

---

# Stadt Aurich

Bebauungsplan Nr. 333  
„Östlich im Timp“

---

## Abwägung

der Anregungen und Bedenken gem. § 3 (2) BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB  
Stand 14.04.2021

---

Stellungnahmen	Seite
<b>I. Stellungnahmen von Trägern mit Hinweisen und Anregungen .....</b>	<b>2</b>
1. Landkreis Aurich, Amt für Bauordnung, Planung und Naturschutz .....	2
2. Stadt Aurich, NRB Stadtentwässerung.....	9
3. Forstamt Neuenburg .....	10
4. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Aurich.....	10
5. NLWKN Betriebsstelle Aurich.....	12
6. OOWV .....	13
7. Telekom .....	15
8. Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH .....	16
9. EWE NETZ GmbH .....	16
10. BUND Regionalverband Ostfriesland .....	17
11. NABU Gruppe Aurich .....	20
12. Ostfriesische Landschaft, Archäologischer Dienst & Forschung.....	25
13. IHK Emden .....	26
14. Entwässerungsverband Aurich.....	27
15. Erster Entwässerungsverband Emden .....	27
<b>II. Stellungnahmen von Trägern ohne Hinweise und Anregungen.....</b>	<b>28</b>
keine .....	28
<b>III. Hinweise und Anregungen der Öffentlichkeit gem. § 3(2) BauGB .....</b>	<b>29</b>
1. Einwender 1 .....	29
2. Einwender 2.....	30
3. Einwender 3.....	31
4. Einwender 4.....	43
5. Einwender 5.....	46

