

Stadt Aurich

Bebauungsplan Nr. 349

Westlich Stiegelhörnerweg

56. Änderung des Flächennutzungsplanes Siedlungsentwicklung Schirum

Abwägung

der Anregungen und Bedenken gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 09.10.2019

Stellungnahmen	Seite
1. Entwässerungsverband Oldersum / Ostfriesland	1
2. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz	2
3. Landwirtschaftskammer Niedersachsen	2
4. Naturschutzbund	2
5. EWE Netz GmbH	4
6. Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH	5
7. Deutsche Telekom Technik GmbH	6
8. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen	6
9. OOWV	7
10. Stadt Emden	9
11. Landkreis Aurich	9
12. Hipp Immobilien	16
13. Privater Anlieger 1	16
14. Privater Anlieger 2	17

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis
1. Entwässerungsverband Oldersum / Ostfriesland Stellungnahme vom 08.08.2019		
Seitens des Entwässerungsverbandes Oldersum / Ostfriesland wurde im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung mit dem Schreiben vom 09.04.2019 zu der o. g. vorbereitenden bzw. verbindlichen Bauleitplanung Stellung genommen. Diese Stellungnahme hat weiterhin Ihre Gültigkeit und wird hiermit um folgenden Sachverhalt ergänzt:		
Südlich der geplanten Ausgleichsfläche, Flurstück 41, Flur 9, Gemarkung Schirum, verläuft das Gewässer II. Ordnung Nr. 111/166 „Schirumerfeldschloot“. Hier ist eine Endverrohrung DN 1000 unmittelbar an der Einmündung zum Gewässer II. Ordnung Nr. 111/95 „Kroglitzief“ einzubauen. Diese wird erforderlich, da zukünftig das Gewässer Kroglitzief nur noch einseitig unterhalten werden kann.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließung mit dem Entwässerungsverband abgestimmt.	Kenntnisnahme
Des Weiteren noch folgende Anmerkungen: Auf Seite 15 unter Pkt. 4,5 „Kroglitzief“ wurde der Entwässerungsverband Aurich als zuständiger Verband benannt. Dieses bitten wir entsprechend zu berichtigen.	Die Textpassagen werden entsprechend korrigiert.	Berücksichtigung

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis
Im selben Absatz wird aufgeführt, dass ein Räumstreifen auf der westlichen Seite des Grabens 3. Ordnung „Kroglitztief“ vertraglich abgesichert wird. Bei dem Gewässer handelt es sich um ein Gewässer II. Ordnung.		
Auf Seite 18 unter Pkt. 5.2.3 „Externe Kompensationsmaßnahmen“ im fünften Absatz heißt es, dass die erste Kompensationsmaßnahme für das Schutzgut Arten und Biotope auf dem 10 m breiten Räumstreifen erfolgen soll. Somit wäre der Räumstreifen für seine Bestimmung nicht mehr nutzbar. Dieses ist entsprechend zu berichtigen. Der Räumstreifen ist von jeglicher Anpflanzung freizuhalten.	In der Kompensationsfläche entlang des Kroglitztief soll, wie in der Begründung erläutert, im Bereich des Räumuferstreifens auf die intensive landwirtschaftliche Nutzung verzichtet werden; der Räumuferstreifen soll für die wasserwirtschaftliche Unterhaltung der Flächen <u>freigehalten werden</u> ; lediglich im Anschluss an den 10 m breiten Räumuferstreifen ist eine Anpflanzung im Rahmen des Buschprogramms geplant.	Bereits berücksichtigt
2. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz Betriebsstelle Aurich Stellungnahme vom 25.07.2019		
Stellungnahme des Gewässerkundlichen Landesdienstes (GLD) gemäß § 29 (3) NWG (RdErl. d. MU v. 06.03.2018 - 23-62018 - Nds. MBl. Nr. 10/2018): gegen die oben genannte Planung bestehen keine Bedenken, da wesentliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt nicht erwartet werden, wenn folgende Punkte beachtet werden:	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
Eine ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist zu gewährleisten. Faktoren wie Klimawandel und Starkregenereignisse sind bei der Konzeption zu berücksichtigen. Neben der Oberflächenentwässerung ist auch eine ordnungsgemäße Abführung des Schmutzwassers zu gewährleisten.	Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und sind Gegenstand der Erschließungsplanung.	Kenntnisnahme
Stellungnahme als TÖB: Anlagen und Gewässer des NLWKN (Bst. Aurich) im GB I (landeseigene Gewässer) und GBIII (GLD) sind durch die Planungen nicht nachteilig betroffen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
3. Landwirtschaftskammer Niedersachsen Stellungnahme vom 07.08.2019		
Aus unserer Sicht bestehen keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
4. Naturschutzbund Stellungnahme vom 06.09.2019		
Diese Stellungnahme gilt sowohl für die 56. Änderung des Flächennutzungsplanes „Siedlungsentwicklung Schirum“ als auch für den Bebauungsplan Nr. 349 „Westlich Stiegelhörnerweg“: Der NABU lehnt die Umsetzung der Planungen aus nachstehenden Gründen ab:	.	

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis
<p>Die Umsetzungen der Planungen sind aus Sicht des NABU unzulässig, da die gravierenden Beeinträchtigungen in den Lebensraum (dazu gehören auch die Jagdgebiete) nicht hinreichend durch Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen unter die Erheblichkeitsschwelle gedrückt werden können oder alternativ in naher Umgebung nicht so durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden können, dass nach Beendigung der Eingriffe tatsächlich keine erheblichen Beeinträchtigungen der Lebensbedingungen der vom Dipl.-Biologe Lothar Bach festgestellten fünf Fledermausarten zurückbleiben.</p> <p>Ein durch die Wallhecke und die hieran angrenzende Grünlandfläche geprägtes Funktionselement mit so hoher Bedeutung für Fledermäuse lässt sich nicht einfach durch Herstellung von Landschaftselementen auf angrenzenden oder externen Flächen kompensieren. Sofern für Fledermäuse und andere besonders geschützte Arten im Umfeld ansprechende Strukturen vorhanden sind, werden diese bei den immer knapper werdenden Angeboten sehr wahrscheinlich bereits genutzt.</p>	<p>Wie aus der Fachstellungnahme Fledermäuse hervorgeht, stellt der Greenkerweg auch innerhalb bzw. angrenzend an die bebauten Flächen eine wesentliche Leitlinie des Fledermausjagdgebietes im Bereich des Plangebietes dar. Ziel der Planung war daher, den Greenkerweg als Gehölzbestandenen Weg zu sichern und somit dieses Jagdgebiet zu erhalten. Hierzu wurden folgenden Festsetzungen getroffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Begrenzung der Bodennutzung, der Anlage von Nebenanlagen und der überbaubaren Fläche im Kronentraufbereich der Wallhecke. - Ergänzung der Wallhecke im lückigen Bereich. - Zusätzliche Bepflanzung östlich am Kroglitzief sowie Anlage einer Ausgleichsmaßnahme westlich des Räumstreifens (Feldgehölz) und damit Erweiterung des Jagdgebietes. - Festsetzungen zur Beleuchtung. <p>Durch diese Maßnahmen soll der Jagdbereich entlang des Greenkerweg gesichert werden sowie entlang des Kroglitzief erweitert werden.</p>	Keine Berücksichtigung
<p>Sofern das Vorhaben den Vorgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (z. B. dem Kompensationsgebot oder dem Vermeidungsgebot z.B. im Falle unzureichender artenschutzrechtlicher Vermeidungs- oder CEF - Maßnahmen) auch hinsichtlich eines einzelnen Aspektes widerspricht, ist der mit dem Vorhaben verbundene Eingriff insgesamt unzulässig und folglich die Freistellung des § 44 Abs. 5 BNatSchG nicht anwendbar (BVerwG, 9 A 12/10, 14.07.2011, RN 114 - 117).</p>	<p>Die Stadt Aurich hat gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches und des Naturschutzrechts die Eingriffsregelung durchzuführen und nach Abwägung aller Aspekte ggf. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzunehmen.</p> <p>Der § 44 Abs. 5 bezieht sich dagegen auf die Sicherstellung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände. Die artenschutzrechtliche Prüfung wurde im Rahmen des Umweltberichts durchgeführt. Hierbei wurden</p> <ul style="list-style-type: none"> - die verschiedenen Verbotstatbestände - der verschiedenen Wirkfaktoren - die verschiedenen prüfungsrelevanten Arten <p>beachtet. Danach kommt die Stadt Aurich zu dem Ergebnis, das artenschutzrechtliche Verbotstatbestände unter Einhaltung der im Bebauungsplan gegebenen Vorgaben nicht zu befürchten sind.</p>	Kenntnisnahme
<p>Völlig unsinnig ist die Aussage in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung, dass eine Zuwiderhandlung gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht vorliegen, wenn Eingriffe in die Gehölzstrukturen nur in dem Zeitraum von</p>	<p>Der Einwander differenziert zu Recht zwischen den Bestimmungen des allgemeinen Artenschutzes (§ 39 ff BNatSchG) mit den Festsetzungen des § 39 Abs. 5 und dem besonderen Artenschutz (§ 44ff BNatSchG) mit den</p>	Kenntnisnahme

