

# Stadt Aurich

## **67. Änderung des Flächennutzungsplanes Bebauungsplan Nr. 369 „Köhlers Forsthaus“**

### **Verfahrensstand:**

Abwägungsvorschläge  
nach Behördenbeteiligung

gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB

Von folgenden Trägern wurden Hinweise/Anregungen gegeben:

- |                             |            |
|-----------------------------|------------|
| 1. LGLN Aurich Katasteramt  | 11.03.2019 |
| 2. Ostfriesische Landschaft | 12.03.2019 |
| 3. NABU Naturschutz Bund    | 13.03.2019 |
| 4. Landkreis Aurich         | 27.03.2019 |

Von folgenden Trägern wurden keine Hinweise/Anregungen gegeben:

-----

Von folgenden Bürgern wurden Hinweise/Anregungen gegeben:

-----

<b>1 LGLN Aurich Katasteramt</b>		<b>11.03.2019</b>
<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>	
<p>Zu dem oben genannten Bebauungsplan wird vom Katasteramt als Träger öffentlicher Belange folgende Stellungnahme abgegeben:</p> <p>Im Hinblick auf die erforderliche vermessungs- und katastertechnische Bescheinigung nach Absatz 41.3 W-BauGB (RdEri. d. Nds. Sozht I. d. F. vom 18.04.96 Nds.MinBi. Nr. 21 S. 835) weise ich nachrichtlich noch auf folgendes hin:          Die Planunterlage für den Bebauungsplanentwurf ist nicht vom Katasteramt gefertigt worden. Es kann daher auch nicht beurteilt werden, ob die Planunterlage den Anforderungen des oben genannten Erlasses entspricht. Die vermessungs- und katastertechnische Bescheinigung durch das Katasteramt kann daher nicht zugesagt werden.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Planunterlage ist vom einem ÖBVI erstellt worden und damit ausreichend.</p>	

<b>2 Ostfriesische Landschaft</b>		<b>12.03.2019</b>
<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>	
<p>Leider können wir an der Besprechung am 13.03.2019 aus terminlichen Gründen nicht persönlich teilnehmen. Wir bitten Sie, diese schriftliche Stellungnahme aufzunehmen und zu übernehmen.</p> <p>Gegen die o.g. Bauleitpläne bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken.</p> <p>Sollten bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten archäologische Kulturdenkmale (Boden- und Baudenkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder uns zu melden. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), sowie die Änderung vom 26.05.2011 (Nds. GVBl. S. 135), 14, wonach der Finder und der Leiter von Erdarbeiten verpflichtet sind, Bodenfunde anzuzeigen</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet. Ein entsprechender Hinweis ist in den Planunterlagen bereits enthalten.</p>	

<b>3 NABU Naturschutz Bund</b>		<b>13.03.2019</b>
<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>	
<p>Der Naturschutzbund ist mit der Kompensation von 40 m Wallheckenverlust durch Wiederherstellung im Verhältnis 1 : 1 grundsätzlich nicht einverstanden. Der NABU fordert einen Ersatz im Verhältnis 2 : 1 (Neu zu Alt).</p>	<p>Der Verlust wird in Summe 1 : 2 kompensiert. Es erfolgt die Wallheckenkompensation wie folgt:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Es wird innerhalb des Plangebietes, südlich zur Abgrenzung Sondergebiet - Wohngebiet ein 40 m langer Wallheckenabschnitt neu aufgepflanzt.</li> <li>2. Weitere 40 m Wallhecke werden extern kompensiert.</li> </ol>	