## I. Stellungnahmen von Trägern mit Hinweisen und Anregungen

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis
<p><b>1. Landkreis Aurich, Amt für Bauordnung, Planung und Naturschutz</b> Stellungnahme vom 19.02.2021</p>		
<p>Zu der Bauleitplanung nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p><u>Wasser- und Deichrechtliche Bedenken</u> Im Vorfeld hat es bereits mehrere Abstimmungstermine zwischen dem I. Entwässerungsverband Emden, der Stadt Aurich und meiner Unteren Wasserbehörde gegeben, wo die Notwendigkeit einer gesamtheitlichen Entwässerungsplanung erläutert und erste Überlegungen hinsichtlich der konkreten Ausgestaltung angestellt wurden. In diesem Kontext wurde auch eine Umlegung des Gewässers II. Ordnung betrachtet.</p> <p>Meiner unteren Wasserbehörde ist ein Oberflächenentwässerungskonzept für die beiden B-Pläne 333 „Östlich Im Timp“ und 367 „Westlich Im Timp“ inkl. hydraulischen Nachweisen der Vorflut, Regenwasserrückhaltung, Drosselung und des damit einhergehenden, erforderlichen Notüberlaufs zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen. Des Weiteren muss der Entwurf sämtliche Unterlagen für die geplante Gewässerumlegung enthalten.</p> <p>Eine Vorabstimmung mit meiner Unteren Wasserbehörde hinsichtlich beizubringender Unterlagen etc. wird daher unbedingt empfohlen. Zudem fehlen Angaben zur Schmutzwasserbeseitigung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein Oberflächenentwässerungskonzept wird vorgelegt.</p> <p>Die Unterlagen für die geplante Gewässerumlegung werden beigelegt.</p> <p>Angaben zur Schmutzwasserbeseitigung werden in der Begründung ergänzt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><u>ÖPNV Bedenken</u> Aus dem Bereich Extum erhalten aktuell relativ wenige Schülerinnen und Schüler Busfahrkarten im Rahmen der Schülerbeförderung, weil die Entfernung vom Wohnort zur Grundschule Upstalsboom nicht mehr als 2 km beträgt. Das betrifft insbesondere das „neue“ Wohngebiet im Bereich Heiratsweg/Erdbeerweg und wird künftig auch die neuen Wohngebiete westlich und östlich „Im Timp“ betreffen. Die Buslinie 457 (Fa. Edzards) erschließt Extum über den „Heiratsweg“, „Parkstraße“, „Teestraße“, „Raher Straße“ und „Oldersumer Straße“ bis zur GS Upstalsboom.</p> <p>Bereits heute erhalten wir stets wiederkehrende Anfragen/Beschwerden, weil Eltern das Befahren der Straße „Im Timp“ für Ihre Kinder als zu gefährlich betrachten. Es ist nur ein einseitiger schmaler Fußweg vorhanden, der gerade im Herbst und Winter stellenweise schlecht oder gar nicht Instand gehalten wird. Das führt dazu, dass viele Eltern Ihre Kinder mit dem Pkw zur Grundschule Upstalsboom befördern (mit Folgeproblemen in der Straße „Zum Hax-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Zuständigkeit für die Buslinien der Schülerbeförderung liegt beim Landkreis. Diese Aufgabe ist auch nicht auf die Stadt übertragen worden.</p> <p>Der Hinweis zur Fußwegeführung wird zur Kenntnis genommen und geprüft. Eine Umgestaltung wird nicht im Zusammenhang mit dem Vorhaben realisiert, sondern ggf. zu einem späteren Zeitpunkt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis
<p>tumerfeld" und vor der Grundschule).</p> <p>Durch die zukünftige verkehrliche Anbindung der Wohngebiete „Westlich im Timp" und „Östlich im Timp" wird es zu einer weiteren Zunahme von Pkw-Verkehr kommen. Die Straße „Im Timp" mündet auf die „Oldersumer Straße". Hier ist aktuell nur eine Druckampel vorhanden. Der morgendliche Verkehr in Richtung Innenstadt staut sich schon jetzt z.T. bis zum Ortsteil Rahe. Der Kreuzungsbereich muss unbedingt durch eine Vollsignalisierung abgesichert werden. Außerdem ist für Fußgänger, Radfahrer und Schüler ein ausreichend bemessener Fuß-/Radweg beidseitig entlang der Straße „Im Timp" zu planen.</p> <p>Eine mögliche alternative Linienführung der Buslinie 457 über „Meedlandsreihe" (statt „Rahe Str.") und „Im Timp" sollte geprüft werden. Dann müssten auch zusätzliche Haltestellen entlang dieser Straßen eingerichtet werden. An der „Oldersumer Straße" sollte eine neue zusätzliche Haltestelle im Bereich der Planstraße H eingerichtet die von der Buslinie 451 (Aurich — Westerende — Riepe — Emden) erschlossen wird.</p>		
<p><u>Brandschutzrechtliche Belange:</u></p> <p>Als Brandschutzmaßnahme ist eine Löschwassermenge entsprechend der DVGW W 405 von mind. 800 l/Min. bzw. 48 m<sup>3</sup>/Stunde 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. Die endgültige Anzahl und Standorte der Hydranten sind rechtzeitig mit meinem Brandschutzprüfer, Herrn Wilts, und dem zuständigen Stadt- oder Ortsbrandmeister abzustimmen.</p>	<p>Die Stellungnahme bezieht sich auf die Ausführungsplanung. Eine Verlegung der Versorgungsleitungen zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung im Ringschluss sowie ein Hydrantenabstand zu den Gebäuden von weniger als 150 m ist möglich.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Kann die Löschwassermenge nicht durch die öffentliche Wasserleitung abgedeckt werden, kann das Löschwasser durch</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>einen Löschwasserbrunnen nach DIN 14220 mit einer entsprechenden Entnahmeleistung,</li> <li>einen Löschwasserteich nach DIN 14210,</li> <li>eine Entnahmestelle aus einem öffentlichen wasserführenden Gewässer im Sinne der DIN 14210, oder</li> <li>einen unterirdischen Löschwasserbehälter nach DIN 14230 vorgehalten werden.</li> <li>Die Größe und Ausbildung der Löschwasserversorgung ist mit meinem Brandschutzprüfer abzustimmen.</li> </ol>	<p>Die Stellungnahme bezieht sich auf die Ausführungsplanung und wird daher an die entsprechenden Stellen weitergeleitet.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis
<p><u>Abfallrechtliche- und Bodenschutzfachliche Bedenken</u></p> <p>Dem Bebauungsplan ist zu entnehmen, dass Wendehammer geplant sind. Jedoch sind dem Bebauungsplan teilweise keine Bemaßungen zu entnehmen. Außerdem ist nicht ersichtlich, ob Sammelplätze für Müllbehälter vorgesehen sind. Hierzu sollte folgendes zu beachten werden und in Bebauungsplan aufgenommen / abgeändert werden:</p> <p>1. In den Bebauungsplänen sind Wendehammer eingezeichnet. Ob diese über ausreichend große Wendemöglichkeiten für Müllfahrzeuge verfügen ist den Plänen nicht zu entnehmen. Laut Begründung zu den Bebauungsplänen werden die Planstraßen so konzipiert, dass sie von dreiachsigen Müllfahrzeugen durchfahren werden können. Die Wendehammer sind so dimensioniert, dass ein Wenden möglich ist. Dafür ist ein Wendekreis mit einem Durchmesser von mindestens 18 m oder ein ausreichend dimensionierter Wendehammer für das Wenden der Müllsammelfahrzeuge erforderlich.</p>	<p>Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Als Bemessungsfahrzeug wird in der Stadt Aurich das 3-achsige Müllfahrzeug herangezogen. In Abstimmung mit dem Entsorgungsbetrieb wurde von der Stadt Aurich ein flächensparender Wendehammer für das Stadtgebiet entwickelt, der bereits in mehreren Baugebieten Anwendung findet.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>2. Im Bebauungsplan sind Sackgassen eingezeichnet, bei denen die Anzahl von Stellflächen für Abfallgefäße der Anwohner nicht ersichtlich ist. Bei der Bemessung der Anzahl der Stellflächen bitte ich zu berücksichtigen, dass an einem Abfuhrtag zwei Abfallarten mit bis zu zwei Behältern je Haushalt zur Abfuhr bereitgestellt werden können. Die Abfallgefäße sind außerdem parallel zur Fahrbahn aufzustellen.</p>	<p>Der Hinweis auf die Müllstandorte ist in der Erschließungsplanung berücksichtigt. Zudem wird im Hinweis H.2 auf eine entsprechende Pflicht zur Bereitstellung der Abfallbehälter verwiesen.</p> <p>Da der Bebauungsplan keine Parzellierung der Grundstücke vorgibt und dementsprechend die Grundstücksein- und -ausfahrten nicht bekannt sind, wurden im B-Plan auch keine Standorte für Müllsammelstellflächen vorgegeben.</p> <p>Es handelt sich bei der Planung im Wesentlichen um eine Einfamilienhausplanung, wo ausreichend Platz zur Verfügung steht, die Müllgefäße am Tag der Müllabfuhr vor den Grundstücken im Straßenraum aufzustellen.</p> <p>Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.</p> <p>Die genaue Dimensionierung erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>3. Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z. B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG)</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Der Hinweis H.2 wird entsprechend ergänzt. Sie bezieht sich auf die</p>	<p>Berücksichtigung</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis
<p>und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Aurich in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Hierunter fällt auch der bei der Baumaßnahme anfallende Bodenaushub, welcher nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird.</p>	<p>Ausführungsplanung und wird an die zuständigen Stellen weitergegeben.</p>	
<p>4. Der Verbleib des Bodenaushubs, der bei Baumaßnahmen und der Erschließung anfällt und nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird, ist vorab mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich, Hoheberger Weg 36, 26603 Aurich, Tel.: 04941 / 16-7014 oder Tel.: 04941 / 16-7015 abzustimmen. Ggf. sind Beprobungen und Untersuchungen des Bodenmaterials erforderlich.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Der Hinweis H.2 wird entsprechend ergänzt. Sie bezieht sich auf die Ausführungsplanung und wird an die zuständigen Stellen weitergegeben.</p>	<p>Berücksichtigung</p>
<p>5. Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich, Hoheberger Weg 36, 26603 Aurich, Tel.: 04941 / 16-7014 oder 04941 / 16-7015 unverzüglich zu informieren. Geeignete Maßnahmen, die ein weiteres Eindringen in den Boden oder die Ausbreitung von Schadstoffen verhindern, sind unverzüglich einzuleiten.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Der Hinweis H.2 wird entsprechend ergänzt. Sie bezieht sich auf die Ausführungsplanung und wird an die zuständigen Stellen weitergegeben.</p>	<p>Berücksichtigung</p>
<p>6. Baubeschreibungen und Ausschreibungstexte für Bauleistungen sind so zu formulieren, dass zu Ersatzbaustoffen aufbereitete mineralische Abfälle, die die Anforderungen des § 7 Abs. 3 KrWG erfüllen, gleichwertig zu Primärstoffen für den Einbau zugelassen und nicht diskriminiert werden.</p> <p>Wenn im Rahmen von Baumaßnahmen Recycling-schotter 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. Ein Einbau von Recyclingschotter mit einem Zuordnungswert &gt; Z 0 bis ≤ Z 2 ist unter Beachtung der Verwertungsvorgaben der LAGA-Mitteilung 20 und mit Zustimmung nach einzelfallbezogener Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zulässig. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass die Z 0 Werte der LAGA-Mitteilung 20 eingehalten werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie bezieht sich auf die Ausführungsplanung und wird an die zuständigen Stellen weitergegeben.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Darüber hinaus weise ich darauf hin, dass sich im Plangebiet Böden mit kulturgeschichtlicher Bedeutung (Plaggenesch) befinden. Sie sind aus bodenschutzfachlicher Sicht als besonders wertvoll einzustufen. Die landwirtschaftliche Nutzung im Sinne der</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt. Die Bedeutung der Plaggenesche als schutzwürdige Böden wurde im</p>	<p>Kenntnisnahme und teilweise Berücksichtigung</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis
<p>„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 erschienen und als Download im Internet eingestellt (unter <a href="http://www.lbeg.niedersachsen.de">www.lbeg.niedersachsen.de</a> &gt; Karten, Daten und Publikationen &gt; Publikationen &gt; GeoBerichte).</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 (BBB) können standortspezifisch bodenschonende Arbeitsverfahren fachgerecht umgesetzt und mögliche nachhaltige Bodenschädigungen und Beeinträchtigungen vermieden bzw. minimiert werden.</p>	<p>Umweltbericht dargestellt und entsprechend bewertet. Die Aspekte wurden im Zuge der Gesamtplanung jedoch abgewogen. Die hohe Bedeutung der Böden ist im Zuge der Bilanzierung entsprechend der Vorgaben zum Breuer-Modell berücksichtigt.</p> <p>Eine bodenkundliche Baubegleitung ist aufgrund der zeitlich nicht absehbaren Dauer der Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht umsetzbar. Der Umweltbericht wird daher um einen Hinweis zum Bodenschutz ergänzt. Die Stadt Aurich wird im Zuge der Eigenverantwortlichkeit diese Hinweise bei der Gestaltung der öffentlichen Flächen beachten. Die privaten Bauherren erhalten diese Hinweise mit der Baugenehmigung ausgehändigt.</p> <p>Der Hinweis lautet wie folgt:</p> <p><i>„Baubedingte Beeinträchtigungen des Bodens können durch eine geordnete Bauausführung minimiert werden. Unnötige bzw. unnötig starke Bodenverdichtungen durch Baufahrzeuge und -materialien sind zu vermeiden und Teilbereiche, die nur während der Bauphase benötigt werden, mit Baggermatten zu schützen. Die Mutterbodenaufgabe ist ordnungsgemäß abzuschleppen und falls erforderlich sachgerecht zu lagern. Es ist zu prüfen, ob ein Wiedereinbau möglich ist. Genaue Angaben hierüber sind DIN 18 915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten), DIN 19 731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19 639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) zu entnehmen, die bei der Ausführung von Bodenarbeiten zu beachten sind.</i></p> <p><i>Da auf den überwiegenden Flächen im Geltungsbereich Plaggenesche mit stark erhöhter Mächtigkeit des humosen Oberbodens und mit besonderer kulturgeschichtlicher Bedeutung vorhanden sind, ist die</i></p>	<p>gung</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis
	<p><i>Einhaltung der oben aufgeführten Regelwerke von besonderer Bedeutung. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktion sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen unter Beachtung der planungsrechtlich zulässigen Nutzung nicht hervorgerufen werden.“</i></p>	
<p><u>Naturschutzfachliche Belange</u> Im Umweltbericht wird von einer intensiven Kontrolle der ordnungsgemäßen Gewässerunterhaltung sowie der geschützten Stillgewässer gesprochen. Es sollte geklärt und dargestellt werden, wer für diese Kontrolle zuständig ist, und es ist zu gewährleisten, dass diese auch durchgeführt wird.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Aurich wird im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung die Umsetzung der Vorgaben des Bebauungsplans kontrollieren. Ansonsten gelten die Zuständigkeiten nach dem geltenden Naturschutzrecht und Wasserrecht.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Der Umweltbericht stellt die Bedeutung der Flechten aus dem Gutachten von Dr. Bultmann dar. Hier werden einige Bereiche genannt, die als Bestand geschützt werden sollten. Diesem Vorschlag schließt sich meine Naturschutzbehörde zum Schutz und Erhalt der Flechten an.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Nicht ersichtlich ist, warum bei einem Wallheckendurchbruch eine Abwertung von lediglich 80 % erfolgen soll. Aufgrund des sich ergebenden minimalen Unterschieds (vier statt fünf m Kompensation) ist dies jedoch in der Gesamtbetrachtung zu vernachlässigen.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Der Umweltbericht wird entsprechend angepasst, da der angedachte Durchbruch einer Wallhecke zwischen Straßenbegrenzung und Geltungsbereich im Zuge des Planungsverfahrens entfallen ist. Die Tabelle wird entsprechend bereinigt.</p>	<p>Berücksichtigung</p>
<p>Ich weise darauf hin, dass die Höhe neuanzulegender Wallhecken mindestens 1,50 m und die Breite am Fuß mindestens 2,50 m aufweisen sollte.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Vorgaben zur Anlage einer Wallhecke sind bereits in der Beschreibung der Neuanlage von Wallhecken im Umweltbericht enthalten. Die drei Wallheckenergänzungen werden im Zuge der Erschließung der Bauflächen vom Erschließungsträger umgesetzt; die Vorgaben im Umweltbericht sind dabei zu beachten.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Im Siedlungsbereich wird geraten, die Anpflanzung</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht be-</p>	<p>Keine Be-</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis
<p>von Schlehen gut zu überdenken, da diese gerne in die Fläche hinein austreiben.</p>	<p>rücksichtigt. Die Schlehe zählt zu den standortgerechten heimischen Gehölzarten ist eine wesentliches Vogelnähr- und Schutzgehölz und sollte daher möglichst bei Pflanzungen mitberücksichtigt werden. Da im besiedelten Bereich einer regelmäßigen Pflege der angrenzenden Grünflächen gegeben ist, wird die Gefahr der Ausläuferbildung hier nicht als gravierend eingestuft. Die Schlehe ist daher in der Pflanzliste als eine mögliche Strauchart aufgeführt.</p>	<p>rücksichtigung</p>
<p>Bei den erwähnten invasiven Arten, vor allem dem japanischen Staudenknöterich und dem Bärenklau ist gem. § 40a BNatSchG eine sorgfältige Entfernung und fachgerechte Entsorgung sicherzustellen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Entfernung der invasiven Arten soll im Zuge der Baufeldräumung vom Erschließungsträger übernommen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Begrüßt wird die Planung eines naturnahen Regenrückhaltebeckens. Im Zuge der weiteren Planung sollte ein Pflege- und Entwicklungsplan hierfür erarbeitet und beigefügt werden, um auch langfristig eine ökologische Funktion sicherzustellen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt. Die Stadt Aurich wird ein naturnahes Regenrückhaltebecken im Bereich des BP 367 anlegen. Da die Unterhaltung des Regenrückhaltebeckens primär die Funktion des Regenrückhaltebeckens sicherstellen muss (technisches Bauwerk), wird die Stadt Aurich keine weiteren Pflege- und Entwicklungspläne hierfür erstellen. Das Regenrückhaltebecken wird daher auch nicht als Kompensation berücksichtigt, vielmehr ist für das Regenrückhaltebecken aufgrund der Zerstörung der anstehenden Plaggenesche eine Kompensationsnotwendigkeit ermittelt worden.</p>	<p>Keine Berücksichtigung</p>
<p>Die Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen sowie -pflanzungen sollten zeitnah mit meiner Naturschutzbehörde abgestimmt werden, um später mögliche nachträglich erforderliche Änderungen zu vermeiden. Es wird nahegelegt, ein passendes Kompensationskonzept mit Pflege- und Entwicklungsplan zu erstellen und die Flächen dauerhaft zu sichern.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Für die externen Kompensationsflächen und Wallheckenaufsetzungen wurden im Zuge der Poolanerkennung Pflege- und Entwicklungspläne der Stadt Aurich erstellt. Planintern fallen als Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen die Anlage drei kleiner Wallheckenabschnitte, die Anpflanzung von 18 Einzelbäumen sowie die Anbringung von</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis
	<p>Nistkästen.</p> <p>Die Wallheckenneuaufsetzungen innerhalb des BP 333 liegen alle an öffentlichen Grünflächen und können von dort aus von der Stadt Aurich sach- und fachgerecht gepflegt werden. Hierbei werden die Vorgaben des Wallheckenschutzprogramms der Stadt Aurich beachtet. Die Einzelgehölze werden von der Stadt Aurich in der öffentlichen Parkfläche sach- und fachgerecht gepflanzt und gepflegt.</p> <p>Nistkästen und das Rauchschwalbenhaus sind Einzelmaßnahmen und benötigen keine umfassende Pflege- und Entwicklungskonzept.</p>	
<p>Für den Verlust an Höhlenbäumen, in denen nachweislich Brutvorgang registriert wurde, wird eine Kompensation mittels Nistkästen vorgeschlagen. Insbesondere bei den Arten Kohl- und Blaumeise werden diese in der Regel sehr gut angenommen. Bei dem Verweis auf verbleibende Bäume in der Umgebung mit potentiellen Nisthöhlen besteht die Annahme, dass sämtliche geeignete Höhlen bereits genutzt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es werden insgesamt 64 Nistkästen unterschiedlicher Bauart vom Erschließungsträger als CEF-Maßnahme an den verbleibenden Wallheckenabschnitten angebracht.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><b>2. Stadt Aurich, NRB Stadtentwässerung</b> Stellungnahme vom 23.02.2021</p>		
<p>in B-Plan 333 und 367 gibt es keine textlichen Festsetzungen der baulichen Anlagen für den Erdgeschossfußboden - Höhenlage!</p> <p>Dies sollte dringend nachgeholt werden! Ohne Festlegung wird jede Menge Ärger zw. Alten Quartieren und neuen Quartieren und wegen Bodenauffüllungen zwischen den Grundstücken geben! „Ihr Oberflächenwasser fließt zu mir, wegen Ihrer der Bodenauffüllung steht jetzt bei mir das Wasser im Garten“.</p> <p>Auch die Wallhecken werden nicht mehr zu sehen sein etc. ...</p> <p>Normalerweise ist die Höhenlage, wie im Beispiel aus B-Plan 336, wie folgt festgesetzt:</p> <p><i>„Höhenlage der baulichen Anlagen (§9 Abs. 3 BauGB)</i></p> <p><i>Für das Plangebiet wird die Höhenlage des fertig gestellten Erdgeschossfußbodens (OKFF EG) auf maximal 0,5 m über der Mittelachse der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Endausbauhöhe) festgesetzt.“</i></p> <p>Aus meiner Sicht wäre eine Festlegung auf max. 0,2 m über Mittelachse E-Straße, Stichstraße ä-</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Die Textliche Festsetzung wird als Nr. 2.2.4 ergänzt und lautet:</p> <p><i>„Höhenlage der baulichen Anlagen (§9 Abs. 3 BauGB)</i></p> <p><i>Für das Plangebiet wird die Höhenlage der Oberkante des fertig gestellten Erdgeschossfußbodens (OKFF EG) auf maximal 0,2 m über der Mittelachse der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Endausbauhöhe) festgesetzt.“</i></p> <p>Die Festsetzung soll zudem ein „Zuschütten“ der Wallheckenstrukturen verhindern.</p>	<p>Berücksichtigung</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis
<p>ßerst sinnvoll!</p> <p>Eine Erhöhung von mehr als 0,2 m würde z.B. im Bereich Lütje Kamp Siedlung und Gartenquartier zu massiven Herausforderungen mit den alten Grundstücken an der Oldersumer Straße führen.</p>		
<p><b>3. Forstamt Neuenburg</b> Stellungnahme vom 26.03.2020</p>		
<p>zu o.g. Vorgang nehme ich wie folgt Stellung:</p>		
<p>im Plangebiet stockt Wald i.S. des § 2 (3) NWaldLG auf folgenden Flurstücken auf:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. dem Flurstück 39-4 Flur 1 mit ca. 0,18 ha (Am Timp) und</li> <li>2. den Flurstücken 52-2, 295-52 und 294-52 Flur 1 mit 0,42 ha (Lüttje Kamp).</li> </ol> <p>Diese 2 Wälder sind im Umweltbericht zum o. g. BP aufgeführt und ebenfalls als Wald festgestellt.</p> <p>Es ergibt sich aus der mir vorliegenden Planung daher ein Kompensationsbedarf von zu</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ca. 650 qm und zu</li> <li>2. ca. 4200 qm.</li> </ol> <p>Hierfür ist lt. den mir vorliegenden Unterlagen eine Ersatz-Kompensationsaufforstung geplant.</p> <p>Mit Schreiben vom 25.03.2020 habe ich bereits den Kompensationsfaktor wie folgt hergeleitet:</p> <p>die Nutz- und Erholungsfunktion wird als unterdurchschnittlich, die Schutzfunktion als überdurchschnittlich eingestuft. Den Kompensationsfaktor habe ich dann wegen der besonderen Schutzfunktion (u. a. zentrumsnahes Stadtgebiet Aurich) mit 1,5 festgestellt.</p> <p>Bei der gesamt in Anspruch genommenen Waldfläche von ca. 0,4850 ha und einem Kompensationsfaktor von 1,5 würde somit eine Ersatzaufforstungsfläche von 0,73 ha den waldrechtlichen Vorgaben genügen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen in der Stellungnahme entsprechen den Aussagen und Berechnungen im Umweltbericht; die Stadt Aurich stellt eine Ersatzwaldfläche in einer Größe von 0,73 ha zur Verfügung.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Erlauben Sie mir vorsorglich nochmals den Hinweis, dass bezügl. der Verkehrssicherheit und weiteren Bewirtschaftung der verbleibenden Waldfläche zu</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ein Abstand von einer Baumlänge (ca. 25-30 m) zwischen Waldrand und Bebauung wünschenswert ist. Bei ungenügenden Abständen zwischen Wald und Gebäuden entsteht ansonsten in der Zukunft wohlmöglich ein erhebliches Konfliktpotential.</li> </ol>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan so angeordnet worden, dass ein Abstand von mind. 30 m zum Wald eingehalten wird.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><b>4. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Aurich</b> Stellungnahme vom 25.01.2021</p>		
<p>Die Plangebiete befinden sich nördlich der Landesstraße 1 (L 1) sowie im Nahbereich der geplanten Bundesstraße 210neu (Ortsumgehung Aurich). So-</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis
<p>mit werden die Belange der NLStBV-GB Aurich durch die o. a. Bauleitplanung berührt.</p> <p>Zur Aufstellung der jeweiligen Bauleitplanung gebe ich folgende Stellungnahme ab:</p>		
<p>Der Geltungsbereich grenzt an die Nordseite der L 1. Es wirken Verkehrslärmimmissionen der L 1 auf das Plangebiet ein. Auf diese Immissionen ist in der textlichen Festsetzung Nr. 6 eingegangen worden. Ich weise dennoch darauf hin, dass der Straßenbaulastträger der L 1 von jeglichen Forderungen (insbesondere Lärmschutz), die aus o.a. Bauleitplanung entstehen können, freizustellen ist.</p> <p>Zur Anbindung der neuen Stadtstraße an die L 1 verweise ich auf meine Stellungnahme vom 17.03.2020, Az.: 21 1 1/21101-50. Änd. bzw. 2111/21102-333 u. 367 und halte sie vollinhaltlich aufrecht.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In der Bauleitplanung kann der Schutz vor Verkehrslärm durch passive Schallschutzmaßnahmen geregelt werden. Dies erfolgt in diesem Fall über die textliche Festsetzung Nr. 6. Aktive Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. die Errichtung einer Schallschutzwand, würden in dieser städtebaulich integrierten Lage eine erhebliche Beeinträchtigung des Stadtbildes mit sich bringen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Stellungnahme vom 18.03.2020:</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 333 grenzt unmittelbar an die Landesstraße 1 im Ortsdurchfahrtbereich von Aurich-Haxtum. Hier werden die Belange meiner Dienststelle insbesondere durch die Neuansbindung einer Gemeindestraße an die Landesstraße berührt. Gegen die Anbindung bestehen keine Bedenken, wenn die Straße verkehrsgerecht und unter Beachtung der freizuhaltenen Sichtfelder angelegt wird. Diese werden sich auf die Längsparkplätze und ggf. auch auf den Baumbestand auswirken. Vor Bau durchführung ist eine Verwaltungsvereinbarung zur Regelung der Belange zwischen den Straßenbaulastträgern zu schließen. Grundlage dafür wird ein noch vorzulegender Straßenentwurf (mit Sicherheitsaudit). Im Vorgriff auf den Entwurf weise ich darauf hin, dass die Straße im Verknüpfungsbereich auf 25m Länge für den Begegnungsverkehr ausgebaut werden muss. Einengungen zur Verkehrsberuhigung sind in diesem Bereich nicht möglich. Die neue Straße ist in mind. 5,50 m Breite mit Eckausrundungen R=8 m anzulegen und im Einmündungsbereich in Asphaltbauweise zu befestigen. Für die Mehrunterhaltung hat die Stadt dem Land einen Ablösebetrag zu zahlen. Dieser ist zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Straße anhand der maßgeblichen Verordnung (ABBV) von der Stadt zu ermitteln und mir in prüffähiger Form zu übersenden.</p> <p>Die gem. der Begründung und des Bebauungsplanes noch zu bearbeitenden Belange des Lärmschutzes (TF 6) und der Kompensation (TF 11) bitte ich im weiteren Verfahren mit mir abzustimmen.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Die Entwurfsplanung befindet sich mit der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr in der Abstimmung.</p> <p>Der Bebauungsplan steht den von der Landesbehörde für Straßenbau erläuterten Vorgaben für die Straßenplanung nicht entgegen.</p>	<p>Berücksichtigung</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis
BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung.		
<b>5. NLWKN Betriebsstelle Aurich</b> Stellungnahme vom 20.01.2021		
Gegen die oben genannte Planung bestehen keine Bedenken, da wesentliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt nicht erwartet werden, wenn folgende Punkte beachtet werden:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bei einer Verlegung eines Gewässers II. Ordnung („Haxtumer Schloot“) ist nach Herstellung des neuen Gewässers seitens des I. Entwässerungsverband Emden der neue Gewässerverlauf dem NLWKN - Bst. Aurich mitzuteilen. Der neue Gewässerverlauf wird dann in die offiziellen Karten übernommen.</li> </ul>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
<ul style="list-style-type: none"> <li>- In den weiteren Planungen ist ein Oberflächenentwässerungskonzept zu erstellen. Eine ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist zu gewährleisten. Faktoren wie Klimawandel und Starkregenereignisse sind bei der Konzeption zu berücksichtigen.</li> </ul>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Oberflächenentwässerungskonzept liegt vor und ist mit den zuständigen Stellen abgestimmt. Das Rückhaltebecken wurde in Abstimmung mit der Stadt Aurich, dem LK und dem Entwässerungsverband für ein 10-jährliches Regenerereignis bemessen. Dies liegt über den gesetzlichen Mindestanforderungen Darüber hinaus wurden die Regenmengen mit 10% beaufschlagt. Die Entwässerung sieht somit ausreichende Sicherheiten vor.	Kenntnisnahme
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Neben der Oberflächenentwässerung ist auch eine ordnungsgemäße Abführung des Schmutzwassers in den weiteren Planungen zu gewährleisten.</li> </ul>	Der Stellungnahme wird gefolgt. Angaben zur Schmutzwasserbeseitigung werden in der Begründung ergänzt. Die Auswirkungen auf das Bestandsnetz und die Pumpwerke wurden in der Schmutzwasserplanung berücksichtigt.	Berücksichtigung
<ul style="list-style-type: none"> <li>- In den Begründungen zu den Bebauungsplänen sind Aussagen zur Löschwasserversorgung zu treffen.</li> </ul>	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Löschwasserversorgung kann über die Herstellung eines Ringsystems und über die Anordnung von Hydranten in einem Abstand von weniger als 150 m zu allen überbaubaren Grundstücksflächen hergestellt werden. Die Aussagen hierzu werden in der Begründung ergänzt.	Berücksichtigung

