

---

# Stadt Aurich

Bebauungsplan Nr. 173, 1. Änderung  
Südlich Kleine Mühlenwallstraße

---

## Abwägung

der Anregungen und Bedenken gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB  
Stand: 02.09.2025

---

Stellungnahmen, Anregungen und Bedenken	Seite
1. Landkreis Aurich, Amt für Bauordnung, Planung und Naturschutz	1
2. Einzelhandelsverband für Ostfriesland e.V.	3
3. LGLN, Regionaldirektion Aurich	3
4. OOWV Brake	4
5. EWE NETZ GmbH	5
6. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover	6
7. Ostfriesische Landschaft, Archäologischer Dienst & Forschungsinstitut	8

### Stellungnahmen, keine Anregungen und Bedenken

1. Industrie und Handelskammer für Ostfriesland und Papenburg IHK
2. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
3. Amprion GmbH
4. Deich- und Sielacht Harlingerland
5. Deutsche Telekom Technik GmbH
6. Entwässerungsverband Aurich
7. Gassco AS, Zweigniederlassung Deutschland
8. Gascade Gastransport GmbH
9. Gasunie Deutschland Transport Services GmbH
10. I. Entwässerungsverband Emden -Sitz Pewsum-
11. Landwirtschaftskammer Niedersachsen Bezirksstelle Ostfriesland
12. LEA Gesellschaft für Landeseisenbahnaufsicht MBH
13. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, ZG 4, Dezernat 42 Luftverkehr
14. Niedersächsische Landesforsten – Forstamt Neuenburg
15. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz
16. PLEdoc GmbH
17. Stadt Norden
18. Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
19. Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV)

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis
<b>1. Landkreis Aurich, Amt für Bauordnung, Planung und Naturschutz</b> Stellungnahme vom 29.08.2025		

**Zu der Bauleitplanung nehme ich wie folgt Stellung:**

#### **Wasser- und Deichrechtliche Belange:**

Zu Gewässern III. Ordnung (Gräben etc.) ist mit Anpflanzungen (Hecken, Bäume etc.) und baulichen Anlagen jeglicher Art (Wohnhäuser, Carports, Gartenhäuser, Zäune, Pflasterungen

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die wasserrechtlichen Belange sind gesetzlich geregelt und bei der Durchführung der jeweiligen Vorhaben

