

# Stadt Aurich

## **67. Änderung des Flächennutzungsplanes „Köhlers Forsthaus“**

### **Verfahrensstand:**

Abwägungsvorschläge  
nach öffentlicher Auslegung

gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

Von folgenden Trägern wurden Hinweise/Anregungen gegeben:

- |                            |            |
|----------------------------|------------|
| 1. LGLN Aurich Katasteramt | 07.08.2019 |
| 2. NLWKN                   | 30.08.2019 |
| 3. OOWV                    | 03.09.2019 |
| 4. Landkreis Aurich        | 04.09.2019 |
| 5. NABU Naturschutz Bund   | 06.09.2019 |

Von folgenden Trägern wurden keine Hinweise/Anregungen gegeben:

- |  |            |
|--|------------|
| 6. EVA Entwässerungsverband Aurich                           | 16.08.2019 |
| 7. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr | 04.09.2019 |
| 8. Stadt Emden, Der Oberbürgermeister                        | 04.09.2019 |
| 9. OOWV Hydrochemie, Landschaft und Boden                    | 05.09.2019 |

Von folgenden Bürgern wurden Hinweise/Anregungen gegeben:

-----

<b>1 LGLN Aurich Katasteramt</b>		<b>07.08.2019</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>Gegen den Flächennutzungsplan (bzw. die Änderung) bestehen folgende Bedenken:</p> <p>Die Planunterlage für den Flächennutzungsplan ist keine AK 5 oder TK 25.</p> <p>Verwenden Sie bitte eine entsprechende Kartengrundlage. Wir empfehlen die AK 5.</p>	<p>Der Anregung zur Planunterlage wird nicht gefolgt. Die Verwaltungsvorschrift zum Baugesetzbuch (VV - BauGB) enthält lediglich eine Regelfall - Empfehlung für die Planunterlage des Flächennutzungsplans. Die Stadt Aurich verwendet jedoch im Allgemeinen nicht die AK 5 oder TK 25, sondern die Liegenschaftskarte.</p>	

<b>2 NLWKN</b>		<b>30.08.2019</b>
<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>	
<p>Gegen die oben genannte Planung bestehen keine Bedenken, da wesentliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt nicht erwartet werden, wenn folgende Punkte beachtet werden:</p> <p>Eine ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist zu gewährleisten. Faktoren wie Klimawandel und Starkregenereignisse sind bei der Konzeption zu berücksichtigen.</p> <p>Neben der Oberflächenentwässerung ist auch eine ordnungsgemäße Abführung des Schmutzwassers zu gewährleisten.</p>	<p>Der Hinweis zur Oberflächenentwässerung wird beachtet.</p>	
<p>Stellungnahme als TD, B:</p> <p>Anlagen und Gewässer des NLWKN (Bst. Aurich) im GB I (Landeseigene Gewässer) und GBIII (GLD) sind durch die Planungen nicht nachteilig betroffen.</p>		

<b>3 OOWV</b>		<b>03.09.2019</b>
<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>	
<p>Wir nehmen zu der oben genannten Bauleitplanung wie folgt Stellung:</p> <p>Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Versorgungsanlagen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden.</p>		
<p>Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsleitungen nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.</p>	

<p>Das ausgewiesene Planungsgebiet muss durch die bereits vorhandenen Versorgungsleitungen als voll erschlossen angesehen werden. Sofern eine Erweiterung notwendig werden sollte, kann diese im Bereich des Wohngebietes nur auf der Grundlage der AVB Wasser V unter Anwendung des § 4 der Wasserlieferungsbedingungen des OOWV durchgeführt werden. Im Bereich des Sondergebietes kann eine Erweiterung nur auf der Grundlage der AVB Wasser V und unter Anwendung des § 5 der Allgemeinen Preisregelungen des OOWV durchgeführt werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Stadt Aurich und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.</p>
<p>Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten. Eva Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsleitungen in dem anliegenden Plan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen Dienststellenleiter Henkel von unserer Betriebsstelle in Wiesedermeer, Tel.-Nr.: 04948-9180111, in der Örtlichkeit an.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.</p>
<p>Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um die Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes im PDF-Format gebeten.</p> <p>Die Stellungnahme aus Sicht des vorsorgenden Grundwasserschutzes wird Ihnen von Herrn Jan Teppema, Tel.-Nr. 04401-9163845, <a href="mailto:teppema@oowv.de">E-Mail: teppema@oowv.de</a> zeitnah nachgereicht.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p>