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis
<p><u>Stellungnahme als TÖB:</u> Anlagen und Gewässer des NLWKN (Bst. Aurich) im GB I (Landeseigene Gewässer) und GBIII (GLD) sind durch die Planungen nicht nachteilig betroffen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><b>6. OOWV</b> Stellungnahme vom 22.01.2021</p>		
<p>Mit Schreiben vom 12. März 2020 – AP-LW-TW-03/R7/20/Hö – haben wir zu der o.g. Bauleitplanung Stellung genommen. Diese Stellungnahme wird in vollem Umfang weiterhin aufrechterhalten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Stellungnahme vom 16.03.2020: Angrenzend an das Bebauungsgebiet befinden sich Versorgungsleitungen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine Trinkwasserleitungen überplant.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an unsere zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Stadt und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen. Die notwendigen Rohrverlegungsarbeiten können nur auf der Grundlage der AVB Wasser V unter Anwendung des § 4 der Wasserlieferungsbedingungen des OOWV durchgeführt werden. 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>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und bei der Erschließungsplanung berücksichtigt.</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. 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 Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und bei der Erschließungsplanung berücksichtigt. Das vorhandene Leitungsnetz ist nicht betroffen. Das geplante Leitungsnetz wird in einem eigenen Versorgungstreifen, der nicht mit Bäumen bepflanzt wird.</p>	<p>Kenntnisnahme</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>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen ein 2,0 m breiter Streifen zur Unterbringung der Versorgungs-</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis
Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.	leitungen vorgesehen.	
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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme bezieht sich auf die Ausführungsplanung und wird daher an die entsprechenden Stellen weitergeben.	Kenntnisnahme
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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
<p>Im Hinblick auf den der Stadt obliegenden Brandschutz (Grundsatz) 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. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht.</p> <p>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>	Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Sicherung der Löschwasserversorgung durch den leitungsgebundenen Anteil wird beim OOWV angefragt werden.	Berücksichtigung
<p>Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Henkel von unserer Betriebsstelle in Wiesedermeer, Tel.-Nr.: 04948-9180111, in der Örtlichkeit an.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme bezieht sich auf die Ausführungsplanung und wird daher an die entsprechenden Stellen weitergeben.	Kenntnisnahme
Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um die Ausfertigung eines genehmig-	Der Bitte wird entsprochen.	Berücksichtigung

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis
ten Bebauungsplanes in digitaler Form gebeten.		
<p>Anlage: Planausschnitt</p> 		

## 7. Telekom

Stellungnahme vom 03.02.2021

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Die Telekom hat bezüglich der o. g. Bauleitplanung derzeit weder Anregungen noch Bedenken.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Kenntnisnahme

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme bezieht sich auf die Ausführungsplanung und wird daher an die entsprechenden Stellen weitergegeben.

Kenntnisnahme

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis
<p><b>8. Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH</b> Stellungnahme vom 09.02.2021</p>		
<p>Eine Ausbauentscheidung 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: Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete.de@vodafone.com Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei. Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kabelschutzanweisung Vodafone</li> <li>- Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland</li> <li>- Zeichenerklärung Vodafone</li> <li>- Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland</li> </ul> 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><b>9. EWE NETZ GmbH</b> Stellungnahme vom 06.01.2021</p>		
<p>Die Aufstellung oder Veränderung von Leitplanungen kollidiert in der Regel nicht mit unserem Interesse an einer Bestandswahrung für unsere Leitungen und Anlagen. Sollte sich hieraus im nachgelagerten Prozess 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, die anerkannten Regeln der Technik sowie die Planungsgrundsätze der EWE NETZ GmbH gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis
<p>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.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.</p> <p>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:</p> <p><a href="https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen">https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen</a></p>		
<p><b>10. BUND Regionalverband Ostfriesland</b> Stellungnahme vom 19.02.2021</p>		
<p>Angesichts des Ratsbeschlusses von 2019, den „Klimanotstand“ auszurufen, halten wir viele Regelungen in den vorliegenden B-Plänen für zu wenig ambitioniert und kaum zukunftsweisend. Zwar wird unter der Überschrift „Klimawandel“ (Begründung 4.15) darauf verwiesen, es sei „angedacht“, „Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel“ festzusetzen; diese bleiben aber angesichts der Möglichkeiten nur unzureichend. Positiv in dieser Hinsicht ist immerhin die relativ naturnahe Gestaltung von Teilen des überplanten Gebietes zu sehen (inklusive des ausdrücklichen Verbots von Schottergärten und der teilweisen Pflicht zur Dachbegrünung).</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Die Vorgaben für den Hausbau entsprechen aber nicht den Anforderungen der Zeit. So gibt es zwar Festsetzungen zur technischen Anpassung der Dachstatik zur Nutzung von erneuerbaren Energien; die dafür sinnvolle Festlegung einer Ost-West-Ausrichtung der Dächer (um die Sonnenenergie optimal nutzen zu können) fehlt aber.</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Festlegung einer Firstrichtung ist nicht sinnvoll, da es für die Nutzung solarer Energien unterschiedliche Konzepte (Photovoltaik, Solarthermie) gibt mit unterschiedlichen Ansätzen der Umwandlung in nutzbare Energie (Warmwasser, Heizung, Strom) und Speicherung für die eine Ost-Westausrichtung nicht</p>	<p>Keine Berücksichtigung</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis
	<p>zwangsläufig notwendig oder effizient ist.</p> <p>Eine Vorgabe einer Südorientierung der Dächer der Wohngebäude erfolgt nicht, da z.B. bei einer Nord-Süd-Ausrichtung der Dächer Solarstrom über einen längeren Tageszeitraum gewonnen werden kann. Bei südexponierten Dächern kann es zudem vorkommen, dass zu viel Strom produziert wird, für den es keine Abnehmer gibt.</p>	
<p>Auch ist offenbar weiterhin eine Versorgung mit Gas vorgesehen. Angesichts einer Lebensdauer der neu gebauten Häuser von mindestens 100 Jahren wäre dies eine Investition in die Vergangenheit. Im deutschen Klimaschutzplan 2050 ist eine deutliche Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen vorgesehen mit der Folge, dass wahrscheinlich bis 2040/50 Erdgas als fossiles Produkt aus einem künftigen Energiemix verschwunden sein wird.</p> <p>Hier geht die ostfriesische Nachbarstadt Emden konsequenter vor: In ihrem geplanten Baugebiet „Conrebbersweg“ ist für die Dachflächen eine Ost-West-Ausrichtung vorgeschrieben. Die Verwendung fossiler Brennstoffe ist dort verboten; die Nutzung von Photovoltaik und Solarthermie hingegen vorgeschrieben.</p>	<p>Der Bebauungsplan trifft dazu keine Festsetzungen. Eine Gasversorgung ist nicht vorgegeben. Die technische Erschließung sowie Energieversorgung obliegt der Stadt Aurich und wird in der nachfolgenden Planung bestimmt.</p> <p>Da es für neue Wohnsiedlungen die unterschiedlichsten Energiekonzepte gibt (z. B. Wärme- und Energieversorgung über eine BHKW mit Hackschnitzel, Solarenergie, Geothermie, Luftwärmetauscher grüne Fernwärme etc.) sollen auf Ebene des Bebauungsplans keine Vorgaben zur Energieversorgung gemacht werden. Zudem ist ein Bebauungsplan auf unbestimmte Zeit angelegt, so dass Vorgaben zur Energieversorgung in ein paar Jahren technisch überholt sein können.</p>	Berücksichtigung
<p>In den vorliegenden B-Plänen der Stadt Aurich zeigt sich auch in einer weiteren Hinsicht zu wenig Weitblick: Hier ist die „zusätzliche“ dezentrale Versorgung mit Strom und Wärme über ein Blockheizkraftwerk (BHKW) „angedacht“ (für das es aber auch noch keinen Standort gibt). Dieses wäre zwar ein kleiner Fortschritt im Vergleich zu alten Systemen, aber auch ein BHKW muss mit Brennstoffen wie Gas betrieben werden. Konsequente Planungen zur Nutzung von z. B. Solarthermie oder Geothermie fehlen.</p>	<p>Der Bebauungsplan regelt die städtebauliche Nutzung und dient nicht dazu, verbindliche Regelungen für die Energieversorgung vorzugeben. Er steht der Einrichtung einer dezentralen Energieversorgung auch nicht entgegen. Da es verschiedene Konzepte zur ressourcenschonenden Energieversorgung gibt, wurde darauf verzichtet, einzelne Flächen festzusetzen. Anlagen für erneuerbare Energien können als Nebenanlagen für das Baugebiet gemäß § 14 BauNVO zugelassen werden.</p>	Berücksichtigung
<p>Zu einzelnen Festsetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die eingemessenen Laubbäume (z. B. Eiche D=1,0 auf dem Grenzwall Flurstücke 55 und 101/4 sowie zwei Eichen D=1,2 Flurstück 55 auf dem Grenzwall zum Hausgrundstücke Wallhe-</li> </ul>	<p>Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die zwei genannten Bäume auf den Wallhecken im nördlichen Planbereich werden als zu erhaltende Bäume in den BP 333 übernommen-</p>	Teilweise Berücksichtigung