Kenntnisnahme

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis
<p>etc.) ein Mindestabstand von 1,00 m gemessen ab Böschungsoberkante einzuhalten.</p>	<p>im Bereich des Gewässers III. Ordnung zu beachten.</p>	
<p><b>Abfallrechtliche und Bodenschutzrechtliche Hinweise:</b></p> <p>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. Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter oder sonstige Ersatzbaustoffe eingesetzt werden sollen, haben diese die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) zu erfüllen. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass diese Anforderungen eingehalten werden.</p>	<p>Der Hinweis ist bereits in der Planunterlage enthalten.</p>	<p>Berücksichtigung</p>
<p>Um das Plangebiet herum befinden sich die „Kleine Mühlenwallstraße“, die „Norderstraße“, die „Wallstraße“ und die „Marktstraße“. Im Plangebiet selbst befinden sich keine weiteren Straßen, die von Abfallsammelfahrzeugen befahren werden können.</p> <p>Alle entsorgungspflichtigen Bewohner der sich im Plangebiet befindlichen Wohneinheiten sowie einige der in diesem Gebiet ansässigen Gewerbebetriebe stellen ihre Abfallbehälter entweder an der Norderstraße, an der Marktstraße oder an der Wallstraße zur Abfuhr bereit. Ein Teil der Gewerbebetriebe halten Abfallgroßbehälter (1.100 l) in deren Innenhöfen vor. Diese nutzen den kostenpflichtigen Behälterzusatzservice der MKW, die Behälter aus den Innenhöfen zu einem der drei genannten Straßen zu ziehen, diese dort zu leeren und die Behälter anschließend zurückzubringen.</p> <p>Mit der beabsichtigten Wohnraumausweitung im Plangebiet ist sicherzustellen, dass an den drei v. g. Straßen ausreichend Platz für das Bereitstellen der Abfallbehälter vorhanden ist.</p> <p>Hierbei ist folgendes zu beachten.</p> <p>Die Stellflächen für Abfallbehälter müssen so gestaltet sein, dass Abfallsammelfahrzeuge an ausreichend befestigte Behälterstellflächen heranfahren können und das Laden sowie der Abtransport ohne Schwierigkeiten und Zeitverlust möglich ist. Zugelassen sind hierbei nur Behälterstellflächen, die außerhalb von Kreuzungs- und Kurvenbereichen und Engstellen liegen. Die Tiefe der jeweiligen Behälterstellfläche muss mindestens 1 m betragen. Die Länge der Stellfläche ist abhängig von der Anzahl der Wohneinheiten, deren Abfallbehälter dem</p>	<p>Die abfallrechtlichen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die den Bebauungsplan umgrenzenden Straßen sind grundsätzlich ausreichend dimensioniert, um die Abfallbehälter an den vorgesehenen Abfuhrtagen aufzustellen. Diese Flächen bieten genügend Raum, um die Behälter ordnungsgemäß zu platzieren. Allerdings ist zu beachten, dass insbesondere in den Altstadtstraßen der Platzbedarf für die Abfallbehälter in Konkurrenz zu anderen Nutzungsansprüchen steht. Diese Straßen sind historisch gewachsen, wodurch der verfügbare Raum räumlich begrenzt ist und andere Funktionen wie Fußgängerzonen, Gastronomie oder Einzelhandel ebenfalls berücksichtigt werden müssen. Die begrenzte Fläche stellt somit eine Herausforderung dar, um alle Nutzungsansprüche gleichzeitig zu erfüllen, ohne die städtebauliche Qualität oder die Funktionalität der Straßen zu beeinträchtigen. In Anbetracht dieser räumlichen Einschränkungen wird deutlich, dass eine nachhaltige Lösung nur durch die Implementierung von Abfallvermeidungsstrategien erreicht werden kann.</p> <p>Zukünftige Ansätze müssen daher neben der Bauleitplanung verstärkt auf die Reduktion von Abfallmengen, Recycling und die Nutzung umweltfreundlicher Materialien setzen. Maßnahmen wie die Förderung von Mehrwegverpackungen, die Einführung intelligenter Abfall-</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis
<p>Stellplatz zugewiesen werden. Da es die Tourenplanung der Müllabfuhr ab und zu erfordert, dass zwei Abfallarten am gleichen Tag abgefahren werden müssen, sollen je Wohneinheit mindestens zwei Behälter auf der Stellfläche aufgestellt werden können. Die Breite eines Abfallbehälters beträgt je nach Größe (120 l und 240 l MGB) zwischen 80 cm bis 1,00 m. So muss z. B. für jede Wohneinheit eine Stellplatzbreite von 2 m vorgesehen werden. Die benötigte Breite der vorzuhaltenden Stellflächen für Abfallbehälter lässt sich anhand der Anzahl der zu errichtenden Wohneinheiten errechnen.</p>	<p>managementsysteme und die Sensibilisierung der Bevölkerung für nachhaltiges Verhalten sind essenziell, um die Abfallmengen zu minimieren und die vorhandenen Flächen effizient zu nutzen. Nur durch eine ganzheitliche Betrachtung und die konsequente Umsetzung solcher Strategien kann eine nachhaltige und funktionale Lösung für die Abfallentsorgung in den begrenzten Raumverhältnissen der Altstadt erreicht werden.</p>	
<p><b>Naturschutzrechtliche Hinweise:</b></p>		
<p>Es wird empfohlen, vor Fällung von Bäumen sowie vor Abriss von Altgebäuden artenschutzfachliche Prüfungen hinsichtlich des Vorkommens von Fledermäusen durchzuführen. Sofern ein Fledermausvorkommen nachgewiesen wird, sollte die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich (UNB) beteiligt werden, um erforderlich werdende Maßnahmen zu erörtern.</p>	<p>Die Empfehlungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Es wird empfohlen, eine Ökologische Baubegleitung (ÖBB) während der Baumaßnahmen hinzuzuziehen, die die im Landschaftspflegerischen Begleitplan genannten Schutzmaßnahmen begleitet, relevante Vorkommnisse dokumentiert sowie monatliche Berichte erstellt. Die monatlichen Berichte der ÖBB sollten der UNB in der ersten Woche des jeweiligen Folgemonats vorgelegt werden.</p>	<p>Die Empfehlungen werden zur Kenntnis genommen. In den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren wird der Landkreis Aurich entsprechend den gesetzlichen Vorgaben beteiligt. Die Hinweise zum Abfallrecht und Bodenschutz sind in der Planzeichnung enthalten. Die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben obliegt den Bauherrn.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><b>2. Einzelhandelsverband für Ostfriesland e.V.</b>                      Stellungnahme vom 21.08.2025</p>		