<p><b>4 Landkreis Aurich</b> <span style="float: right;"><b>04.09.2019</b></span></p>	
<p><b>Stellungnahme</b></p>	<p><b>Abwägungsvorschlag</b></p>
<p>Mit Schreiben vom 24.07.2019 teilten Sie mir mit, dass die Stadt Aurich den Bebauungsplan 369 aufstellen möchte. Gleichzeitig gaben Sie mir die Gelegenheit bis zum 06.09.2019 eine Stellungnahme abzugeben.</p> <p>Gegen die 67. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen keine Bedenken.</p>	

<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 auszulegen 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>
--	---

<b>5 NABU Naturschutz Bund</b>		<b>06.09.2019</b>
<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>	
<p>Der Naturschutzbund kann die Kompensation von 40 in Wallheckenverlust durch Wiederherstellung im Verhältnis 1 : 1 statt der üblichen Kompensation im Verhältnis 2 : 1 (Neu zu Alt) nicht nachvollziehen. Er bittet die Abweichung in der Mitteilung über die Abwägung der eingegangenen Einwendungen und Stellungnahmen zu begründen. Es mag dafür nachvollziehbare Argumente geben.</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>	
<p>Diese Stellungnahme ist als Anlage ein Luftbild angefügt. Diesem nach zu urteilen, erfolgt eine flurstücksübergreifende Nutzung eines Teils des unmittelbar westlich an das Bebauungsplangebiet angrenzenden Regenrückhaltegeländes bzw. von fremdem Eigentum. Das Luftbild vermittelt den Eindruck, dass die Nutzung des östlichen Uferbereichs vom Hotel Köhlers Forsthaus ausgeht.</p> <p>Ich bitte nochmals, durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich feststellen zu lassen, ob es sich bei dem Regenrückhalte-Gewässer auf dem Flurstück 9/33 um einen nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gesetzlich geschützten Biotop handelt. Die Eignung des Gewässers als Amphibien- und/oder Fledermauslebensraum könnte entscheidungsrelevant für einen solchen Schutzstatus sein. Ich bitte ferner unter Beteiligung der zuständigen Behörden eine Prüfung zu veranlassen, inwieweit die in Rede stehende Handlung mit den Auflagen der wasserrechtlichen Genehmigung für das Regenwasserrückhaltebecken im Einklang steht und ob sie den Bestimmungen der §§ 30, 39 und 44 BNatSchG nicht zuwiderläuft.</p>	<p>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.</p>	
<p>er NABU fordert eine Abgrenzung des Hotelgeländes gegen das Flurstück 9/33 durch einen Zaun ohne Zutrittsmöglichkeit. Es macht keinen Sinn, eine Planung auf ungeklärte Verhältnisse aufzubauen.</p>	<p>Eine Abzäunung der Wasserfläche zum Grundstück wird für nicht erforderlich gehalten.</p>	

<p><u>Maßnahmen zum Fledermausschutz</u></p> <p>Es ist davon auszugehen, dass das Regenrückhaltege- lände und die benachbarten Waldränder Lebensraum für nach dem BNatSchG streng geschützte Fleder- mäuse sind.</p> <p>Gern. § 44 Abs. I Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflan- zungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Er- haltungszustand der lokalen Population einer Art ver- schlechtert.</p> <p>Zur Vermeidung solcher Störungen sind folgende Maßnahmen erforderlich:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Die Beleuchtung des Hotelgeländes ist bei nach unten gerichtetem Leuchtstrahl auf das notwen- dige Maß zu beschränken, um den Jagdlebens- raum lichtempfindlicher Fledermausarten nicht zu beeinträchtigen. Auf keinen Fall darf eine Ausstrahlung in Richtung Regenrückhaltebe- cken erfolgen.</li><li>2. Streulicht ist durch geeignete Abschirmungen zu reduzieren.</li></ol> <p>Um nicht in unnatürlichem Maße Insekten anzulocken, sind Leuchtmittel ohne UV-Anteil zu verwenden. Die Stärke und die Dauer der Beleuchtung müssen ange- passt werden können.</p>	<p>Die Ausführungen zum Fledermausschutz werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Durch die Planung ergibt sich keine grundsätzliche Änderung der Situation, da es sich um eine bestehende Hotelnutzung mit Restaurantbetrieb handelt. Daher werden keine weiteren Maßnahmen für erforderlich gehalten.</p> <p>Der Betreiber wird von der Stadt Aurich darauf hinge- wiesen, in Zukunft entsprechende Leuchtmittel zu ver- wenden.</p>
---	--

Von folgenden Bürgern wurden Hinweise/Anregungen gegeben:

Im Technologiepark Nr. 4  
26129 Oldenburg  
T 0441 / 998 493 - 10  
info@lux-planung.de  
www.lux-planung.de



Oldenburg, den 15.10.2019

M. Lux