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis
<p>ckenweg 1) der Wallhecken und Baumreihen (östlich der Planstr. H) sind zeichnerisch als zu erhalten festzusetzen (grünes Kreissymbol: Baumerhalt, nach Abgang zu ersetzen). Die nicht dargestellten Wallheckenbäume sind dazu einzublenden bzw. einzumessen.</p>	<p>men; hierdurch besteht bei Abgang die Pflicht zur Nachpflanzung.</p> <p>Diese zwei Bäume wie auch die anderen Bäume auf den Wallhecken unterliegen auch dem gesetzlichen Schutz gemäß § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG in Verbindung mit § 29 BNatSchG; dieser umfasst allerdings keine Nachpflanzpflicht bei einem natürlichen Abgang.</p> <p>Im Zuge des Planverfahrens wurden Wallheckenabschnitte und deren Gehölze, bei denen Durchbrüche befürchtet wurden, zur besseren Eingriffsermittlung vermessen. Die eingemessenen Bäume sind in der Plangrundlage des Bebauungsplans enthalten. Eine weitere Vermessung wird nicht vorgenommen.</p> <p>Die Baumreihe östlich der Planstraße H sind als Bäume, die unter den Baumschutz fallen, im Bebauungsplan gekennzeichnet.</p>	
<p>- Zum effektiven Erhalt der festgesetzten Eiche D=0,9 auf dem Flurstück 11 (Leege Stück) ist der Graben zu erhalten und in die Parkanlagegestaltung als Gewässer(-teil) zu integrieren.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in für die weiterführende Planung berücksichtigt.</p> <p>Für die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen wird eine Detailplanung durch die Stadt Aurich erstellt. Die für die zu erhaltende Eiche notwendigen Umstände werden hierbei sach- und fachgerecht berücksichtigt.</p>	Kenntnisnahme
<p>- Die Wallhecken sind beidseitig (!) durch öffentliche Schutzstreifen (hellgrüne Fläche: Ö BW) vor Beeinträchtigungen zu schützen. Dies gilt auch für die Wallhecken am RRB im B-Plan 367!</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen entlang aller Wallhecken ist wünschenswert, kann jedoch im Zuge der Planung nicht durchgehend umgesetzt werden. Teilweise grenzen private Grünfläche oder auch WA-Flächen an die Wallhecken. Dennoch werden in den textlichen Festsetzungen auch in diesen Fällen Schutzbestimmungen für die Gestaltung mindestens der ersten drei Meter entlang der Wallhecken festgesetzt. Für Wallhecken, die nicht beidseitig in öffentlichen Grünflächen liegen, werden anteilsweise Kompensations-</p>	Kenntnisnahme

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis
	wallhecken angelegt. Der Hinweis zur Wallhecke am Regenrückhaltebecken betrifft den Bebauungsplan 367.	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Breiten der Wallheckenschutzstreifen sind auf mindestens 5 m bzw. die Kronentraufbreite der Bäume festzusetzen und zu bemaßen.</li> </ul>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Soweit aus planerischer Sicht möglich, wurden 5 m breite öffentliche oder private Grünflächen entlang der Wallhecken festgesetzt. Für die Bereiche, in denen dies nicht möglich war, werden Festsetzungen für einen Schutzstreifen von 3 m festgelegt.</p>	Kenntnisnahme
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Erhalt sowie die naturschutzkonforme Entwicklung und Pflege der Gehölz- und Gewässerstrukturen ist dauerhaft durch eine fachkundige Kontrolle und Begleitung zu gewährleisten.</li> </ul>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stadt Aurich wird die naturschutzgerechte Entwicklung der Wallheckenstrukturen in ihrem Aufgabenbereich umsetzen. Sie wird auch die Einhaltung der Vorgaben des Bebauungsplans im Rahmen ihrer Zuständigkeiten verfolgen. Darüber hinaus gelten die Zuständigkeiten des Naturschutzrechts.</p>	Kenntnisnahme

## 11. NABU Gruppe Aurich

Stellungnahme vom 19.02.2021

<p>Die Begründung des Bebauungsplanes enthält neben den Regelungen zu Anpflanzungen, zum Wallhecken- und Gewässerschutz etc., erfreulicherweise auch Vorgaben für die Begrünung von Flachdächern von Hauptgebäuden, Garagen und Carports mit einer Dachneigung bis 10° auf einem Flächenanteil von mindestens 80 %.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	Kenntnisnahme
<p>Die Bebauungsplanung bereitet erhebliche Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhalts im Sinne des § 14 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durch Bodenversiegelung auf 7,32 ha sowie durch Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts und der wild lebenden Pflanzen- und Tierwelt vor. Dafür sind Kompensationsmaßnahmen vorgesehen. Egal, welches Modell auch immer für die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung verwendet wird, es wird niemals gelingen, die Eingriffe in Natur und Landschaft wirklich zu kompensieren. Lebensraumverlust bleibt ein Verlust, auch wenn an anderer Stelle eine Flächenaufwertung erfolgt. Das hier genutzte Breuer-Modell ist zwar zur Bilanzierung wohl noch am besten geeignet, jedoch ist Wert auf einen hohen Anteil an Minimierungsmaßnahmen zu legen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bebauungsplan bedeutet erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft. Im Rahmen des Umweltberichts wird dies auch dargestellt. Über die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen zur Begrenzung der Überbauung sowie zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft getroffen.</p> <p>Die Bebauung ist erforderlich, da in der Stadt Aurich Wohnraum ge-</p>	Kenntnisnahme

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis
	<p>schaffen werden soll, um die Wohnraumbedürfnisse der Bevölkerung zu befriedigt befriedigen.</p> <p>Auch nach aktuellem Stand des in der Beschlussfassung befindlichen Siedlungsentwicklungskonzepts wird weiterhin ein Wohnraumbedarf ermittelt, der sich nicht allein durch Baulückenschließung und Maßnahmen der Innentwicklung decken lässt. Die Fläche Im Timp ist unter den mit Priorität zu entwickelnden Flächen.</p>	
<p>In den Unterlagen wird angegeben, dass, das Plangebiet keine besondere Bedeutung für Fledermäuse habe. Das ist aus Sicht des NABU irreführend, denn die Lebensraumverluste für Fledermausarten summieren sich und auch dieser Bebauungsplan wird zu einem gewissen Teil zum Rückgang der Tiere beitragen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Aussagen des Umweltberichts gründen sich auf die Untersuchungen vom Büro Göttische aus den Jahren 2013 und 2019. Der Umweltbericht gibt die Inhalte des Gutachtens, insbesondere die festgestellten Arten sowie die Aktivitätsschwerpunkte der Fledermäuse wieder.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Die im Bebauungsplangebiet Nr. 333 liegenden beiden Stillgewässer sind nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope und haben entgegen den Darstellungen in der Begründung keinen Schutzstatus als geschützte Landschaftsbestandteile nach § 29 BNatSchG in Verbindung mit § 22 Abs. 3 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG). Im Umweltbericht ist der Schutzstatus richtig angegeben.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Die Planzeichnung, die textliche Festsetzung 9.8. und die Begründung auf Seite 42 wurden entsprechend redaktionell angepasst.</p>	<p>Berücksichtigung</p>
<p>Der NABU hat folgende Forderungen:</p>		
<p>1. Es ist zu begründen, ob die derzeit stagnierende Bevölkerungsentwicklung der Stadt Aurich die Ausweisung des von dem B-Plangebiet Nr. 333 zusammen mit dem B-Plan-Gebiet Nr. 367 gebildeten sehr großen Bebauungsareales rechtfertigt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Begründung legt unter Planungsanlass dar, dass prognostizierte Haushaltszahlen bis zum Jahr 2030 zu Wohnraumbedarfen führen. Zur Verdeutlichung dieses Sachverhalts, wird die Begründung unter Planungsanlass redaktionell ergänzt.</p> <p>Eine wesentliche Grundlage für die Ermittlung der Wohnungsnachfrage im Zeitraum 2015 bis 2030 ist neben der Entwicklung der Bevölkerungszahl die Entwicklung der Haushaltgrößen bzw. der durchschnittlichen Wohnungsbelegung (Bewohner je Wohnung).</p>	<p>Berücksichtigung</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis
	<p>Für das Stadtgebiet Aurich liegt eine kleinräumige Prognose des Wohnungsbedarfs von der NBank (Kommunalprofil 2016) vor. Die NBank-Studie wurde auf der Grundlage der kontinuierlichen Wohnungsmarktbeobachtung 2016/2017 des Landes Niedersachsen (Basisjahr 2017) erstellt. Für die Stadt Aurich sind darin steigende Haushaltszahlen bis zum Jahr 2030 in den kommenden Jahren prognostiziert. Auf Grundlage der ausgewerteten Statistik ergibt sich die Abschätzung, dass sich bis 2030 eine zusätzliche Nachfrage von 1.615 Wohnungen gegenüber 2017 ergibt. Der Bebauungsplan dient der Schaffung des Angebots an Wohnbauflächen, um einen Teil dieses Bedarfs zu decken. Die Lage der Fläche im zentralen Siedlungsbereich entspricht der Zielstellung der Konzentration der Wohnbauflächenentwicklung auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadtgemeinde.</p> <p>siehe auch: Unterlage „Wohnungsnachfrage im Stadtgebiet Aurich 2030“, Stadt Aurich, Fachdienst Planung, November 2018</p>	
<p>2. Die Textlichen Festsetzungen sind, wenn nicht schon geschehen, an die Vorschriften zum aktualisierten Niedersächsischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz anzupassen (NAGBNatSchG, Fassung vom Januar 2021).</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen stellen planungsrechtliche Festsetzungen dar, die einer städtebaulichen Begründung bedürfen und daher ihre Ermächtigungsgrundlage im BauGB haben. Sie haben sich nicht an den Vorschriften des Niedersächsischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz anzupassen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>3. Den späteren Baugenehmigungen sind als Anlage die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan hinzuzufügen, damit sie die nötige Beachtung finden.</p>	<p>Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf den Bebauungsplan. Sie wird daher zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>4. Es sind regelmäßig wiederkehrende Kontrollen im Hinblick auf die Einhaltung der Festsetzungen zur Erhaltung und Entwicklung von Natur und Landschaft durchzuführen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stadt Aurich wird im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung die Umsetzung der Vorgaben des Bebauungsplans kontrollieren. Ansonsten</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis
	gelten die Zuständigkeiten nach dem geltenden Naturschutzrecht und Wasserrecht.	
<p>5. Schutzstreifen entlang der Wallhecken und Stillgewässer sind in die öffentliche Hand zu überführen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bebauungsplan legt hohes Gewicht auf die Schutzstreifen entlang der Gewässer und Wallhecken. Soweit möglich, wurden diese als öffentliche Grünflächen ausgewiesen, dies ließ sich jedoch bei der Planung des Baugebietes im BP 333 nicht durchgehend umsetzen.</p> <p>Entlang des Haxtumer Schlootes konnte jedoch der durchgehend öffentliche Grünstreifen von 5 m und einer Ergänzung mit privater Grünfläche in einer Breite von ebenfalls 5 m umgesetzt werden. Auch ein hoher Anteil der Wallhecken wird mit öffentlichen Grünflächen, teilweise auch mit privaten Grünflächen begleitet. Lediglich in Fällen, in denen aufgrund der Planung sinnvoller Bauflächen dies nicht möglich war, wurde auf eine begleitende Grünfläche verzichtet. Hier wurden jedoch textliche Festsetzungen zum Schutz der Wallhecke für die angrenzenden Flächen festgelegt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>6. In den Abschnitten, wo der Kronentraufbereich der Wallheckenbäume 6 bis zu 12 m weit reicht (z. B. im Süden und Osten des Plangebietes) sind die Schutzstreifen so zu verbreitern, dass Beschädigungen des Wurzelraumes der Bäume sicher vermieden werden. Hierbei ist zu beachten, dass die Versorgungswurzeln sich bis in die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen erstrecken können, auch wenn wallheckenbegleitende Gräben vorhanden sind.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Zuge der Festsetzungen der überbaubaren Flächen (Baufenster) wurden die Kronentraufbereiche beachtet. Darüber hinaus sind in den festgelegten Grünflächen Veränderungen im Bodenbereich nicht zulässig.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>7. Mit den Vorbereitungen zum Bebauungsplan und seiner Umsetzung darf erst begonnen werden, wenn die erforderlichen CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ersatzmaßnahmen) den gesetzlichen Bestimmungen entsprechend nachweislich wirksam geworden sind.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Diese gesetzliche Vorgabe wird beachtet.</p> <p>Als CEF Maßnahmen werden die Anbringung der Nistkästen festgelegt und eines Schwalbenhauses. Die Umsetzung der Maßnahmen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde in Abstimmung. Grundsätzlich werden diese vor der Baufeldräu-</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis
	mung umgesetzt, wenn keine naturschutzfachlichen Gründe entgegen stehen.	
8. Aufgrund des sich rasant ausbreitenden Eschentriebsterbens sollte auf keinen Fall die in der Pflanzvorschlagsliste (Baumarten) ebenfalls vorgesehene Art Esche (Fraxinus excelsior) gepflanzt werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Esche zählt zweifelslos zu den standortgerechten und heimischen Gehölzarten, leidet aber derzeit unter dem Eschentriebsterben. Aufgrund der unbegrenzten Rechtskraft des Bebauungsplans und damit langfristigen Festsetzungen wird die Esche jedoch nicht wegen der derzeit bestehenden Krankheit gestrichen.	Kenntnisnahme
9. Im Bebauungsplan sollte weitgehend daran festgehalten werden, eine offene Oberflächenentwässerung umzusetzen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Das Erschließungskonzept sieht für den BP 333 keine offene Oberflächenentwässerung vor, da es hier zu Nutzungskonflikten mit den öffentlichen Spielflächen im Grünzug kommt.	Kenntnisnahme
10. Die Anlage von Komposthaufen muss auf den privaten Hausgrundstücken zulässig bleiben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf den privaten Grundstücken sind grundsätzlich Komposthaufen zulässig, wird jedoch in den Schutzstreifen entlang der Gewässer und Wallhecken zur Sicherung dieser Biotope untersagt. Ausgenommen sind zudem die privaten Grünflächen, die in der Planzeichnung mit B2 gekennzeichnet sind, da diese zum 10 m breiten Räumstreifen entlang der Gewässer gehören und diese entsprechend freizuhalten sind.	Kenntnisnahme
11. Der NABU hält es für erforderlich, dass im Bebauungsplan, wie ursprünglich angeordnet, eine Fläche für die Ansiedlung eines Blockheizkraftwerks (BHKW) ausgewiesen wird.	Die Stellungnahme wird nicht gefolgt. Da noch kein Standort für ein BHKW ermittelt worden ist, für keine explizite Versorgungsfläche für ein BHKW festgesetzt. Die Zulässigkeit ergibt sich somit aus § 14 BauNVO.	Keine Berücksichtigung
12. Rechtsgrundlage für die Festsetzung, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraßen und der vorderen Baugrenze (Vorgärten) Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 Absatz 1 Baunutzungsverordnung	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Regelung erfolgt zum Schutz des Ortsbildes, indem vermieden werden soll, dass Nebenanlagen,	Keine Berücksichtigung