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis
<p>November bis Februar durchgeführt werden. Da die besonderen Artenschutzbestimmungen des § 44 BNatSchG solche Fristen nicht vorsehen, sind sie daher ganzjährig zu beachten. Der Verfasser meint in unzureichender Kenntnis des Naturschutzrechts vermutlich die in den Bestimmungen der allgemeinen Artenschutzvorschriften des § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG definierten Ausschlussfristen für Gehölz- und Röhrichtschnitte.</p>	<p>speziellen artenschutzrechtlichen Verbotsstatbeständen des § 44 Abs. 1 unter Beachtung des Absatzes 5.</p> <p>Allerdings können durch die Anwendung der allgemeinen Artenschutzbestimmungen des § 39 Abs. 5 (hier zeitliche Eingrenzung der Eingriffe in Gehölzbestände und Röhricht) bereits wesentliche Zuwiderhandlungen gegen das Tötungs- und Störungsverbot des § 44 Abs. 1 BNatSchG z.B. gegenüber Brutvögeln und Fledermäusen vermieden werden, in dem die Tiere an den Brutplätzen und in den Sommer / Wochenquartieren in Gehölzen und Röhrichtflächen nicht gestört werden.</p> <p>Die darüberhinausgehende besondere artenschutzrechtliche Problematik wurde im Rahmen der Artenschutzprüfung differenziert behandelt.</p>	
<p>Die Stadt Aurich hat nicht hinreichend nachgewiesen, dass nicht auch an anderer Stelle Baugebiete mit weniger gravierenden Eingriffsfolgen für Natur und Landschaft eingerichtet werden können, Sie wird wohl nicht behaupten wollen, dass nach Realisierung des Bebauungsplanes keine weiteren Baugebiete mehr verwirklicht werden können.</p>	<p>Die Einwendung wird zurückgewiesen. Die Bauflächenpotentiale im Ortsteil Schirum werden in der Begründung zur Bauleitplanung ausführlich erläutert.</p>	Keine Berücksichtigung
<p>Das Kroglitztief wird zwar erhalten, verliert aber durch die Heranziehung der Wohnbebauung bis auf ca. 4 -6 Meter seine naturnahe Umgebung. Es ist anzunehmen, dass der knapp bemessene Schutzstreifen, wie auch an anderen Stellen zu beobachten ist, insbesondere durch organische Abfälle usw. vergärtnert wird. Zu befürchten sind auch wie im Umweltbericht beschrieben, weitere Einflüsse auf das Gewässer, wie z.B. Einschwemmungen von organischen und anorganischen Nährstoffen, Pestiziden, mechanische Eingriffe in die Böschungsvegetation etc. Diese erheblich negativen Einflüsse können auch durch textliche Festsetzungen kaum ausgeschlossen werden, so dass entgegen der Vorgaben der Wasserrahmenrichtlinie das ökologische Gleichgewicht gefährdet wird. Auswirkungen durch Veränderungen von Gewässerqualität und / oder Gewässerquantität auf das Fehntjer Tief als Teil des Natura 2000 Gebietes sind nicht auszuschließen.</p>	<p>Die Stadt Aurich hat bewusst nicht nur einen Abstand zum angrenzenden Kroglitztief festgesetzt, sondern darüber hinaus auch die Anpflanzung einer durchgehenden Gehölzreihe. Hierdurch soll gerade die Nutzung der Uferbereiche für die Ablagerung von Gartenabfällen vermieden werden.</p> <p>Im Rahmen der Bauaufsicht ist die Einhaltung des Gewässerrandstreifens sowie die vorgeschriebene Anpflanzung zu kontrollieren. Darüber hinaus wird das Gewässer II. Ordnung regelmäßig vom zuständigen Unterhaltungsverband gepflegt, der die Verstöße gegen die Vorgaben ebenfalls bemerkt und somit zur Einhaltung der Vorgaben beitragen kann.</p>	Keine Berücksichtigung
<p>5. EWE Netz GmbH Stellungnahme vom 26.08.2019</p>		
<p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und / oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p> <p>Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Erhaltung der Versorgungsleitungen im Plangebiet ist im Rahmen der</p>	Kenntnisnahme

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis
erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.	Erschließung mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Dies betrifft insbesondere auch die Versorgungsleitungen im Bereich des Stiegelhörnerweges, der im Zuge der Baugebietsentwicklung ausgebaut werden soll.	
Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die Erschließung von Plangebieten zur Neuherstellung von Erdgas-, Strom- und digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze. Die Bereitstellung von Kabelverlegetrassen sowie Stellplätzen bspw. für Trafostationen und TK-Technikschränken (digitale Hochgeschwindigkeitsnetze) ist Voraussetzung für die Erschließung solcher Plangebiete. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.	Wird berücksichtigt	Berücksichtigung
Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens / Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können, damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
6. Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH Stellungnahme vom 29.08.2019		
Stellungnahme zur 56. Änderung des Flächennutzungsplanes: Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 349:		