Nach Auffassung des NABU ist zur Stützung des in Deutschland dringend zu verbessernden Artenschutzes ein größerer Schutzabstand zum westlich angrenzenden Wald erforderlich.	Der Waldabstand wurde mit dem Landkreis und der Forstbehörde abgestimmt. Demnach sind Stellplätze im Kronentraufbereich der Waldbäume bzw. direkt angrenzend daran nicht zustimmungsfähig. Die Anlage von Zufahrtswegen ist außerhalb des Kronentraufbereiches ohne weiteres möglich, soweit in diesen Bereichen außer einer gelegentlichen Befahrung mit Kfz keine weitere Nutzung erfolgt. Ergänzend wird zum Waldrandaufbau eine ca. 8 m breite Fläche aufgepflanzt
Bestehende Versiegelungen entlang von Wallhecken sind in Schutzstreifenbreite zurückzubauen.	Da es sich bei den bestehenden Versiegelungen ungenehmigte baulicher Anlagen handelt, ist ein Rückbau nicht umsetzbar.
Ich bitte durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich feststellen zu lassen, ob es sich bei dem Gewässer, dass sich auf dem unmittelbar westlich an das Bebauungsplan-gebiet angrenzenden Flurstück 9/33 befindet, um einen nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotop handelt. Ich bitte ferner unter Beteiligung der zuständigen Behörden eine Prüfung zu veranlassen, inwieweit die offensichtlich vom Hotel Köhlers Forsthaus ausgehende Nutzung des östlichen Uferbereichs mit den Bestimmungen der wasserrechtlichen Genehmigung für das Regenwasserrückhaltebecken im Einklang steht und den Bestimmungen der §§ 30, 39 und 44 BNatSchG nicht zuwiderläuft.	Es handelt sich um ein Regenrückhaltebecken und nach Einschätzung der Stadt Aurich um kein nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gesetzlich geschütztes Biotop. Ansonsten werden die Ausführungen zur Kenntnis genommen.

<b>4 Landkreis Aurich</b>		<b>27.03.2019</b>
<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>	
Zu der o.a. Bauleitplanung nehme ich wie folgt Stellung:		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bezüglich des Sonstigen Sondergebiets „Hotel- und Gaststättenbetrieb“ sind die zu erwartenden Schallimmissionen in dem angrenzenden WA-Gebiet zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen</li> </ul>	Der Hinweis wird beachtet. Es wird ein schalltechnischen Gutachten zum Verkehrslärm und zum Gewerbelärm im Zuge des Planverfahrens erarbeitet.	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Das unter Kapitel 6.1 der Begründung erwähnte Oberflächenentwässerungskonzept ist zu überarbeiten und mit dem Nachweis der Regenrückhaltung für das B-Plan-Gebiet und hydraulischen Nachweisen meiner Unteren Wasserbehörde zwecks Genehmigung vorzulegen.</li> </ul>	Der Hinweis wird beachtet, das Oberflächenentwässerungskonzept wird mit der unteren Wasserbehörde abgestimmt und zwecks Genehmigung vorgelegt werden.	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Ausführungen im Kapitel 3.1.4 des Umweltberichts sind nicht korrekt. Das B-Plangebiet liegt in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Aurich-Egels. Für den B-Plan ist eine Ausnahme-genehmigung nach der Wasserschutzgebietsverordnung Aurich-Egels bei meiner Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Zudem sind unter den Hinweisen im B-Plan folgende Punkte zum Thema „Wasserschutzgebiet“ mit aufzunehmen:</li> </ul>	Der Hinweis wird beachtet, die Planunterlagen werden entsprechend korrigiert.	