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis
<p>(BauNVO) sowie Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO unzulässig sind, ist wohl § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO.</p> <p>Der NABU plädiert dafür, dass aus Gründen des Klimaschutzes und zur Minimierung der Eingriffe in die Schutzgüter Boden sowie Arten und Lebensgemeinschaften für eine möglichst geringe Versiegelungsrate Sorge getragen wird. Nebenanlagen sowie Garagen und Carports sollten nicht weiter entfernt von der Straßenbegrenzungslinie angeordnet werden dürfen, als es die BauNVO erfordert (kürzere Zufahrt). Diese Art der Gestaltung mag zwar gewöhnungsbedürftig sein, ist aber im Hinblick auf die zu erwartenden klimatischen Probleme und den Rückgang der Artenvielfalt sinnvoll. Es liegt in unseren Händen.</p>	<p>Garagen und Carports in den Vorgärten errichtet werden. Ziel der Planung ist die durchgängige Schaffung von Vorgärten, die nicht durch bauliche Anlagen beeinträchtigt werden sollen.</p> <p>Die Versiegelung wird über die vorgegebene Grundflächenzahl beschränkt.</p>	
<p>Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich wird gebeten, Maßnahmen im Sinne des § 40a Abs. 3 und 4 BNatSchG zur Beseitigung invasiver Pflanzen an folgenden Standorten anzuordnen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Riesen-Bärenklau (<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier &amp; Levier) – Bestand am Stillgewässer im Norden des Plangebietes Nr. 333 (nordwestlicher Grenzbereich zwischen den Flurstücken 55 und 101/4, Flur 1, Gemarkung Extum)</li> <li>2. Japanischer Staudenknöterich (<i>Fallopia japonica</i> (Houtt.) Ronse Decr.) – Bestand in der nördlichen Ecke des Flurstücks 101/4, Flur 1, Gemarkung Extum (Zufahrtbereich zur Grünlandfläche)</li> </ol> <p>Insbesondere bei der Beseitigung des Japanischen Staudenknöterichs ist darauf zu achten, dass keine Pflanzenteile in den angrenzenden Graben geraten oder durch Maschinen verschleppt werden. Die Art ist in der Lage, sich über kleinste Stückchen zu verbreiten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bei der Nachkartierung Ende April 2020 wurde diese Problematik ebenfalls erkannt und ist im Umweltbericht auf Seite 45 thematisiert. Im Bereich der Wuchsorte von Riesen-Bärenklau und jap. Knöterich sind entweder Straßen- und Baufläche oder extensive Rasenflächen vorgesehen. Die invasiven Arten sollen im Zuge der Baufeldräumung beseitigt werden. Die Hinweise zur Vermeidung der Verteilung von Pflanzenteilen soll hierbei beachtet werden.</p>	Kenntnisnahme
<p>Der NABU bittet um Beteiligung im Verfahren zur Oberflächenentwässerungsplanung.</p>	<p>Der Bitte kann nicht entsprochen werden, da die Zuständigkeit für das Genehmigungsverfahren zur Oberflächenentwässerung und damit auch die Trägerbeteiligung bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises liegen.</p>	Keine Berücksichtigung
<p><b>12. Ostfriesische Landschaft, Archäologischer Dienst &amp; Forschung</b> Stellungnahme vom 10.02.2021</p>		
<p>Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen aus der Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Da aus den nördlich angrenzenden Arealen Funde bekannt sind, können Bodenfunde nicht ausge-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Hinweis H.3 wird auf den Umgang mit Bodendenkmälern und Bodenfunden hingewiesen.</p>	Kenntnisnahme

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis
<p>geschlossen werden. Da es bei Funden im Baubetrieb zu Verzögerungen kommt, sollten um Verzögerungen zu vermeiden und Planungssicherheit zu erlangen, frühzeitig Probegrabungen stattfinden. Für die Prospektion ist maschinelle Unterstützung in Form eines Baggers notwendig. Aufgrund der Ergebnisse ist das weitere Verfahren zu klären.</p> <p>Sollte archäologische Denkmalsubstanz zutage kommen, sind ausreichend lange Fristen zur Dokumentation und Fundbergung einzuräumen.</p> <p>Sollte eine Ausgrabung erforderlich werden, muss diese nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz geregelt werden.</p> <p>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) §§ 2, 6, 13 und 14, wonach eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde erforderlich ist, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme bezieht sich auf die Umsetzung der Bauleitplanung. Sie wird daher an die Grundstückseigentümer und Erschließungsträger weitergegeben.</p>	
<p><b>13. IHK Emden</b> Stellungnahme vom 19.02.2021</p>		
<p>Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft bestehen gegen die o.g. Bauleitplanung keine grundsätzlichen Bedenken. Die mit der Planung verbundene Absicht, Wohnbauflächen zu entwickeln und zu sichern, wird begrüßt.</p> <p>Gleichzeitig bitten wir darum, dass bei der Ausgestaltung der Planung die Belange der angrenzenden gewerblichen Wirtschaft Berücksichtigung findet. Neben der Besitzstandswahrung sollte dabei auch der Aspekt der betrieblichen Weiterentwicklung eine Rolle spielen.</p> <p>Konkrete Bedenken haben wir hinsichtlich einer zu geringen Abstandshaltung im Bereich des B-Plans Nr. 333 gegenüber dem an der Oldersumer Straße angesiedelten Teehandels. Nach den bisherigen Erfahrungen ist es fraglich, ob hinsichtlich der temporär auftretenden Geruchsemissionen dieses Betriebes eine hinreichend entlastende Wirkung durch den beschriebenen Einsatz von Filtern erreicht werden kann. Um hier auch zukünftig Konfliktpotenzial zu vermeiden, schlagen wir vor, den Abstand zwischen Wohnbebauung und angesprochenem Betrieb auf 50 m fest zu setzen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Beurteilung möglicher Immissionskonflikte zwischen dem Produktionsbetrieb und dem angrenzenden Wohngebiet wurde ein Geruchsgutachten erstellt. Dabei ist ermittelt worden, dass es in Teilen auf den nördlich und östlich des Gewerbebetriebs geplanten Wohngrundstücken zu Überschreitungen der Immissionshöchstwerte kommt. Vor diesem Hintergrund wurde geprüft, inwieweit über technische Maßnahmen am Betrieb ein konfliktfreies Nebeneinander des Gewerbebetriebes und der geplanten Wohnbebauung möglich ist.</p> <p>Die Prüfung hat ergeben, dass über technische Maßnahmen, wie Filteranlagen, die Geruchsemissionen derart reduziert werden können, dass die Immissionsrichtwerte nach GIRL eingehalten werden. Nach einer Abstimmung mit dem Inhaber des Teehandelsbetriebs, der Stadt und dem Projektentwickler wurde eine Lösung gefunden, bei der der</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis
	<p>Inhaber des Teehandelsbetriebs der Errichtung einer Filtertechnik in seinem Betrieb zustimmt. Mit dieser Lösung ist die Einhaltung eines Schutzabstandes von 50 m zwischen dem Betrieb und der geplanten Wohnbebauung nicht notwendig.</p>	
<p><b>14. Entwässerungsverband Aurich</b> Stellungnahme vom 29.01.2021</p>		
<p>Der Aufgabenbereich und die Belange des Entwässerungsverbandes Aurich werden durch die vg. Bauleitplanung grds. nicht berührt.</p> <p>Die Oberflächenentwässerung von den bebauten Grundstücken aus dem südlichen Teil des Geltungsbereiches B-plan Nr. 333 (Oldersumer Str.), erfolgt in das Einzugsgebiet des Entwässerungsverbandes Aurich.</p> <p>Wie beschrieben, ergibt sich die Notwendigkeit zur Planung einer gesamtheitlichen Entwässerungsplanung zur Regelung des Abflusses von Regenwasser.</p> <p>Dieses ist dem Entwässerungsverband Aurich ebenfalls zur Kenntnis zu unterbreiten und vorzulegen.</p> <p>Sofern keine Änderung bzw. Umlegung der bestehenden Oberflächenentwässerung entlang der „Oldersumer Str.“ geplant ist, werden keine Einwände oder Bedenken gegen die o.a. Bauleitplanung vorgebracht.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es sind keine Änderungen oder Umlegungen der bestehenden Oberflächenentwässerung entlang der Oldersumer Straße geplant.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><b>15. Erster Entwässerungsverband Emden</b> Stellungnahme vom 15.01.2021</p>		
<p>Das betrachtete Gebiet sieht eine größere Flächenversiegelung vor. Ein entsprechendes finales Oberflächenentwässerungskonzept ist mit der Wasserbehörde und dem Verband abzustimmen.</p> <p>Die Regenrückhalteanlage wurde bereits im F- und B-Plan abgebildet. Das Drosselbauwerk des Rückhaltebeckens ist mit einer "echten" Drossel zu versehen, die 2 l/s/ha abgibt (Hydroslide, Aquatube o.ä.). Das Rückhaltebecken mit Drossel als technische Anlage muss gut zu erreichen oder jederzeit zu reinigen sein.</p> <p>Unter dem Punkt "Nachrichtliche Übernahmen" im Text- und Planbereich ist der Satz "Ausnahmen von diesen Beschränkungen des Grundeigentums kann der Verband in begründeten Fällen zulassen" zu streichen.</p> <p>Aus Verbandssicht gibt es ansonsten keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Flächennutzungsplan -und B-Planänderung bei Beachtung der o.g.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p> <p>Das Oberflächenentwässerungskonzept ist in Abstimmung mit dem Verband.</p> <p>Die Stellungnahme zum Regenrückhaltebecken bezieht sich auf den BP 367 und geht dort in die Abwägung ein.</p> <p>Der Satz „Ausnahmen von diesen Beschränkungen des Grundeigentums kann der Verband in begründeten Fällen zulassen.“ Wird aus der Nachrichtlichen Übernahme N.1 gestrichen.</p>	<p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis
Punkte. Die satzungsgemäßen Bestimmungen des Verbandes gelten unverändert.		