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis
<p>Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kennntnisnahme</p>
<p>7. Deutsche Telekom Technik GmbH Stellungnahme vom 29.08.2019</p>		
<p>Die Telekom Deutschland GmbH investiert Jahr für Jahr etwa 5 Milliarden Euro in den Netzausbau in Deutschland. Die Anzahl möglicher Ausbauprojekte und Ausbauwünsche erhöht sich allerdings beständig und kann mit den vorhandenen Ressourcen nicht mehr in Gänze realisiert werden. Daher kann die Telekom nicht mehr alle geplanten Ausbauprojekte umsetzen.</p> <p>Bei den laufend zu treffenden konkreten Entscheidungen zum Ausbau unserer TK-Netze vor Ort orientieren wir uns an der Markt- und Wettbewerbssituation, den vorhandenen Bau- und Planungskapazitäten, sowie generell an der Wirtschaftlichkeit.</p> <p>Als Ergebnis dieser Überprüfung müssen wir Ihnen leider mitteilen, dass Ihr Neubaugebiet Bebauungsplan Nr. 349 "Westlich Stiegelhörnerweg", nicht durch die Telekom Deutschland mit einem TK-Netz ausgebaut wird. Wir werden uns demzufolge nicht an den Koordinationsgesprächen oder Baubesprechungen für dieses Gebiet beteiligen.</p> <p>Wir bedauern diese Entwicklung und danken für Ihr Verständnis.</p> <p>Für Rückfragen steht Ihnen der oben genannte Ansprechpartner gerne zur Verfügung.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kennntnisnahme</p>
<p>8. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Stellungnahme vom 07.08.2019</p>		
<p>Stellungnahme zur 56. Flächennutzungsplanänderung „Siedlungsentwicklung Schirum“ Beteiligung Träger öffentlicher Belange (§4 BauGB)</p>		
<p>Zu dem oben genannten Flächennutzungsplan 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 AK5 oder TK25.</p> <p>Verfahrensvermerke entsprechen nicht der Anlage 15 VVBauGB.</p> <p>Verwenden Sie bitte eine entsprechende Kartengrundlage. Wir empfehlen die AK5 mit folgendem Verfahrensvermerk. (s. Anlage.).</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 hier jedoch im Allgemeinen nicht die AK5 oder TK25, sondern die Liegenschaftskarte.</p> <p>Die Verfahrensvermerke entsprechen der in der Stadt Aurich üblichen Art der Darstellung und werden nicht geändert.</p>	<p>Keine Berücksichtigung</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis
<p>Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 349 „Westlich Stiegelhörnerweg“ Beteiligung Träger öffentlicher Belange (§4 BauGB)</p>		
<p>Zu dem oben genannten Bebauungsplan wird vom Katasteramt Aurich als Träger öffentlicher Belange folgende Stellungnahme abgegeben: Gegen den Bebauungsplan (bzw. die Änderung) bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Im Hinblick auf die erforderliche vermessungs- und katastertechnische Bescheinigung nach Absatz 41.3 W-BauGB (RdErl. d. Nds. SozM i. d. F. vom 18.04.96 Nds.MinBl. Nr. 21 S. 835) weise ich nachrichtlich noch auf folgendes hin: Die Planunterlage für den Bebauungsplan 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 Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Vermessungsbüro Thomas & Splonskowski, Aurich. (Stand: Juni 2018) Die Planunterlage ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>9. OOWV Stellungnahme vom 02.08.2019</p>		
<p>mit Schreiben vom 08. April 2019 haben wir zu der o.g. Bauleitplanung Stellung genommen. Diese Stellungnahme wird in vollem Umfang weiterhin aufrechterhalten. Im Folgenden wird die Stellungnahme des OOWV vom 08.04.2019 wiedergegeben.</p>		
<p>Im Bereich des Bebauungsgebietes befindet sich eine Versorgungsleitung ON 100 PVC sowie Hausanschlussleitungen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Erhaltung der Versorgungsleitungen im Plangebiet ist im Rahmen der Erschließung mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Dies betrifft insbesondere auch die Versorgungsleitungen im Bereich des Stiegelhörnerweges, der im Zuge der Baugebietsentwicklung ausgebaut werden soll.</p>	<p>Kenntnisnahme</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.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Das Arbeitsblatt gilt für die Planung von Wasserverteilungsanlagen für die Trinkwasserversorgung und ist im Rahmen der Erschließung zu beachten.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>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 Hauptversorgungsleitungen des OOWV liegen in den öffentlichen Verkehrsflächen; ein Leitungsrecht ist insofern nicht erforderlich.</p>	<p>Keine Berücksichtigung</p>
<p>Das ausgewiesene Planungsgebiet muss durch die bereits vorhandenen Versorgungsleitungen als teilweise erschlossen angesehen werden. Sofern eine Erweiterung notwendig werden sollte, kann</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis
<p>diese nur auf der Grundlage der AVB Wasser V unter Anwendung des § 4 der Wasserlieferungsbedingungen des OOWV durchgeführt werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Stadt und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass die Stadt die sich aus diesem Paragraphen ergebende Verpflichtung rechtzeitig durch Kauf- oder Erschließungsverträge auf die neuen Grundstückseigentümer übertragen kann.</p>		
<p>Für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet, sollte ein durchgehender seitlicher Versorgungstreifen angeordnet werden. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und soweit möglich im Rahmen der Erschließung berücksichtigt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Um Beachtung der DIN 1998 und des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und ist im Rahmen der Erschließung beachtlich.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Versorgungsleitungen erst nach 75%iger Bebauung der Grundstücke endgültig gepflastert werden.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließung des Baugebietes geprüft</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Sollten durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführungen Behinderungen bei der Erschließung des Baugebietes eintreten, lehnen wir für alle hieraus entstehenden Folgeschäden und Verzögerungen jegliche Verantwortung ab.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Im Hinblick auf den der Stadt obliegenden Brandschutz (Grundschutz) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen.</p> <p>Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht. Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis
Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen der Dienststellenleiter unserer Betriebsstelle in Wiesedermeer in der Örtlichkeit an.	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.	Wird berücksichtigt.	Berücksichtigung
10. Stadt Emden Stellungnahme vom 06.09.2019		
Aus Sicht der Stadt Emden bestehen keine Bedenken gegen die Vorhaben.	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
11. Landkreis Aurich Stellungnahme vom 12.09.2019		
<i>Stellungnahme zur 56. Flächennutzungsplanänderung „Siedlungsentwicklung Schirum“</i>		
<p>Raumordnerische Bedenken:</p> <p>Gegen die 56. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen aus raumordnerischer Sicht Bedenken. Die Planung verstößt gegen die generelle gesetzliche Verpflichtung der Planungsbehörden zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs für bauliche Nutzungen. Diese Auffassung habe ich Ihnen bereits in einem gemeinsamen Gespräch am 06.12.2016 mitgeteilt. Gleichzeitig teilte ich Ihnen mit, dass eine Inanspruchnahme neuer Flächen im Außenbereich nur in Betracht käme, wenn unter anderem ein aktives Engagement zur Baulandmobilisierung in den bereits bebauten Lagen des Ortsteils Schirum stattfindet. Insofern soll „eine gemeinsame Bebauungsplanung unter Einbeziehung der angrenzenden Gebiete mit Innenentwicklungspotential“ beschlossen und durchgeführt werden.</p> <p>Im Vergleich zur Version aus dem vorangegangenen Beteiligungsverfahren wird in der Begründung zur Bauleitplanung zwar nun ausgesagt, dass Lösungsansätze zur Nutzbarmachung der Fläche Nr. 1 untersucht werden. Allerdings ist in absehbarer Zeit jedoch nicht ersichtlich, dass tatsächlich eine Nachverdichtung durchgeführt wird. Vor diesem Hintergrund ist der parallele Aufstellungsbeschluss der Bauleitplanungen Nr. 371 und 349 alleine nicht ausreichend.</p> <p>Die dargelegte Bauleitplanung erfüllt daher die oben genannte Voraussetzung nicht, so dass</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stadt Aurich betreibt derzeit aktiv die Mobilisierung von Baumöglichkeiten im Innenbereich des Quartiers Greenkerweg, Stiegelhörnerweg, Moorlandweg und Timmeler Straße. Diese Planung ist Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens Nr. 371. Wie bereits im vorangegangenen Beteiligungsverfahren erläutert, wird mit den Grundeigentümern über unterschiedliche Baukonzepte und schrittweiser Umsetzung dieser Konzepte derzeit intensiv verhandelt.</p> <p>Vom zeitlichen Ablauf unterscheiden sich die Bauleitplanverfahren Nr. 349 und Nr. 371 aufgrund der unterschiedlichen Gegebenheiten hinsichtlich der Flächenverfügbarkeit und der beteiligten Grundeigentümer erheblich. Daher kann aus der Tatsache, dass beide Verfahren nicht den gleichen Verfahrensstand aufweisen bzw. gleichrangig vorangeschritten sind, nicht abgeleitet werden, dass seitens der Stadt Aurich kein aktives Baulandmanagement betrieben wird.</p> <p>Durch die Aufstellung einer Satzung über die gesamte Ortslage des Dorfbereiches von Schirum werden darüber hinaus derzeit auch innenliegende Flächen in die im Zusammenhang zu bebauende Orts-</p>	Kenntnisnahme

