben. Die Erfüllung der Auflage bedingt im Rahmen der aufschiebenden Bedingung die Wirksamkeit der Befreiung.

Die Nebenbestimmungen sind insgesamt aus Gründen des Trinkwasserschutzes erforderlich, um eine Beeinträchtigung des Trinkwassers während der Baumaßnahmen und späterhin durch die Nutzung des Bebauungsgebietes auszuschließen. Durch die festgelegten Auflagen, wird sichergestellt, dass nach menschlichem Ermessen keine Beeinträchtigung des Trinkwassers, anderer für die Trinkwassergewinnung wichtiger Anlagen oder des sonstigen Wohles der Allgemeinheit erfolgen wird. In Ausübung meines pflichtgemäßen Ermessens kann diese Befreiung daher erteilt werden.

Der Auflagenvorbehalt beruht auf § 7 Absatz 3 WSG-VO Norderney und ist im Besonderen notwendig, da sich der Landkreis Aurich, untere Wasserbehörde, weitere Eingriffsmöglichkeiten offenhalten muss.

### **b) zur Kostenlastentscheidung**

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 1, 3, 5, 6, 9 und 13 des NVwKostG, in Verbindung mit § 1 Absatz 1, Ziffer 96.1.13 des Kostentarifs der Verordnung über die Gebühren und Auflagen für Amtshandlungen und Leistungen (Allgemeine Gebührenordnung – AllGO).



LANDKREIS AURICH

16.06.2023

### Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch beim Landkreis Aurich, Fischteichweg 7-13, 26603 Aurich, erhoben werden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Mennenga-Steffens

### Rechtsgrundlagen:

WHG	Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 5)
WSG-VO	Verordnung des Landkreises Aurich über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage der Wasserwerke I „Ort“ und II „Weiße Düne“. (Wasserschutzgebietsverordnung Norderney vom 30.09.2014; Amtsblatt Nr. 41 vom 10.10.2014, Seite 620)
VwVfG	Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.2003 (BGBl. I S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 24 Absatz 3 des Gesetzes vom 25.06.2021 (BGBl. I S. 2154)
AwSV	Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vom 18.04.2017 (BGBl. I S. 905), zuletzt geändert durch Artikel 256 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
NVwKostG	Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz in der Fassung vom 25.04.2007 (Nds. GVBl. 2007 S. 172), zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 15.12.2016 (Nds. GVBl. S. 301)
AllGO	Verordnung über die Gebühren und Auslagen für Amtshandlungen und Leistungen (Allgemeine Gebührenordnung) vom 05.06.1997 (Nds. GVBl. 1997 S. 171, ber. 1998, S. 501), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.10.2022 (Nds. GVBl. S. 669, 734)



LANDKREIS AURICH

16.06.2023