## II. Stellungnahmen von Trägern ohne Hinweise und Anregungen

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis
<b>keine</b>		

### III. Hinweise und Anregungen der Öffentlichkeit gem. § 3(2) BauGB

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis
<p><b>1. Einwender 1</b> Stellungnahme vom 29.01.2021</p> <p>In der Gemarkung Haxtum im Bereich östlich von „Im Timp“ soll ein neues Baugebiet entstehen. In meinem Grundbesitz befindet sich die Fläche Gemarkung Haxtum Flur 1 Flurst.Nr.: 39/4 zur Größe von ca. 1800 m<sup>2</sup>.</p> <p>Wie auf dem Bebauungsplan zu erkennen ist, wurde diese Fläche in die Planungen mit einbezogen. Bis heute bin ich nicht darüber in Kenntnis gesetzt bzw. gefragt worden wie meine Vorstellungen bezüglich meines Grundstücks sind. Ein Großteil dieser Fläche ist im Bebauungsplan als „Wald“ dargestellt, was für mich inakzeptabel ist.</p> <p>Als die Straße „Im Timp“ in den 1970er Jahren gebaut worden ist und die Wohnsiedlung Wallheckenweg entstand und auch auf Haxtumer Seite Wohnhäuser errichtet wurden ist unserer Familie zugesagt worden dieses Grundstück als Bauplatz zu einem späteren Zeitpunkt nutzen zu können. Ein Versuch im Jahr 1990 wurde mit der Begründung „Bestandschutz“ für den in unmittelbarer Nähe befindlichen landwirtschaftlichen Betrieb Fleßner verweigert. Diese Begründung ist mit dem neuen Bebauungsplan nach meinem Verständnis hinfällig.</p> <p>Gerne würde ich auf diesem Grundstück selbst ein Bauvorhaben verwirklichen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bebauungsplan basiert auf einem politisch beschlossenen Städtebaulichen Konzept. Das benannte Grundstück wird hier zum Zweck der Erschließung benötigt.</p> <p>Es ist ein Flächentausch angeboten, um das Bauvorhaben des Einwenders an anderer Stelle im Plangebiet verwirklichen zu können.</p>	

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis
<b>2. Einwender 2</b> Stellungnahme vom 04.02.2021		
<p>Ich möchte Ihnen Fristgerecht mitteilen, dass ich keine Bebauung meines Grundstückes, Gemarkung Haxtum, Lüttje Kamp Flur I Flurstück 0052/001 wünsche.</p> <p>Das Grundstück kann aus den Bebauungsplan Nr. 333 "Östlich im Timp" entfernt werden. Bitte senden Sie mir eine Bestätigung zu.</p>	<p>Der Bebauungsplan stellt eine Angebotsplanung dar und verpflichtet die Eigentümer nicht zur Bebauung. Die bestehende Nutzung kann weiterhin ausgeübt werden.</p>	

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis
<p><b>3. Einwender 3</b> Stellungnahme vom 11.02.2021</p>		
<p><u>Ermächtigungsgrundlage und allgemeine Anforderungen an örtliche Bauvorschriften</u></p> <p>Die städtebauliche Entwicklung können die Kommunen mit dem Instrumentarium des BauGB leiten und in Bebauungsplänen festschreiben. Doch weder das BauGB noch die Landesbauordnung enthalten konkrete Vorgaben über die Gestaltung von Gebäuden, wie sie in örtlichen Bauvorschriften getroffen werden können. Örtliche Bauvorschriften stellen deshalb immer einen Sonderfall dar. Sie greifen regelmäßig in grundgesetzlich geschützte Eigentumsrechte ein. Die Regelungen können daher jeweils nur mit eng begrenzten lokalen Gegebenheiten von besonderer Art und hoher Bedeutung für die Allgemeinheit gerechtfertigt werden. In der Abwägung müssen lokale öffentliche Belange das grundgesetzlich geschützte Eigentümerinteresse an freier Baugestaltung überwiegen.</p> <p>Örtliche Bauvorschriften müssen in Niedersachsen auch den Voraussetzungen nach § 84 Abs. 3 NBauO genügen (Ermächtigungsgrundlage). Danach und nach allgemeinen Rechtsgrundsätzen müssen sie...</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zur Verwirklichung bestimmter städtebaulicher, baugestalterischer oder ökologischer Absichten dienen (Zulässigkeitsrahmen),</li> <li>- ein geeignetes Mittel zum Erreichen der Ziele sein (Eignung),</li> <li>- zum Erreichen der Ziele erforderlich sein (Erfordernis),</li> <li>- das mildeste der zielgerichteten Mittel sein (Verhältnismäßigkeit) und</li> <li>- sie müssen eindeutig, widerspruchsfrei und mit der Begründung übereinstimmend formuliert sein (Bestimmtheit).</li> </ul> <p>Die örtlichen Bauvorschriften zum B-Plan-Entwurf Nr. 333 genügen den genannten Anforderungen in vielen einzelnen Punkten und insgesamt nicht.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><u>Mangelnde und fehlerhafte Begründung:</u></p> <p>Hier zunächst die wesentlichen Formulierungen aus der Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften im Hinblick auf die verfolgten Ziele und damit verbundene Absichten:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) den Charakter des neuen Wohngebiets hervorheben</li> <li>b) Entwicklung eines homogenen Ortsbildes</li> <li>c) Ableitung aus umliegenden Siedlungsbebauungen</li> <li>d) Schaffung unterschiedlicher neuer Wohnquartiere mit Gestaltungsanspruch</li> <li>e) identitätsstiftender Rahmen für die Gestaltung des Wohngebiets</li> </ol>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis
<p>f) gestalterischer Bezug zur in der Region vorherrschenden Bebauung</p> <p>g) Schaffung eines attraktiven Orts- und Straßenbildes durch Gestaltung mit ostfriesischer / norddeutscher Prägung</p> <p>h) ortsbildprägenden Maßstab der Architektur erhalten und weiterführen</p> <p>i) Homogenisierung von Dachformen gemäß städtebaulichem Konzept und Bestandsstrukturen</p> <p>j) Anpassung von Dachformen in Gebiet 6c an Formen im Ortskern von Haxtum</p> <p>k) Dachgestaltungsvorgaben im Hinblick auf ein geordnetes Siedlungsbild</p> <p>l) Vorgaben für Einfriedungen im Hinblick auf ein einheitliches grünes Straßen- und Ortsbild</p> <p>m) Vorgaben für Werbeanlagen zur Vermeidung von Störungen im Ortsbild des Wohngebiets</p> <p>Bis einschließlich e) finden sich die Formulierungen im übergreifenden Teil der Begründung. Die weiteren Formulierungen stammen aus der Begründung zu einzelnen Anforderungen an die Gestaltung.</p> <p>In vereinfachter Zusammenfassung ergibt das ein Leitbild, welches durch Homogenität der Gebäudegestaltung im Sinne eines ostfriesisch-norddeutschen Typus Identität stiften und verträgliche Übergänge zur Gestaltung in den umgebenden Baugebieten gewährleisten soll.</p>		
<p><u>Mangelhaft dargelegte Gründe</u></p> <p>Die Begründung erlaubt ausschließlich gewisse Rückschlüsse auf Absichten und verfolgte Ziele. Zur Begründung örtlicher Bauvorschriften über die Gestaltung reicht es aber nicht aus, lediglich die damit verfolgten Absichten zu benennen. Vielmehr ist darzulegen, dass die Verwirklichung der verfolgten Absichten erforderlich ist und dass die dazu getroffenen Regeln zielführend, verhältnismäßig und gegen andere Interessen und Rechte als vorrangig abgewogen wurden. Wenn überhaupt, dann finden sich dazu in der Begründung lediglich sehr schwache Hinweise.</p> <p>Die Aufstellung von örtlichen Bauvorschriften ist insoweit unbegründet und damit unwirksam.</p>	<p>Die örtlichen Bauvorschriften basieren auf den landesrechtlichen Regelungen der NBauO. Das Bundesverwaltungsgericht hat festgestellt, dass baurechtliche Regelungen zur Wahrung ästhetischer Belange nutzbar gemacht werden können. Dies schließt neben der Abwehr von Verunstaltungen auch eine positive Gestaltungspflege ein. So ist es den Gemeinden unbenommen, über die äußere Gestaltung einzelner baulicher Anlagen auf das örtliche Gesamterscheinungsbild Einfluss zu nehmen. Hierzu gehören Vorschriften, die dazu bestimmt sind, das Orts- oder Straßenbild je nach den gestalte-</p>	<p>Keine Berücksichtigung</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis
	<p>rischen Vorstellungen der Gemeinde umzugestalten.</p> <p>Es ist anerkannt, dass mit örtlichen Gestaltungsregelungen insbesondere das Ziel verfolgt werden kann, eine gewisse Einheitlichkeit der Bebauung vorzugeben.</p> <p>Da sich die auf Grundlage von § 9 Abs 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommenen örtlichen Bauvorschriften auf die Gestaltung beziehen und keinen bodenrechtlichen Bezug haben, sind die Anforderungen an die Begründung der örtlichen Bauvorschriften geringer als die bei planungsrechtlichen Festsetzungen oder auch einer selbstständigen Satzung zur Gestaltung des Ortsbildes. So darf sich auch die Begründung des Bebauungsplans auf die Erläuterung der für die Planungskonzeption bedeutsamen Regelungen beschränken. So lässt sich auch eine Forderung, jede auch noch so unbedeutende Regelung des Eigentums i.S.v. Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG im Einzelnen zu erläutern, nicht aus dem Rechtsstaatsprinzip oder aus anderen Gründen des Verfassungsrechts begründen. Mit der zuvor angeführten Rechtsprechung des BVerwG tritt das Gericht insbesondere zu hohen Anforderungen an die Abwägung und Begründung von gestalterischen Festsetzungen entgegen. So sprechen gestalterische Festsetzungen häufig für sich selbst oder bedürfen allenfalls einer knappen</p>	

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis
<p><u>Widersprüche innerhalb der Begründungstexte, unzureichende Begründung...</u></p> <p>Als der Rahmen, aus dem die städtebaulich-baugestalterischen Regeln abgeleitet wurden und in den sich die Bebauung im B-Plan-Gebiet einfügen soll, wird auf Ostfriesland bzw. Norddeutschland (g), auf die Region (f), auf ein homogenes Ortsbild (b) und auf angrenzende Baugebiete (c) verwiesen. Daneben soll aber auch der Charakter des neuen Baugebiets hervorgehoben (a) und zur Schaffung unterschiedlicher Wohnquartiere (d) und Identitäten (e) beigetragen werden. Die scheinbar widersprüchlichen Einzelziele erstrecken sich insoweit auf eine extreme Spanne zwischen einer gestalterischen Homogenität, die bis zu den Grenzen Norddeutschlands reicht, und einer Identität stiftenden Unterschiedlichkeit bis hinunter auf die Ebene der fünf verschieden hervorzuhebenden Teilbereiche im Plangebiet.</p> <p>Durch Auslegung kann die Widersprüchlichkeit nur auf folgende Weise aufgelöst werden. Voraussetzung ist, dass sich - wie in der Begründung angegeben - aus den Eigenschaften der umgebenden Baugebiete Gestaltungsregeln ableiten lassen, welche das angeblich homogene Ortsbild entstehen ließen und es auch in zukünftigen Baugebieten sicherstellen könnten. Solche Gestaltungsregeln möchte der Satzungsgeber jedoch nicht auf seine Baugebiete und Wohnquartiere gleichmäßig anwenden. Vielmehr strebt er Identität stiftende Unterschiedlichkeit der Quartiere an. Das kann er nur tun, indem er die aus dem Ortsbild abgeleiteten Gestaltungsregeln weiter einschränkt - und zwar für jedes Quartier in unterschiedlicher Weise. Beispiel: Für das Ortsbild sind rote, braune und schwarze Dacheindeckungen im Rahmen des Typischen. Im Wohnquartier A würden dann beispielsweise nur rote und braune, im Wohnquartier B nur braune und schwarze Eindeckungen zugelassen.</p> <p>Ob für die insofern widerspruchsfreie Auslegung der getroffenen Gestaltungssatzung und ihrer Begründung genügend Anhaltspunkte gegeben sind und ob sie ein sinnvolles Ergebnis haben kann, muss bezweifelt werden, denn...</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nach Dachformen, Materialien und Farben unterschiedlich erscheinende Wohnquartiere innerhalb eines Ortes (das blaue, das rote, das Flachdach- oder das Walmdachviertel...) erscheinen als sehr ungewöhnliches und geradezu absurdes Konzept im ostfriesischen Raum.</li> </ul> <p>Die Erforderlichkeit einer Quartiersdifferenzierung durch unterschiedliche Bauvorschriften blieb unbegründet.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die getroffenen Gestaltungsregeln sind ungeeignet und auch nicht darauf angelegt, auch nur die fünf unterschiedlichen Wohnquartiere des</li> </ul>	<p>Erläuterung, wie sie in der Begründung vorgenommen worden ist.</p> <p>Der Bebauungsplan hat die Entwicklung eines größeren Allgemeinen Wohngebietes mit unterschiedlichen Quartieren zum Ziel. Vor diesem Hintergrund wurden unterschiedliche Gestaltungsfestsetzungen getroffen, die mit den Eigentümern der zukünftigen Wohnbauflächen abgestimmt sind.</p> <p>Entgegen der Einwendungen des Bürgers, handelt es sich bei den vorliegenden örtlichen Bauvorschriften um keine eigene Satzung handelt, die einer weiteren Ausführung der Begründung bedürfte. Vielmehr hat die Stadt Aurich von ihrem Recht Gebrauch gemacht, einen Gestaltungsrahmen für das neue Wohngebiet vorzugeben, dem die Eigentümer der im Plangebiet liegenden Grundstück auch nicht widersprochen haben.</p> <p>Zur Begründung der einzelnen Bauvorschriften vgl. im Weiteren die Ausführungen zu der Stellungnahme zuvor.</p>	<p>Keine Berücksichtigung</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis
<p>Geltungsbereichs, die in der Begründung genannt werden so zu differenzieren, dass sie ihrem Namen gerecht werden könnten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Siedlung Im Timp: WA1,</li> <li>- Wallheckenquartier: WA2a, WA2b und WA3,</li> <li>- Parkquartier: WA4a - WA4b,</li> <li>- Gartenquartier: WA5 und</li> <li>- Wasserquartier: WA6a - WA6c.</li> </ul> <p>Näher liegende Mittel der städtebaulichen Differenzierung dieser fünf Quartiere – wie die unterschiedliche Gestaltung mit Grün- und Wasserflächen, mit Straßenbäumen, Baumarten, unterschiedlichen Platz- und Wegeformen und -belägen – wurden nur in einem äußerst geringen Maße genutzt. Das belegt ein nur geringes Erfordernis zur gestalterischen Differenzierung auch durch örtliche Bauvorschriften.</p> <p>Die Festsetzung von zwei- und dreigeschossiger Bebauung in einem eher ländlich geprägten Randbereich Aurichs sowie die Zulassung von Staffelgeschossen, Flach- und Pultdächern widerspricht ganz offensichtlich den angelegten Absichten zur Sicherstellung einer regionaltypischen Baugestaltung in ostfriesisch-norddeutscher Ausprägung.</p> <p><u>Fazit:</u> Die getroffenen Regelungen zur Gestaltung sind ungeeignet zur Umsetzung der vorgegebenen, fragwürdigen und unbegründeten Ziele. Die Voraussetzungen nach Satz 1 der in Anspruch genommenen Ermächtigungsgrundlage liegen offenbar nicht vor. Die Widersprüchlichkeit steht einer ausreichenden Bestimmtheit der Regelungen entgegen.</p> <p><u>Widersprüchliche, ungeeignete und unbestimmte Festsetzungen zur Fassadengestaltung:</u></p> <p>Nach dem allgemeinen Sprachgebrauch ist Fassadenfläche die Gesamtfläche aller mehr oder weniger vertikal ausgerichteten Gebäudeaußenflächen. Fenster- und Außen-türflächen, die Flächen ihrer Rahmen, von Balkonbrüstungen, Schiebeläden usw. gehören zur Fassadenfläche.</p> <p><u>Unbestimmtheit der Bezugsfläche</u></p> <p>Die zu B 1.1 getroffenen Regelungen über zulässige Fassadenmaterialien und Farben geben keine Auskunft darüber, auf welche Bezugsfläche sie anzuwenden sind: Auf eine Bezugsfläche mit oder ohne Fenstern, auf die Bezugsfläche jeder einzelnen Gebäudeseite oder die Summe aller Seiten?</p> <p>Diese Unbestimmtheit führt zur Unwirksamkeit der Regelungen, wenn - wie hier - eine sinnvolle Anwendungsweise nicht durch Auslegung gewonnen werden kann.</p> <p><u>Widerspruch von Begründung und Regelung</u></p> <p>In der Begründung wird für Außenwände die Zulässigkeit von roten, braunen und grauen Klinkern oder anderen Ma-</p>		