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis
<p>raumordnerische Bedenken geltend gemacht werden.</p>	<p>lage einbezogen. Hierdurch werden kurzfristig Baumöglichkeiten im Innenbereich geschaffen, die auch parallel zur Bebauung östlich des Stiegelhörner Weges umgesetzt werden können.</p> <p>Dieses weitere Baulandpotential befindet sich im o. g. Quartier und im Siedlungsblock zwischen Achtert Holt, Klingboom und Schirumer Loog. Diese Flächen sind im Flächennutzungsplan als Mischbauflächen dargestellt, aber bisher nicht überplant.</p> <p>Bezüglich der Flächen südlich des Greenkerweges und östlich des Stiegelhörnerweges liegt zurzeit eine Nutzungskonkurrenz (Konfliktfläche) mit einer landwirtschaftlichen Hofstelle vor. Eine mögliche Aufgabe der Hofstelle aufgrund der Aussiedlung der Haupthofstelle ist nach Auskunft der zuständigen Landwirtschaftskammer nicht absehbar. Die dort ggf. umzusetzenden rd. 7 Bauplätze sind somit aufgrund des Bestandsschutzes der landwirtschaftlichen Hofstelle nach den Vorgaben des RROP vorerst bei der Bedarfsermittlung von Wohnbauflächen nicht anzurechnen.</p>	
<p>Gemäß dem Protokoll vom 6.12.2016 sind zudem ca. 10 Bauplätze zulässig. Laut Angaben in der Begründung wird für die Realisierung von 10 Wohneinheiten eine Fläche von 0,9 ha Bruttobaufläche benötigt. Die vorgelegte Bauleitplanung umfasst jedoch eine Fläche von 1,27 ha. Die Anzahl der realisierbaren Wohneinheiten ist daher zu nennen.</p>	<p>Die höhere Bruttobaulandfläche resultiert aus den örtlichen Gegebenheiten im Zusammenhang mit einer sinnvollen städtebaulichen Abgrenzung des Baugebietes (Bebauung entlang des Stiegelhörnerweges, Anbindung an das RRB). Die Zahl der realisierbaren Bauplätze (nicht Wohneinheiten) kann im Rahmen der Bauleitplanung nur abgeschätzt werden, da dies von den Grundstückszuschnitten abhängt und bezüglich der Grundstücksgröße keine Vorgaben durch den Bebauungsplan gemacht werden. Das städtebauliche Konzept geht von 10 – 12 Baugrundstücken aus; bei großzügiger Parzellierung kann der Wert auch unter 10 sinken. Davon abhängig ist dann auch die Anzahl der realisierbaren Wohneinheiten.</p>	<p>Keine Berücksichtigung</p>
<p>Wasser- und Deichrechtliche Bedenken: Meiner unteren Wasserbehörde ist ein Oberflächenentwässerungskonzept inklusive hydraulischen Berechnungen zur Genehmigung vorzulegen. Diese muss u.a. den rechnerischen Nachweis des notwendigen Regenwasserrückhaltevolumens, sowie den hydraulischen Nachweis des Notüberlaufs und der weiterführenden Vorflut beinhalten.</p>	<p>Die Oberflächenentwässerung des Plangebietes wird parallel zur Bauleitplanung durch ein Fachbüro bearbeitet und der Unteren Wasserbehörde zur Prüfung und Genehmigung vorgelegt. Erfordernisse, die sich aus dieser Planung ergeben, sind in die Bauleitplanung eingeflossen.</p>	<p>Berücksichtigung</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis
<p>Abfallrechtliche- und Bodenschutzfachliche Belange:</p> <p>Ich weise darauf hin, dass die Böden im Plangebiet verdichtungsempfindlich sind. Eine Verdichtung zum Schutz und zur Minderung der Beeinträchtigungen des Bodens ist durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden. In verdichtungsempfindlichen Abschnitten ist nur bei geeigneten Bodenwasserverhältnissen zu arbeiten. Es wird empfohlen, im Vorfeld die Begrifflichkeit „keine Tragfähigkeit“ zu definieren, im Überschreitungsfall entsprechende Maßnahmen vorzusehen und Weisungsbefugnisse auszusprechen. Baggermatten sollten vorgehalten werden.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und ist im Rahmen der Erschließung zu prüfen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Außerdem liegen im Plangebiet Böden mit hoher kulturgeschichtlicher Bedeutung vor. Sie sind aus bodenschutzfachlicher Sicht als besonders wertvoll einzustufen. Die landwirtschaftliche Nutzung im Sinne der „guten fachlichen Praxis“ (§ 17 BBodSchG) stellt keine Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen (§ 2 BBodSchG) dar. Der Leitfaden „Schutzwürdige Böden in Niedersachsen - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung des Schutzgutes Boden in Planungs- und Genehmigungsverfahren“ ist als Heft 8 in der Publikationsreihe Geoberichte des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) erschienen und als Download im Internet eingestellt.</p> <p>Für die fachgerechte und genehmigungsrelevante Umsetzung der Belange des vorsorgenden Bodenschutzes sollte das Projekt durch eine entsprechend qualifizierte Fachperson begleitet werden. Mit Hilfe dieser bodenkundlichen Baubegleitung können standortspezifisch bodenschonende Arbeitsverfahren fachgerecht umgesetzt und mögliche nachhaltige Bodenschädigungen und Beeinträchtigungen vermieden oder zumindest minimiert werden.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Hinzuziehung einer bodenschutzfachlichen Begleitung wird die Stadt Aurich im Rahmen der Durchführung der Erschließung prüfen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Hinweise:</p> <p>Vorsorglich weise ich darauf hin, dass 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.</p> <p>Gem. § 4 Abs. 4 BauGB sind 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</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis
<p>Internet einzustellen und über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich zu machen (https://uvp.niedersachsen.de/portal/).</p> <p>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, ist dem völligen Fehlen der Angaben i. S. des §3 Abs. 2, Satz 2 BauGB zu den verfügbaren umweltbezogenen Informationen gleichzustellen und kann deshalb ein nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nr.2 beachtlicher Verfahrensfehler sein. In diesem Zusammenhang weise ich auf das BVerwG-Urteil vom 18.7.2013 hin, wonach „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.“ (BVerwG 4 CN 3.12)</p>		
<p>Die Genehmigungsfähigkeit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird erst nach Vorlage des Antrages geprüft und kann nicht aus dieser Stellungnahme abgeleitet werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><i>Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 349 „Westlich Stiegelhörnerweg“</i></p>		