<p>1.) Die Fläche des Bebauungsplanes befindet sich im Bereich des bestehenden Wasserschutzgebietes Aurich-Egels innerhalb der Schutzzone III A. Die Bestimmungen der Verordnung der Landkreises Aurich über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen des Wasserwerks Aurich (Wasserschutzgebietsverordnung Aurich-Egels) vom 04. November 1991 (Amtsblatt Reg.-Bez. Weser Ems Nr. 49 vom 06.12.1991) sind zu beachten.</p> <p>2.) Das Auffüllen mit Fremdboden ist nur zulässig, wenn hierfür ein Zertifikat über die Unbedenklichkeit des Bodens vorliegt.</p> <p>3.) Baumaterialien, aus denen dauerhaft Schadstoffe ausgewaschen werden können, sind verboten.</p> <p>4.) Das Lagern von Heizöl in unterirdisch verbauten Öltanks ist verboten.</p>	<p>Die Hinweise zu den Bestimmungen der Wasserschutzzone Aurichs – Egels werden beachtet und in die Planunterlagen übernommen.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aus abfallrechtlicher und bodenschutzfachlicher Sicht sind zudem folgende Hinweise in den Bebauungsplan aufzunehmen:             <p>1.) Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z. B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Aurich in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.</p> <p>2.) Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren.</p> </li> </ul>	<p>Die Hinweise zum Abfallrecht und zum Bodenschutz werden beachtet und in die Planunterlagen übernommen.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Über den Umweltbericht erfolgt die Ermittlung eines Kompensationsbedarfes für die Überplanung und den Verlust von 40 m Wallhecke, 2.600 m<sup>2</sup> extensivem Grünland, sowie 3.200 m<sup>2</sup> Bodenversiegelung. Dem Umweltbericht fehlen Darstellungen und Präzisierungen zum Ausgleich der aufgelisteten Eingriffe. Qualitative und quantitative Aussagen zur Eingriffskompensation fehlen ebenso, wie Aussagen zur Lage der Kompensationsflächen und zum Zeitpunkt der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen. Der Umweltbericht ist entsprechend zu ergänzen und aufzuarbeiten.</li> </ul> <p>Generell sind bei Maßnahmen im Zusammenhang mit der Überplanung des Gebiets und der Erweiterung der Hotelanlagen die Vorgaben des allgemeinen und besonderen Artenschutzes (§§ 39 und 44 BNatSchG) zu beachten.</p>	<p>Der Umweltbericht wird im Zuge der Entwurfsfassung überarbeitet und die Hinweise beachtet.</p> <p>Die Hinweise zum Artenschutz werden beachtet. Im Plangebiet werden nur wenige Gehölze beseitigt und zum Teil randlich im Gebietes selbst ergänzt. Somit kann der Eingriff im Plangebiet selbst minimiert werden und Auswirkungen z.B. auf Fledermäuse gering gehalten werden.</p>

<b>Hinweise:</b>	
<p>Vorsorglich weise ich darauf hin, dass:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Präklusionsregelung des § 47 Abs. 2a VwGO mit Wirkung vom 02.06.2017 ersatzlos aufgehoben wurde. Aus diesem Grund ist auch die bisher in § 3 Abs. 2 BauGB enthaltene Hinweispflicht auf den § 47 Abs. 2a VwGO entfallen. Des Weiteren ist der § 3 BauGB durch einen neuen Abs. 3 ergänzt worden, der eine Hinweispflicht auf die Präklusion nach § 7 Abs. 3 UmwRG beinhaltet.</li> <li>• gem. § 4a Abs. 4 BauGB der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung (gem. § 3 Abs. 2, Satz 2 BauGB) und die auszulegenden Unterlagen (gem. § 3 Abs. 2, Satz 1 BauGB) zusätzlich in das Internet einzustellen und über das zentrale Internetportal des Landes (<a href="https://uvp.niedersachsen.de/portal/">https://uvp.niedersachsen.de/portal/</a>) zugänglich zu machen sind.</li> <li>• ein unspezifischer, nicht weiter erläuterter Hinweis auf die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zu den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgütern in der Auslegungsbekanntmachung, dem völligen Fehlen der Angaben des § 3 Abs. 2, Satz 2 BauGB zu den verfügbaren umweltbezogenen Informationen gleichzustellen ist und deshalb ein nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB beachtlicher Verfahrensfehler sein kann. In diesem Zusammenhang weise ich auf das BVerwG-Urteil vom 18.7.2013 hin, wonach <i>„die Gemeinden verpflichtet sind, die in den vorhandenen Stellungnahmen und Unterlagen behandelten Umweltthemen nach Themenblöcken zusammenzufassen und diese in der Auslegungsbekanntmachung schlagwortartig zu charakterisieren. Das Bekanntmachungserfordernis erstreckt sich auch auf solche Arten verfügbarer Umweltinformationen, die in Stellungnahmen enthalten sind, die die Gemeinde für unwesentlich hält und deshalb nicht auszuliegen beabsichtigt.“</i>(BVerwG 4 CN 3.12)</li> <li>• die Genehmigungsfähigkeit der Änderung des Flächennutzungsplanes erst nach Vorlage des Antrages geprüft wird und nicht aus dieser Stellungnahme abgeleitet werden kann.</li> </ul>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>