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis
<p>aterialien erklärt. In die Satzung wurden jedoch ausschließ-lich rote und braune Farbtöne und als Material ausschließ-lich Klinker aufgenommen. Andere Materialien sollen für die Hauptflächen nicht mehr zulässig sein. Die im ersten Listenpunkt zu B 1.1 getroffene Reduzierung um ein Drittel der zulässigen Farbbereiche und die Beschränkung auf Klinker als einzigem Fassadenmaterial sind erhebliche zu-sätzliche Einschränkungen, die durch die Begründung nicht gedeckt und nicht gerechtfertigt wurden.</p> <p>Die Einschränkungen zu Material und Farben sind daher mangels Begründung unwirksam.</p> <p><u>Beschränkung auf Klinker nicht erforderlich</u></p> <p>Die Verwendung von sichtbar bleibenden Ziegelsteinen für Außenmauerwerk ist tatsächlich typisch für den norddeut-schen Raum, die Beschränkung auf die Unterkategorie „Klinker“ jedoch nicht. Denn dabei handelt es sich um teu-erere, bei höheren Temperaturen und aus höherwertigem Ton gebrannte Ziegel geringster Wasseraufnahmefähigkeit. Tatsächlich haben die weit überwiegend in Ostfriesland an Fassaden sichtbaren Ziegel solche Eigenschaften nicht. Da der Grad der Wasseraufnahmefähigkeit von normal gebil-deten</p> <p>Bürgern im Ortsbild nicht wahrgenommen werden kann und er dort überwiegend Ziegelsteinen gegenübersteht, die bei niedrigeren Temperaturen gebrannt wurden, ist die festgesetzte Beschränkung auf für den Wasserbau geeig-nete Spezialziegel weder geboten noch zielführend. in je-dem Fall aber unbegründet.</p> <p><u>Verstoß gegen EU-Recht</u></p> <p>Die Normung von gebrannten Steinen aus Tonerden (Zie-gelsteine, Backsteine, Klinker) wurde bereits vor Jahren EU-weit harmonisiert. In den nun gültigen Normen kommt der Begriff Klinker nicht mehr vor bzw. bleibt unregelt. Aus diesem Grund sah man sich in Deutschland veran-lasst, weiter an diesem Begriff zur Kennzeichnung be-stimmter Materialeigenschaften festzuhalten. So entstand aus Teilen der früheren DIN die nationale Restnorm DIN 105-100, in der „Klinker“ noch beschrieben sind. Die Folge ist, dass ein Verbraucher bzw. Bauherr an Steinen aus dem europäischen Ausland - wie den wenig entfernten Niederlanden - nicht erkennen kann, ob sie als Klinker gel-ten, auch wenn diese die entsprechenden physikalischen Eigenschaften hätten.</p> <p>Es liegt nahe, dass der Zwang zur Verwendung von Klin-ker für äußeres Sichtmauerwerk und der damit verbunde-ne Ausschluss von Ziegelsteinen aus dem europäischen Ausland gegen die Regeln des freien EU-Marktes verstößt.</p> <p><u>Unbestimmtheit von Farbanforderungen für Putzflächen</u></p>		

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis
 <p>Für die begrenzt zulässigen Putzflächen sind helle oder gedämpfte Farben unabhängig vom Wellenlängenbereich (Farbton) zulässig. So ist jede Farbe zulässig, die durch Beimischung von Weiß aufgehellt oder durch Beimischung von Schwarz abgedunkelt ist. Wie hell oder wie dunkel bleibt dabei unbestimmt. Als objektives Kriterium für den Grad von Helligkeit bzw. Abdunkelung könnten Grenzwerte für den jeweiligen Lichtreflexionsgrad benannt werden, was aber nicht geschah. So sind nur solche Farben sicher ausgeschlossen, die neben einer Grundfarbe weder einen Tropfen Weiß noch einen Tropfen Schwarz enthalten. Im Farbkreis sind das nur die Farben des mittleren Ringes. Die Regelung ist bereits wegen ihrer Unbestimmtheit unzulässig und bliebe auch bei Anwendung nahezu wirkungslos.</p> <p><u>Einige Gestaltregeln konterkarieren andere</u></p> <p>Es ist erkennbar, dass Klinker in zurückhaltender Farbgestaltung in Fassaden die Hauptrolle spielen sollen. Gleichzeitig wird zugelassen, dass 20% der Fassadenfläche in weißem Putz und noch weitere 20% so ausgeführt werden dürfen, wenn es sich dabei um untergeordnete Bauteile handelt. Dann werden sich die weißen Flächen so sehr in den Vordergrund rücken, dass sie mit ihrer enormen Helligkeit und dem größtmöglichen Kontrast zum Klinker weder zur angestrebten Homogenität beitragen noch dem regionalen Gestaltcharakter entsprechen können. Diese Regelungen stehen daher den selbst gesetzten Gestaltungszielen entgegen und sind insoweit nicht nur unbegründet; sie stellen auch die behaupteten Gestaltungsziele in Frage. Einige</p>  <p>Gestaltregeln konterkarieren andere.</p>		

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis
<p><u>Unbestimmtheit der auf Klinker bezogenen Farbanforderungen</u></p> <p>Angesichts der nahen Nenndorfer Ziegelei, in der noch Torfbrandklinker im Ringofen entstehen, welche selbst im einzelnen Stein aber auch in den jeweiligen Sortierungen eine enorme Farbvarianz aufweisen, mangelt es bei den Farbvorgaben an Angaben zum Flächen- und Farbberichtsbezug. Es lässt sich nicht entnehmen, ob der Grundton oder jeder im einzelnen Stein oder in einer Mauerwerksfläche oder in jeder Mauerwerksfläche vorkommende Farbton einem der zulässigen Farbtonbereiche entsprechen muss oder über die Spanne aller zulässigen Farbtonbereiche variieren darf. Das gilt auch für die Frage, ob an einzelnen Gebäuden Steine unterschiedlicher Farbigkeit bzw. aus unterschiedlichen Sortierungen verwendet werden dürfen. Insofern liegt mangelnde Bestimmtheit und unzureichende Rechtssicherheit vor.</p> <p><u>Städtebaulich und baugestalterisch völlig unnötige Materialeinschränkung</u></p> <p>Für bis zu 20% der Fassadenflächen darf an Stelle von Klinkern ein anderes Material verwendet werden. Dabei muss es sich um Putz handeln. Für andere Materialien wird die Hürde der Ausnahmezulassung aufgebaut. Da Bedingung einer Ausnahmezulassung eines von Putz verschiedenen Materials jedoch die Verwendung gleicher bzw. ähnlicher Farbgebung ist, gehen auch mit der Verwendung von hell angestrichenen Beton-, Holzoder Faserzementoberflächen keine anderen städtebaulich-baugestalterischen Wirkungen einher. Die Bindung dieser abweichenden Materialien an im Einzelfall zu entscheidende Ausnahmezulassungen sind daher völlig überflüssig, ungerechtfertigt und unbegründet.</p> <p><u>Ausnahmsweise zulässige Gestaltungen</u></p> <p>An nicht nur einer Stelle ist festgesetzt, dass bestimmte Bauausführungen nur ausnahmsweise zulässig sind. Betroffen ist, wer bis zu 20% seiner Fassadenflächen nicht als Putzfläche, sondern beispielsweise als Holzverkleidung ausführen möchte oder wer eine Doppelgarage aus Beton-Fertigteilen errichten möchte. Betroffen sind ebenfalls Bauherren, die engobierte Dachziegel verwenden wollen. Mit einer solchen offenporigen Oberflächenvergütung von Dachziegeln können die im Plangebiet zulässigen Braun- und Grautöne erreicht werden, die ansonsten nur für Betondachsteine zur Verfügung stehen.</p> <p>Diese oft völlig normalen oder gar begrüßenswerten Bauausführungen gefährden in keiner Weise die mit den örtlichen Bauvorschriften gemäß Begründung verfolgten Absichten, wie widersprüchlich die auch immer sein mögen. Es gibt daher keinen ausreichen-</p>		

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis
<p>den Grund, sie von Einzelfallprüfungen und Ausnahmezulassungen abhängig zu machen. Der Ordnungsgeber hat mit § 62 NBauO Wohnbauvorhaben in durch B-Plan ausgewiesenen Wohnbaugebieten weitestgehend vom Genehmigungsvorbehalt befreit. Das soll dem Bürokratieabbau und der Einsparung von Zeit-, Arbeits- und Finanzaufwand auf Seiten der Bauwilligen und der Behörden dienen. Die Ausnahmehinhalte für Fälle, die nicht als seltene Einzelfälle gelten können, hebeln die Effekte der Genehmigungsfreiheit weitgehend aus, da Ausnahmezulassungen vor Beschreiten des genehmigungsfreien Weges beantragt und im Rahmen einer Einzelfallprüfung genehmigt werden müssen. Hier unbegründet, völlig überflüssig und ein Verstoß gegen Prinzipien von Verhältnismäßigkeit!</p> <p><u>Nachweiserfordernis für Kleinigkeiten und Unmögliches</u></p> <p>In den Fällen der oben genannten Ausnahmeregelungen wird jeweils ein Nachweis verlangt: Für Fassadenmaterialien darüber, dass die Farbgebung „einer hellen oder gedämpften Farbgebung nahe kommt“, für Engoben, dass sie matt sind. Es ist völlig ungewöhnlich und überzogen, für Genehmigungsverfahren einen Nachweis über die Mattigkeit einer Oberfläche vorzulegen, wenn die örtlichen Bauvorschriften matte Oberflächen zulassen und glänzende ausschließen. Wozu ein Nachweis? Und in welcher Form? Als Probeziegel oder als Material- und Reflexionsgrad-Gutachten? Es wird ja auch kein Nachweis darüber verlangt, dass die verwendeten Klinker tatsächlich der Restnorm DIN 105-100 für Klinker entsprechen.</p> <p>Ähnliches gilt für Nachweise darüber, dass Farben gedämpft oder hell sind. Bereits weiter oben ist ausgeführt, dass so gut wie keine Farbe nicht gedämpft oder hell ist. Hier wird jedoch die Nachweiserei auf die Spitze getrieben, in dem ja lediglich das „Nahekommen“ nachzuweisen ist. Aber wie nahe bleibt unbestimmt. Kann es sein, dass ein Physiker dem Sachbearbeiter in der BauAB in einem Gutachten darlegen muss, dass nahezu alle Farben hell oder gedämpft sind und alle restlichen Farben hellen oder gedämpften Farben nahe kommen? Anderenfalls mag der Satzungsgeber selbst vorgeben, wie die verlangten Nachweise aufzustellen sind und welche Mess- und Untersuchungsmethoden anerkannt werden. Es besteht die Gefahr langwieriger Verfahren, bevor der eigentlich genehmigungsfreie Bau begonnen werden kann. Als absurd und nicht zielführend und wegen extremer Unverhältnismäßigkeit kann die Regelung rechtlich nicht bestehen.</p> <p><u>Wenig geeignete Regelungen zu Dächern</u></p> <p>Bei diesen Regelungen geht es um Dachformen und Eindeckungsmaterialien bzw. -farben. Die Regelungen sind auch vor dem Hintergrund der Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse und zu Trauf- und Firsthöhen sowie zur de-</p>		