<p>Raumordnerische Bedenken:</p> <p>Im Vergleich zur Version aus dem vorangegangenen Beteiligungsverfahren wird in der Begründung zur Bauleitplanung zwar nun ausgesagt, dass Lösungsansätze zur Nutzbarmachung der Fläche Nr. 1 untersucht werden, ob in absehbarer Zeit jedoch tatsächlich eine Nachverdichtung durchgeführt werden kann, ist nach wie vor offen.</p> <p>Im Protokoll zur Besprechung der Entwicklung in der Ortschaft Schirum, vom 06.12.2016, ist jedoch festgehalten worden, dass die Voraussetzungen für den damals geschlossenen Kompromiss zwischen der Stadt Aurich und dem Landkreis nur dann erfüllt sind, wenn „eine gemeinsame Bebauungsplanung unter Einbeziehung der angrenzenden Gebiete mit Innenentwicklungspotential“ beschlossen und durchgeführt wird. Der parallele Aufstellungsbeschluss der Bauleitplanungen Nr. 371 und 349 alleine ist daher nicht ausreichend.</p> <p>Die dargelegte Bauleitplanung erfüllt daher die im Protokoll vom 6.12.2016 festgehaltenen Voraussetzungen nicht, sodass raumordnerische Bedenken geltend gemacht werden müssen.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stadt Aurich betreibt derzeit aktiv die Mobilisierung von Baumöglichkeiten im Innenbereich des Quartiers Greenkerweg, Stiegelhörnerweg, Moorlandweg und Timmeler Straße. Diese Planung ist Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens Nr. 371. Wie bereits im vorangegangenen Beteiligungsverfahren erläutert, wird mit den Grundeigentümern über unterschiedliche Bebauungskonzepte und schrittweiser Umsetzung dieser Konzepte derzeit intensiv verhandelt.</p> <p>Vom zeitlichen Ablauf unterscheiden sich die Bauleitplanverfahren Nr. 349 und Nr. 371 aufgrund der unterschiedlichen Gegebenheiten hinsichtlich der Flächenverfügbarkeit und der beteiligten Grundeigentümer erheblich. Daher kann aus der Tatsache, dass beide Verfahren nicht den gleichen Verfahrensstand aufweisen bzw. gleichrangig vorangeschritten sind, nicht abgeleitet werden, dass seitens der Stadt</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis
	<p>Aurich kein aktives Baulandmanagement betrieben wird.</p> <p>Durch die Aufstellung einer Satzung über die gesamte Ortslage des Dorfbereiches von Schirum werden darüber hinaus derzeit auch innenliegende Flächen in die im Zusammenhang zu bebauende Ortslage einbezogen. Hierdurch werden kurzfristig Baumöglichkeiten im Innenbereich geschaffen, die auch parallel zur Bebauung östlich des Stiegelhörner Weges umgesetzt werden können.</p> <p>Dieses weitere Baulandpotential befindet sich im o. g. Quartier und im Siedlungsblock zwischen Achtert Holt, Klingboom und Schirumer Loog. Diese Flächen sind im Flächennutzungsplan als Mischbauflächen dargestellt, aber bisher nicht überplant.</p> <p>Bezüglich der Flächen südlich des Greenkerweges und östlich des Stiegelhörnerweges liegt zurzeit eine Nutzungskonkurrenz (Konfliktfläche) mit einer landwirtschaftlichen Hofstelle vor. Eine mögliche Aufgabe der Hofstelle aufgrund der Aussiedlung der Haupthofstelle ist nach Auskunft der zuständigen Landwirtschaftskammer nicht absehbar. Die dort ggf. umzusetzenden rd. 7 Bauplätze sind somit aufgrund des Bestandsschutzes der landwirtschaftlichen Hofstelle nach den Vorgaben des RROP vorerst bei der Bedarfsermittlung von Wohnbauflächen nicht anzurechnen.</p>	
<p>Gemäß dem Protokoll vom 6.12.2016 sind zudem ca. 10 Bauplätze zulässig. Laut Angaben in der Begründung wird für die Realisierung von 10 Wohneinheiten eine Fläche von 0,9 ha Bruttobaufläche benötigt. Die vorgelegte Bauleitplanung umfasst jedoch eine Fläche von 1,27 ha. Die Anzahl der realisierbaren Wohneinheiten ist daher zu nennen.</p>	<p>Die höhere Bruttobaulandfläche resultiert aus den örtlichen Gegebenheiten im Zusammenhang mit einer sinnvollen städtebaulichen Abgrenzung des Baugebietes (Bebauung entlang des Stiegelhörnerweges, Anbindung an das RRB). Die Zahl der realisierbaren Bauplätze (nicht Wohneinheiten) kann im Rahmen der Bauleitplanung nur abgeschätzt werden, da dies von den Grundstückszuschnitten abhängt und bezüglich der Grundstücksgröße keine Vorgaben durch den Bebauungsplan gemacht werden. Das städtebauliche Konzept geht von 10 – 12 Baugrundstücken aus; bei großzügiger Parzellierung kann der Wert auch unter 10 sinken. Davon abhängig ist dann auch die Anzahl der realisierbaren Wohneinheiten.</p>	
<p>Wasserbehördliche Bedenken: Es ist meiner unteren Wasserbehörde ein Oberflächenentwässerungskonzept inklusive hydraulischen Berechnungen zur Genehmigung vorzulegen. Diese muss u.a. den rechnerischen</p>	<p>Die Oberflächenentwässerung des Plangebietes wird parallel zur Bauleitplanung durch ein Fachbüro bearbeitet und der Unteren Wasserbehörde zur Prüfung und</p>	<p>Berücksichtigung</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis
Nachweis des notwendigen Regenwasser-rückhaltevolumens, sowie den hydraulischen Nachweis des Notüberlaufs und der weiterführenden Vorflut beinhalten.	Genehmigung vorgelegt. Erfordernisse, die sich aus dieser Planung ergeben, sind in die Bauleitplanung eingeflossen.	
Beim Kroglitztief handelt es sich um ein Gewässer II. Ordnung in der Unterhaltungsverpflichtung des Entwässerungsverbandes Oldersum. Der Entwässerungsverband Oldersum ist am B-Plan-Verfahren zu beteiligen.	Die Anregung ist im Verfahren berücksichtigt worden.	Berücksichtigung
Abfallrechtliche Bedenken: Im Bebauungsplan sind Sackgassen eingezeichnet, die aus meiner Sicht nicht über eine ausreichend große Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge verfügen. Es ist ein Wendekreis mit einem Durchmesser von mindestens 18 m oder ein ausreichend dimensionierter Wendehammer für das Wenden der Müllsammelfahrzeuge erforderlich.	Die Anlage von Wendekreisen mit einem Durchmesser von 18 m für 3-achsige Müllfahrzeuge ist in Anbetracht der vorliegenden Quartiersgröße unverhältnismäßig; aus diesem Grunde verwendet die Stadt Aurich einen Wendehammer. Die Anlage eines Wendehammers wurde auch Seitens des Landkreises im vorangegangenen Beteiligungsverfahren als Alternative genannt. Die von der Stadt Aurich gewählte Ausbildung des Wendehammers erfordert gemäß den Ausführungen der Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“ lediglich ein zweimaliges kurzes Zurückstoßen des 3-achsigen Müllfahrzeuges, vergleichbar mit den Ausbildungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt06). Mit dem Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Aurich ist die Dimensionierung des Wendehammers bei bereits realisierten Anlagen mit identischer Ausbildung in der Örtlichkeit fahrtechnisch überprüft worden, um sicherzustellen, dass auch aktuelle Entsorgungsfahrzeuge mit den Bewegungs- und Überhangflächen zurechtkommen.	Keine Berücksichtigung
Weiterhin weise ich darauf hin, dass die Böden im Plangebiet verdichtungsempfindlich sind. Eine Verdichtung zum Schutz und zur Minderung der Beeinträchtigungen des Bodens ist durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden. In verdichtungsempfindlichen Abschnitten ist nur bei geeigneten Bodenwasserverhältnissen zu arbeiten. Es wird empfohlen, im Vorfeld die Begrifflichkeit „keine Tragfähigkeit“ zu definieren, im Überschreitungsfall entsprechende Maßnahmen vorzusehen und Weisungsbefugnisse auszusprechen. Baggermatten sollten vorgehalten werden.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und ist im Rahmen der Erschließung zu prüfen.	Kenntnisnahme
Außerdem liegen im Plangebiet Böden mit hoher kulturgeschichtlicher Bedeutung vor. Sie sind aus bodenschutzfachlicher Sicht als besonders wertvoll einzustufen. Die landwirtschaftliche Nutzung im Sinne der „guten fachlichen Praxis“ (§	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Hinzuziehung einer bodenschutzfachlichen Begleitung des Projektes wird die Stadt Aurich im Rahmen der Durchführung der Erschließung prüfen.	Kenntnisnahme