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis
<p>ren Handhabung bei Staffelgeschossen zu sehen.</p> <p><u>Mangelnde Zielführung bzw. mangelnde Eignung der Regelungen über Dachformen</u></p> <p>Regelungen zur Dachgestaltung - wie auch die zur Fassadengestaltung - sind auf das gesamte Baugebiet bezogen. Bei Dächern beziehen sich weitergehende Einschränkungen lediglich auf das Quartier 6c. Daher kann die als ein Hauptziel angestrebte Differenzierung der Quartiere nicht erreicht werden. Die Gestaltungsregeln sind insoweit ungeeignet, weil unwirksam.</p> <p>Das zweite der beiden Hauptziele ist gemäß Begründung die Homogenität bezüglich Ort, Region und Landesteil (Ostfriesland/Norddeutschland). Der weite Rahmen zulässiger Formen für obere Gebäudeabschlüsse spannt sich auf zwischen Flachdächern, gestaffelten Gebäudeabschlüssen, Pult-, Sattel- Walm- und Krüppelwalmdächern. Ausgeschlossen sind offenbar nur Kegel-, Bogen- und Mansardendächer. Durch die Weite des Zulässigen kann die angestrebte Homogenität nicht erreicht werden, so dass der Ausschluss der letztgenannten und ohnehin wenig gebräuchlichen Dachformen kaum noch einen Unterschied macht und insoweit nicht erforderlich ist. Diese Ausschlüsse sind daher nicht geeignet, die angestrebte Homogenität sicherzustellen.</p> <p>Unzulässige Kegeldächer (Warum eigentlich?):</p> <div data-bbox="92 1137 644 1335" data-label="Image"> </div> <p><u>Unbegründete und ungeeignete Maßregel über Krüppelwalmgrößen</u></p> <p>Krüppelwalmdächer sind tatsächlich regionaltypisch. Sie haben ihren historischen Sinn in einer Entlastung der Gewichte von Gebäudestirnseiten, damit diese auf den weichen Marschböden gegenüber den Wänden von Traufseiten nicht zu ungleichmäßigen Setzungen führen. Da die Traufseiten auch die aus den Dachsparren eingetragenen Lasten schultern, konnte der passende Lastenausgleich mit der Größe des Krüppelwalms gesteuert werden. Sie hing damit von der Gebäudegröße, der Höhe von Außenwänden und desjenigen Dachlastenanteils ab, der nicht durch innere Konstruktionen unabhängig von den Außenwänden in den Baugrund abgetragen wurde. Der historische Krüppelwalm ist deshalb kein Gestaltungselement, sondern ein Konstruktionsmittel zur Lastenverteilung und Kostenersparnis in Zeiten, zu denen Pfahlgründungen noch die Ausnahme darstellten und reichen Städten vorbehalten waren. Deshalb ist zwar ein Krüppelwalmdach regionaltypisch, nicht aber in einer größenbeschränkten Form.</p>		

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis
<p>Die Abbildungen mit Krüppelwalmhöhen von mehr als einem Drittel der Giebelhöhe stammen aus der Gestaltungsfibel Mittels / Spiekendorf, Herausgegeben: Stadt Aurich. Darin werden für das Dorferneuerungsgebiet für Krüppelwalmflächen lediglich</p> <p>Empfehlungen ausgesprochen: Bis ein Drittel der Giebelhöhe, bis 60° Neigung. Es reichen offenbar „Empfehlungen“ aus und die Fotos zeigen zudem auch Anderes.</p> <p>Die getroffene Größenbeschränkung ist daher unbegründet, unverhältnismäßig und nicht ausreichend zielführend (geeignet) in Bezug auf regionale Identität.</p>  <p>Ungeeignete und nicht eigentumsrechtlich abgewogene Neigungsbeschränkung</p> <p>In der oben genannten Gestaltungsfibel für Mittels / Spiekendorf werden zutreffend ortsund regionaltypische Dachformen beschrieben. Die dortigen Empfehlungen für Dachneigungen nennen eine Spanne von 40° bis 60°. Im Plangebiet reicht diese Spanne allerdings von bemerkenswerten 0° bis nur 48°. Nach eigenen Kriterien der Stadt Aurich wäre es demnach zweifelhaft, ob Neigungen zwischen 0° und 40° noch als regionaltypisch gelten könnten. Andererseits bliebe der im Baugebiet ausgeschlossene Neigungsbereich zwischen 49° und 60° unbegründet ausgeschlossen. Dazu passt, dass in der zitierten Gestaltungsfibel Flach-, Walm-, Tonnen- und Pulldächer als kaum vorhanden genannt werden und sie daher eher untypisch sind.</p> <p>Die Neigungsbeschränkungen sind daher nicht geeignet, die angestrebte Regionalität oder auch nur eine gewisse Homogenität zu erreichen. Die weiten und gleichzeitig nach oben ungeeignet beschränkten Gestaltungsgrenzen könn-</p>		

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis
<p>ten lediglich der angestrebten Differenzierung der Quartiere dienen. Zur Differenzierung wurden sie aber nicht entsprechend zugeordnet und bleiben daher insgesamt unbegründet.</p> <p><u>Ungeeignete Farb- und Materialfestsetzungen</u></p> <p>Als Eindeckungsmaterial für Dächer ist alles zugelassen, was eine (nachweislich?!) nicht glänzende Oberfläche hat und rötlicher, gräulicher oder bräunlicher Färbung ist. Diese Spanne reicht von Reet (links unten) bis zu gewellten Faserzementplatten (rechts unten), von Schiefer (links oben) über Ziegel zu Cortenstahl (rechts oben).</p> <p>Die Regelungen sind mangels Eignung für das Homogenitätsziel und mangels Quartierszuordnung für das Differenzierungsziel unzulässig festgesetzt, unbegründet und Eigentumsrechte verletzend.</p> <div data-bbox="81 1041 517 1292" data-label="Image"> </div> <div data-bbox="541 855 852 1169" data-label="Image"> </div> <div data-bbox="81 1314 517 1547" data-label="Image"> </div> <div data-bbox="541 1180 852 1599" data-label="Image"> </div>		

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis
<p><b>4. Einwender 4</b> Stellungnahme vom 16.02.2021</p>		
<p>Bezugnehmend auf die Auslegung des Bebauungsplans Nr. 333 „Östlich Im Timp“, des Bebauungsplans Nr. 367 „Westlich Im Timp“ und die 50. Änderung des Flächennutzungsplanes reichen wir erneut unsere Bedenken und Einwände in schriftlicher Form ein.</p> <p>Wie sicherlich bekannt ist, sehen wir das Neubaugebiet im Zusammenhang mit unserer aktuellen Lebensmittelproduktion und den damit verbundenen Geruchsemissionen mit Sorge. Unser Ziel ist es mit den zukünftigen Anwohnern friedlich und problemlos zusammenleben zu können. Dafür sind unserer Auffassung nach gewisse Voraussetzungen zu schaffen.</p> <p>Bezugnehmend auf die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 333 Östlich Im Timp -Entwurf- Seite 31 möchten wir vorab die Annahme bestätigen, dass bislang von einem störungsfreien Nebeneinander von Produktion und der angrenzenden Wohnbebauung ausgegangen werden kann. Die Firma wurde hier 1978 gegründet und seitdem pflegen wir stets einen sehr harmonischen Umgang mit unseren Nachbarn – teilweise wohnen wir auch selbst auf dem Gelände und sind somit Teil der Nachbarschaft. Diese jahrelange Erfahrung mit unseren Nachbarn führt für uns zu profunden Erfahrungswerten im Zusammenhang mit den Geruchsemissionen und der Wohnbebauung. Diese haben wir in unseren Vorschlag in diesem Schreiben einfließen lassen.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Die Bewertung und finale Aussage des Geruchsgutachtens widersprechen leider teilweise unserer Auffassung. So wird in der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 333 Östlich Im Timp-Entwurf-folgender Schluss gezogen: „Die Prüfung hat ergeben, dass über technische Maßnahmen, wie Filteranlagen, die Geruchsemissionen derart reduziert werden können, dass die Emmissionsrichtwerte nach GIRL eingehalten werden.“ (S. 31) Das Gutachten geht an dieser Stelle von einer Vorgabe aus, inwieweit eine Reduktion der Geruchsemissionen notwendig wäre, damit die Wohnbebauung wie in dem Entwurf „Bebauungsplan Nr. 333 Östlich Im Timp, Stand: 14.10.2020“ durchgeführt werden könnte. Das Ergebnis ist in diesem Rechenmodell eine notwendige Reduktion um 90%, die mit Hilfe von Filteranlagen durchgeführt werden sollte.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Aus unseren Erfahrungen und durch Gespräche mit Fachleuten in der Teebranche wissen wir, dass es realistisch nicht möglich ist die Geruchsemissionen in diesem Maße zu reduzieren. Des Weiteren wird in der Empfehlung rein mathematisch analysiert und nicht auf die Gegebenheiten vor Ort eingegangen. So wird bei uns nach dem Aromatisieren der Tee wegen der baulichen Gegebenheiten über unseren Hof gefahren und dann in verschiedenen Räumen in einem anderen Gebäude abgefüllt und gelagert. Ware, die abgeholt oder ausgeliefert wird, steht bei uns auf dem Hof. Wir glauben nicht, dass es möglich ist, dabei die Geruchsemissionen um 90% zu reduzieren. Auf jeden Fall wäre eine solche Reduktion absolut unwirtschaftlich.

Die Analyse des Geruchsgutachtens und unsere Erfahrungswerte führen für uns zu einer anderen Gestaltung, die wir als besser erachten, um Frieden und Harmonie mit unseren neuen Nachbarn zu wahren: Die Bebauung in dem Neubaugebiet hält 50 Meter von uns Abstand und es werden Filtertechniken bei uns genutzt, um die Geruchsemissionen zu reduzieren. Wir wissen aus dem engen Kontakt mit unseren Nachbarn, dass ein Abstand von ca. 80 Meter aktuell ausreicht, um unsere Produktion in den seltensten Fällen wahrzunehmen. Wenn wir diese Maßnahme durch eine gewisse Filtertechnik ergänzen (die nicht die unrealistische Reduktion um 90% erwartet, sondern eine gemäßigte Reduktion plant), könnten wir uns den Abstand von 50 Meter als eher unproblematisch vorstellen.

Wir stehen im Kontakt mit einigen geruchsemittierenden Unternehmen in unserer sowie gänzlich anderen Branchen. Und dabei wird uns ganz klar von allen Seiten kommuniziert, dass im Wesentlichen der Abstand zwischen Wohn- und Gewerbebebauung hilft, um die empfundene Belastung der Anwohner zu reduzieren.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Gemäß fachgutachterlicher Aussage ist es möglich, dass über technische Maßnahmen, wie Filteranlagen, die Geruchsemissionen derart reduziert werden können, dass die Immissionsrichtwerte nach GIRL eingehalten werden. Nach einer Abstimmung mit dem Inhaber des Teehandelsbetriebs, der Stadt und dem Projektentwickler wurde zwischenzeitlich eine Lösung gefunden, bei der der Inhaber des Teehandelsbetriebs der Errichtung einer Filtertechnik in seinem Betrieb zustimmt (vgl. Nachtrag nachfolgende Stellungnahme). Mit dieser Lösung ist die Einhaltung eines Schutzabstandes von 50 m zwischen dem Betrieb und der geplanten Wohnbebauung nicht notwendig.

Kenntnisnahme

**Einwender 4**

Stellungnahme vom 13.04.2021

*Nachtrag zu unserer Stellungnahme vom 16.02.2021 zum Bebauungsplan Nr. 333 „Östlich Im Timp“, des Bebauungsplans Nr. 367 „Westlich Im Timp“ und die 50. FNP-Änderung*

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit teilen wir mit, dass es zwischen uns und der Auricher Projektentwicklungs GmbH (APE) zu einer Einigung gekommen ist. Unsere Erfahrungswerte spiegeln sich in einem entsprechenden Abstand zwischen unserer Produktion und den

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Einigung zwischen dem Projektentwickler und dem Einwender (Inhaber des Teehandelsbetriebs) wird begrüßt. Mit der Installation der entsprechenden Filtertechnik ist ein konfliktfreies Miteinander von Wohnen und Teehandel möglich.

Kenntnisnahme

Grundstücken unserer neuen Nachbarn wider. Im Gegenzug werden wir durch eine noch zu planende Filter- oder Schornsteintechnik die Geruchsemission für die neuen Nachbarn in den gesetzlichen Grenzwerten halten. Wenn diese Einigung so erfüllt wird, sind unsere Einwände ausgeräumt.

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis
<p><b>5. Einwander 5</b> Stellungnahme vom 18.02.2021</p>		
<p>Ich möchte noch einmal auf ein Oberflächenwasserproblem aufmerksam machen.</p> <p>Bei dem „Jahrhundertregen“ 2000, der sich bei der augenblicklichen Klimaentwicklung wiederholen wird, wäre uns das Regenwasser beinahe in den Betrieb gelaufen. Die Abwasserrohre in Richtung Graben nördlich unseres Grundstückes führten kein Wasser mehr ab, der Wasserstand im Haxtumer Schloot war zu hoch. Das Wasser lief von unserem Grundstück oberflächlich in Richtung Westen auf das Grundstück 51/17, das deutlich tiefer liegt und sich zum</p> <p>Rückhaltebecken entwickelte. Auf dem Grundstück befindet sich auch ein Ablaufrohr in Richtung des genannten Grabens, durch dieses lief allerdings kein Wasser in den Graben, sondern Wasser aus dem Graben auf das Grundstück. Ich habe das Rohr dann verstopft, um die Kapazität des „Rückhaltebeckens“ für uns zu erhalten; das hat glücklicherweise geklappt.</p> <p>Ich befürchte durch das neue Baugebiet Nr. 333 eine Verschlimmerung dieser Oberflächenwasserproblematik, weil sehr viel mehr Wasser in kürzerer Zeit durch die Versiegelung der Flächen, durch die Erhöhung der Grundstücke und die erforderliche Oberflächenentwässerung der Grundstücke und Straßen anfällt.</p> <p>Dieser Sachverhalt müsste bei der Planung berücksichtigt werden, die Kapazität des vorhandenen Grabens reicht nach meinen Beobachtungen auf keinen Fall aus.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Oberflächenentwässerungskonzept liegt vor und ist mit den zuständigen Stellen abgestimmt.</p> <p>Das Rückhaltebecken wurde in Abstimmung mit der Stadt Aurich, dem LK und dem Entwässerungsverband für ein 10-jährliches Regenereignis bemessen. Dies liegt über den gesetzlichen Mindestanforderungen</p> <p>Darüber hinaus wurden die Regenmengen mit 10% beaufschlagt.</p> <p>Die Entwässerung sieht somit ausreichende Sicherheiten vor.</p> <p>Das Oberflächenwasser wird nicht direkt in den Haxtumer Schloot eingeleitet, sondern über ein Rückhaltebecken im BP 367.</p> <p>Alle Anlagen sind nach den Regeln der Technik bemessen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>