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis
<p>17 BBodSchG) stellt keine Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen (§ 2 BBodSchG) dar. Der Leitfaden „Schutzwürdige Böden in Niedersachsen - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung des Schutzgutes Boden in Planungs- und Genehmigungsverfahren“ ist als Heft 8 in der Publikationsreihe Geoberichte des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) erschienen und als Download im Internet eingestellt.</p> <p>Für die fachgerechte und genehmigungsrelevante Umsetzung der Belange des vorsorgenden Bodenschutzes sollte das Projekt durch eine entsprechend qualifizierte Fachperson begleitet werden. Mit Hilfe dieser bodenkundlichen Baubegleitung können standortspezifisch bodenschonende Arbeitsverfahren fachgerecht umgesetzt und mögliche nachhaltige Bodenschädigungen und Beeinträchtigungen vermieden oder zumindest minimiert werden.</p>		
<p>Städtebauliche Belange:</p> <p>Die örtlichen Bauvorschriften verstoßen gegen das Zitiergebot nach Art. 43 Abs. 2 Satz 1 NV (vgl. OVG Lüneburg, Ur. v. 11.06.2019 — 1 KN 187/17-).</p>	<p>Der Einwand wird zurückgewiesen. Die Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften wird in der Planunterlage mit Bezug auf § 84 Abs. 3 NBauO hinreichend konkretisiert.</p>	<p>Bereits berücksichtigt</p>
<p>Brandschutztechnische Belange:</p> <p>Ein Hinweis unter Ziffer 6 in der Begründung des Bebauungsplanes ist jedoch wie folgt abzuändern: Als Grundschutzmaßnahme ist eine Löschwassermenge entsprechend der DVGW W 405 von mind. 800 L/Min. bzw. 48 cbm/Std. für einen Zeitraum von mind. 2 Stunden durch die Stadt Aurich vorzuhalten. Die Versorgungsleitung ist als Ringsystem zu verlegen. Die Hydranten sind derart zu verorten, dass sie zu den Gebäuden einen Höchstabstand von max. 150 m nicht überschreiten.</p>	<p>Ein entsprechender Hinweis ist unter Ziffer 6 in der Begründung nicht vorhanden. Die Brandschutzerläuterung unter Ziffer 4.7 „Löschwasser“ wird entsprechend den Angaben des Landkreises konkretisiert.</p>	<p>Berücksichtigung</p>
<p>Bodenschutzfachliche Belange:</p> <p>Zu Absatz 3: Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter als Bauersatzstoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA-Mitteilung 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ (1997, 2003) zu erfüllen.</p> <p>Ein Einbau von Recyclingschotter mit einem Zuordnungswert > Z 0 bis ≤ Z 2 ist unter Beachtung der Verwertungsvorgaben der LAGA-Mitteilung 20 und mit Zustimmung nach einzelfallbezogener Prüfung durch meine Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zulässig. Meine Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anzufordern,</p>	<p>Ein entsprechender Hinweis ist bereits in der Planunterlage enthalten; die Begründung wird redaktionell angepasst.</p>	<p>Berücksichtigung</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis
aus denen hervorgeht, dass die Z 0 Werte der LAGA-Mitteilung 20 eingehalten werden.		
12. Hipp Immobilien Stellungnahme vom 05.09.2019		
Hiermit legen wir Einspruch gegen die 56. Änderung des Flächennutzungsplanes „Siedlungsentwicklung Schirum“ und den Bebauungsplan Nr. 349 „Westlich Stiegelhörnerweg“ ein. Begründung:		
<p>Am 28.06.2018 wurde durch die Firma Hipp Immobilien UG (haftungsbeschränkt) das Grundstück Schirum, Blatt 927 lfd. Nr. 4, Flurstück 43/1 von Flur 9, Gemarkung Schirum als Bauerwartungsland gekauft (s. Anlage).</p> <p>Bis zu diesem Zeitpunkt war die Fläche als Bauerwartungsland eingetragen und ausgewiesen. In dem o.a. Flächennutzungsplan und im Bebauungsplan ist diese Fläche jetzt nicht mehr aufgeführt.</p> <p>Wir haben für die von uns gekaufte Fläche bereits Interessenten, Investoren und Kaufabsichtserklärungen mündlich oder schriftlich vorliegen. Die Nachfrage ist weit über unseren Erwartungen.</p> <p>Eine Zusammenarbeit mit dem Käufer der anderen Flächen wurde von deren Seite abgelehnt. Weitere Gespräche mit diesen wurden nicht geführt.</p> <p>Wir erwarten eine Wiedereingliederung in den Bebauungsplan und eine Ausweisung als Bauland.</p> <p>Einer gemeinsamen Planung mit dem Käufer des sich im Bebauungsplan befindlichen Grundstücken kann erfolgen. Eine Leitplanung seitens der Stadt Aurich wäre auch möglich.</p> <p>Bei weiterführenden Fragen hierzu bitten wir um Gesprächstermine. Bei diesen Terminen sollte Herr xxx (anonymisiert) als Verkäufer mit teilnehmen, da er die gesamte Historie und Entwicklung kennt.</p>	<p>Die genannte Fläche war zu keinem Zeitpunkt Gegenstand dieser Bauleitplanung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 349 wurde mit dem Aufstellungsbeschluss am 23.10.2017 durch den Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich westlich des Stiegelhörnerweges eindeutig abgegrenzt (Vorlagen Nr. 17/187). Die Abgrenzung des Plangebietes erfolgte auf Grundlage der raumordnerischen Vorgaben des Landkreises Aurich. Auf Grundlage dieser Vorgaben ist eine Erweiterung des Plangebietes derzeit nicht möglich.</p> <p>Richtig ist, dass im Rahmen des Bebauungsplanentwurfes Überlegungen angestellt wurden, wie die an den Bebauungsplan südwestlich angrenzenden Bereiche bei einer möglichen Baugebiets-erweiterung städtebaulich sinnvoll erschlossen werden könnten. Bei den Planunterlagen wurde deutlich erkennbar gemacht, dass es sich hier um konzeptionelle Überlegungen handelt; die Abgrenzung des eigentlichen Plangebietes ist in jeder Unterlage zweifelsfrei ersichtlich.</p>	Keine Berücksichtigung
Anlagen: 1 Grundstückskaufvertrag 2 Auszug aus der Begründung zur 56. Änderung des Flächennutzungsplanes 3 Auszug aus der Bekanntmachung Die Anlage 1 wird aus datenschutzrechtlichen Aspekten nicht in die gedruckte Version der Abwägung aufgenommen.		
13. Privater Anlieger 1 Stellungnahme vom 06.09.2019 (anonymisiert)		
Ich lege Einspruch gegen den Bebauungsplan 349 der Stadt Aurich ein. Begründung:		

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis
<p>Ich habe im Juli 2018 von der Firma Hipp Immobilien, Aurich, ein Grundstück / Bauerwartungsland in diesem Bereich erworben. Die Fa. Hipp hat von Herrn xxx (anonymisiert), wohnhaft Aurich - Schirum, das entsprechende Grundstück erworben. Hierfür habe ich dann zeitgleich eine Rechnung für Erschließungs- und Planungskosten erhalten. Die Rechnung wurde dann auch von mir zeitnah überwiesen.</p> <p>Jetzt musste ich mit Verwunderung feststellen, dass dieses Teilstück aus dem Bebauungsplan entnommen wurde. Die Gründe hierfür sind mir nicht bekannt. Nach Rücksprache mit dem Verkäufer, Fa. Hipp Immobilien, konnte mir diese keine nachvollziehbare Auskunft bezüglich des geänderten Bebauungsplanes geben.</p> <p>Ich bitte sie um Prüfung der Angelegenheit und Wiederaufnahme des Teilstückes in den Bebauungsplan 349. Durch den Kauf des Grundstückes habe ich schon enorme Kosten gehabt und möchte mein Vorhaben vorantreiben. Zumal ich schon Interessenten für einen Teil des Grundstückes habe. Zum anderen sind auch meine Planungen für den Bau eines eigenen Heimes so weit vorangetrieben, das ich nur noch auf den Bebauungsplan gewartet habe.</p>	<p>Die genannte Fläche war zu keinem Zeitpunkt Gegenstand dieser Bauleitplanung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 349 wurde mit dem Aufstellungsbeschluss am 23.10.2017 durch den Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich westlich des Stiegelhörnerweges eindeutig abgegrenzt (Vorlagen Nr. 17/187). Die Abgrenzung des Plangebietes erfolgte auf Grundlage der raumordnerischen Vorgaben des Landkreises Aurich. Auf Grundlage dieser Vorgaben ist eine Erweiterung des Plangebietes derzeit nicht möglich.</p>	<p>Keine Berücksichtigung</p>
<p>14. Privater Anlieger 2 Stellungnahme vom 10.05.2019 (anonymisiert)</p>		
<p>Hiermit möchte ich Einspruch gegen den oben genannten Bebauungsplan 349 einlegen. Begründung:</p>		
<p>Da im Vorfeld das gesamte Baugebiet auch meine Fläche Flurstück 43/1 enthielt, und die Firma Kruse (Bauunternehmen) diese auch kaufen wollte um diese in die Bauplanung mit einzubeziehen und zu gegebener Zeit zu bebauen. Zu einem Kaufvertrag kam es nicht, da wir uns nicht Handelseinig geworden sind. Mir wurde bei einem NICHTVERKAUF an die Baufirma Kruse von Herrn xxx (anonymisiert) gedroht, dass man dafür Sorge tragen würde das meine Fläche aus dem Bauplan herausgenommen wird, und auch zukünftig nicht mehr in eine Bauplanung mit einbezogen wird. Daraufhin nahm ich Kontakt mit der Stadt Aurich auf, welche mir zusagte das es egal wäre an wen ich mein Grundstück verkaufen würde, dieses nichts mit dem Bebauungsplan zu tun hätte und mein Grundstück im Plan mit einbezogen bleibt. Daraufhin nahm die Hipp Immobilien UG im Juni 2018 mit mir Kontakt auf. Diese zeigte Interesse an dem Grundstück, und wir wurden uns Handelseinig. Herr Hipp machte deutlich, dass er sich sofort um eine Zusammenarbeit mit der Firma Bau Kruse kümmern wolle um eine gemeinsame Bauplanung zu machen. Im Juli hat Hipp Immobilien UG sogar Grundstücksanteile im</p>	<p>Die genannte Fläche war zu keinem Zeitpunkt Gegenstand dieser Bauleitplanung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 349 wurde mit dem Aufstellungsbeschluss am 23.10.2017 durch den Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich westlich des Stiegelhörnerweges eindeutig abgegrenzt (Vorlagen Nr. 17/187). Die Abgrenzung des Plangebietes erfolgte auf Grundlage der raumordnerischen Vorgaben des Landkreises Aurich. Auf Grundlage dieser Vorgaben ist eine Erweiterung des Plangebietes derzeit nicht möglich.</p>	<p>Keine Berücksichtigung</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis
<p>Vorfeld an xxx (anonymisiert) verkauft. (Rechnung davon, vom 2.7.2018 im Anhang)</p> <p>Diese Rechnung von 48912,19,- Euro wurde auch von xxx (anonymisiert) umgehend bezahlt.</p> <p>Als ich von dem Auslegen des Bebauungsplans 349 erfuhr, habe ich mir den Entwurf auch geholt. Dort musste ich mit Erschrecken feststellen, dass meine Fläche aus dem Bauplan herausgenommen wurde. Daraufhin nahm ich Kontakt mit unserm Bürgermeister Herr Ihnen auf der dies bestätigte, obwohl er Jahrelang mich darum gebeten hatte dies als Bauland zur Verfügung zu stellen. Es kann doch nicht sein das eine einzelne Firma (Bau Kruse) als allein bemächtigt wird dort ein Baugebiet zu erschließen. Leider stellte ich nach einem Klarstellungsgespräch mit Herrn Hipp fest dass dieser sich zu keinem Zeitpunkt, bis heute nicht, um jegliche Kontakte wegen eines Bebauungsplans gekümmert hat, weder mit der Firma Kruse Bau noch mit ihnen vom Planungsamt.</p> <p>Hiermit bitte ich sie meine Fläche 43/1 Flur 9 wieder in die zukünftige Planung mit einzu-beziehen.</p> <p>Auch möchte ich meinerseits den Kaufvertrag mit Hipp Immobilien aufheben (eine Aufhebungs-klausel ist im Kaufvertrag festgehalten worden) und die Fläche wieder zur Verfügung stellen.</p> <p>Da es auch außerhalb des zuerst bebaubaren Gebietes liegt, wo es weniger Probleme z.B. Fledermäuse gibt. Da es in Zukunft eine weitere Bauplanung auf der gegenüberliegenden Straßenseite geben wird, welche meine Flächen auch sind, aber für mich landwirtschaftlich wertvoller sind, sollte man diese Fläche von 3.735 qm zuerst mit einbeziehen, da sie für mich als Landwirt weniger brauchbar ist. Die gegenüberliegenden Flächen sind durch jahrelangen Zukauf von uns erst arrondiert worden.</p> <p>Ich hoffe auf eine positive Antwort Ihrerseits.</p>		

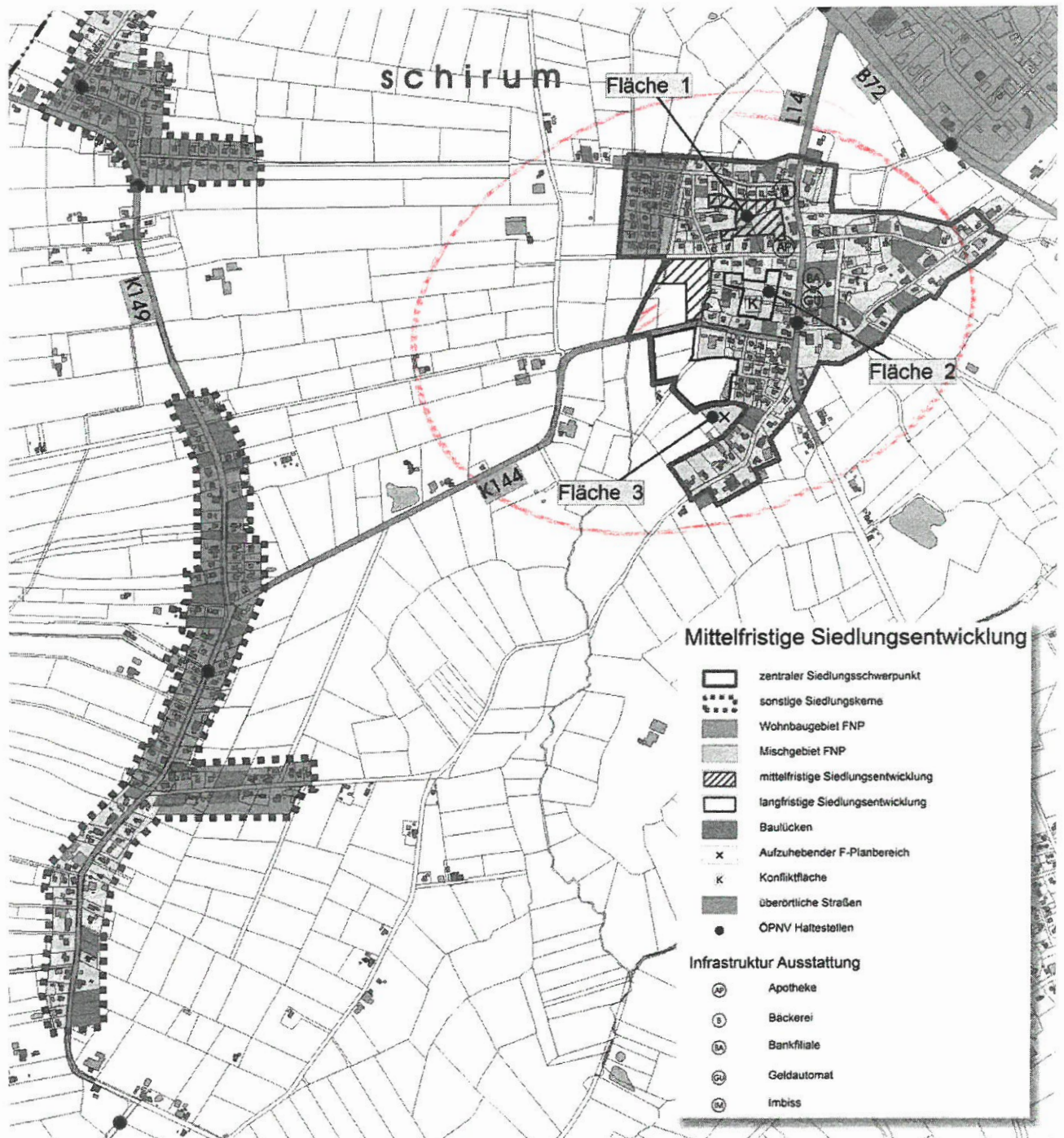
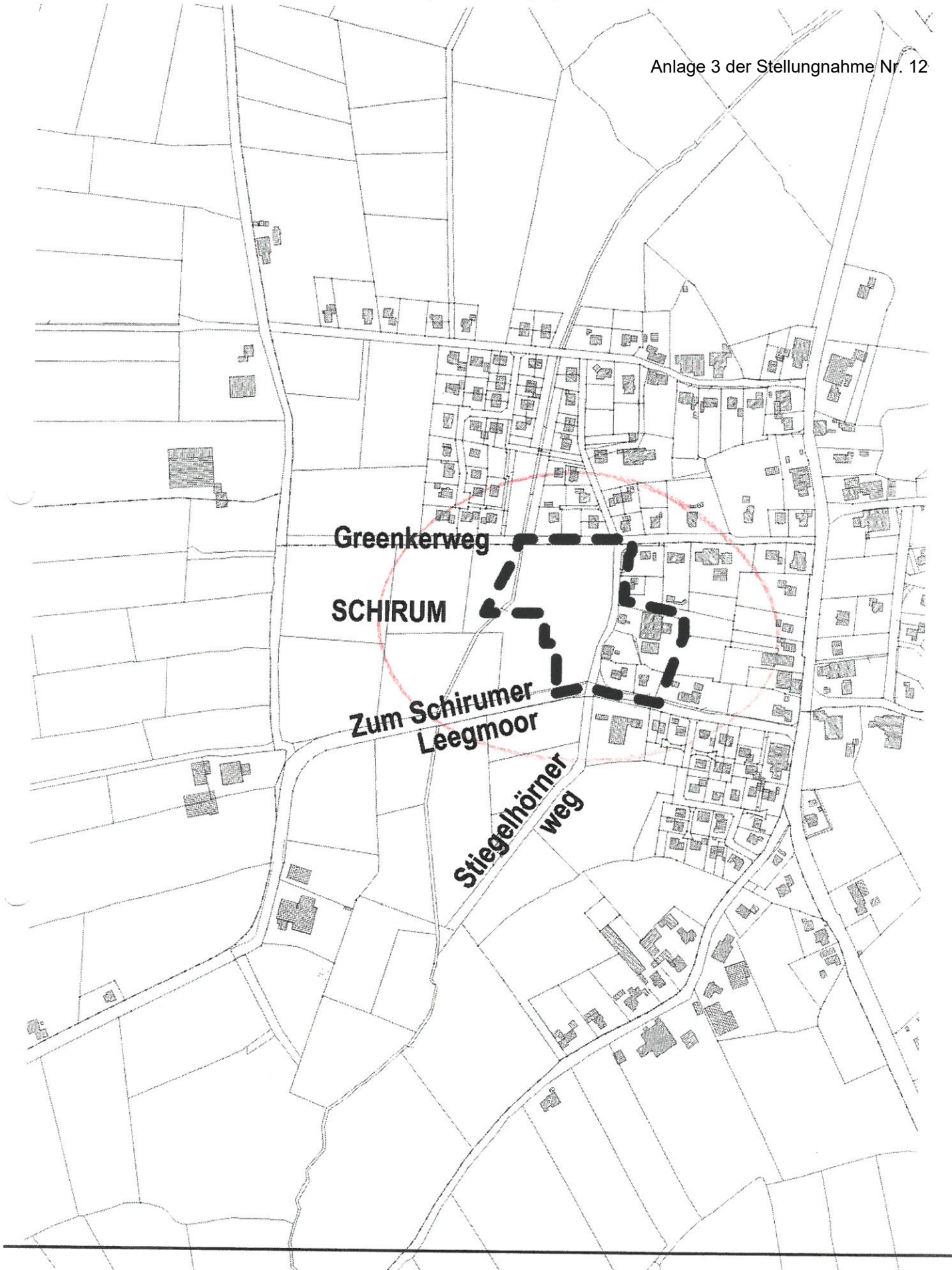


Abb. 2: Mittelfristige Siedlungsentwicklung im Ortsteil Schirum³

Fläche 1

Die Fläche 1 liegt innerhalb der Straßenzüge Moorlandweg, Stiegelhörnerweg, Greenkerweg und Timmeler Straße und wird im Wesentlichen von einer einzeiligen Straßenrandbebauung umschlossen. Die innenliegenden Flächen sind großenteils unbebaut und befinden sich im Besitz von 10 privaten Grundeigentümern. Für dieses Quartier hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich am 23.10.2017

³ Stadt Aurich, Fachdienst 21 - Planung, Mittelfristige Siedlungsentwicklung im Ortsteil Schirum
 Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)



Der Gesamtbereich von der 56. Flächennutzungsplanung ist zu verbessern. Durch die Kartenausschnitt, der die Nutzung des Bereichs zeigt, Sie, sich was zu einander. Weitere Informationen finden Sie in unserer [Datenschutzerklärung \(/datenschutzerklaerung.html\)](/datenschutzerklaerung.html)