<p>In dem oben genannten Beteiligungsverfahren weist der Einzelhandelsverband für Ostfriesland darauf hin, dass aus Sicht des innerstädtischen Einzelhandels es nicht zu Reduzierungen von Parkflächen/Parkplätzen für die Kunden der Innenstadt kommen darf.</p> <p>Wir bitten insoweit um Beachtung.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Kundenstellplätze sind in diesem Quartier der Altstadt nicht vorhanden und auch nicht Gegenstand der Planung.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><b>3. LGLN, Regionaldirektion Aurich</b>                      Stellungnahme vom 28.08.2025</p>		
<p>Zu dem oben genannten Bebauungsplan wird vom Katasteramt Aurich als Träger öffentlicher Belange folgende Stellungnahme abgegeben:</p>		
<p>Gegen den Bebauungsplan (bzw. die Änderung) bestehen keine Bedenken</p>		<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Im Hinblick auf die erforderliche vermessungs- und katastertechnische Bescheinigung nach</p>	<p>Der beigefügte Verfahrensvermerk zur Planunterlage wird verwendet.</p>	<p>Berücksichtigung</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis
<p>Absatz 41.3 VV-BauGB (RdErl. d. Nds. SozM i. d. F. vom 18.04.96 Nds.MinBl. Nr. 21 S. 835) weise ich nachrichtlich noch auf folgendes hin:                      Bitte verwenden Sie den beigefügten Verfahrensvermerk.</p>		
<p><b>4. OOWV Brake</b>                      Stellungnahme vom 04.08.2025</p>		
<p>Nach Prüfung der Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung:</p>		
<p>In unserer Stellungnahme vom 31. August 2023 – AP-LW-AWN/R7/09/23/DZ - haben wir uns bereits im Zuge der öffentlichen Auslegung beteiligt. Soweit unsere damaligen Hinweise beachtet werden, haben wir keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzutragen.</p>		
<p><b>Stellungnahme des OOWV zur frühzeitigen Offenlegung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 173:</b></p>		
<p>Wir bitten Sie sicherzustellen, dass die Leitungen weder mit einer geschlossenen Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, noch durch Hochbauten überbaut werden. Außerdem ist eine Überpflanzung der Leitungen oder anderweitige Störung oder Gefährdung in ihrer Funktion auszuschließen.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die vorhandenen Leitungen des OOWV im Plangebiet sind Hausanschlussleitungen. Ein Erhalt solcher Leitungen muß bei jedem Bauvorhaben seitens des Vorhabenträgers geprüft und mit dem OOWV abgestimmt werden. In der Planunterlage wird mit einem Hinweis auf die Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer hingewiesen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</p>		
<p>Bitte beachten Sie bzgl. der Versorgungsleitungen die Mindestabstände zu Bauwerken und Fremdanlagen sowie Anforderungen an Schutzstreifen des DVGW Arbeitsblattes W 400-1.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Wir weisen darauf hin, dass wir jegliche Verantwortung ablehnen, wenn es durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführung zu Verzögerungen oder Folgeschäden kommt. Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Die Einzeichnung der Versorgungsanlagen in dem anliegenden Plan ist unmaßstäblich. Genauere Auskünfte gibt Ihnen gerne der Dienststellenleiter Herr Henkel von unserer Betriebsstelle in Wiesedermeer, Tel: 04948 980111, vor Ort an.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Anlagen: Lageplan</p>		



**5. EWE NETZ GmbH**  
 Stellungnahme vom 08.08.2025

Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.

Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die vorhandenen Leitungen der EWE im Plangebiet sind i. W. Hausanschlussleitungen. Ein Erhalt solcher Leitungen muß bei jedem Bauvorhaben seitens des Vorhabenträgers geprüft und mit der EWE abgestimmt werden. In der Planunterlage wird mit einem Hinweis auf Kenntnisnahme

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis
<p>Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an einem anderen Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, gelten dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik.</p> <p>Für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plan- oder Baugebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ planen Sie bitte einen Versorgungstreifen bzw. -korridore für z.B. Telekommunikationslinien und Elektrizitätsleitungen gemäß DIN 1998 von mindestens 1,6 m mit ein. Die Kosten der Anpassungen bzw. der 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>die Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer hingewiesen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bitte wird entsprochen.</p>	<p>Kennntnisnahme</p> <p>Berücksichtigung</p>
<p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ GmbH, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.</p> <p>Damit die Planung Ihres Baugebietes durch uns erfolgen kann, teilen Sie uns bitte die dafür notwendigen Informationen über den folgenden Link mit: <i>(hier nicht abgebildet)</i></p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kennntnisnahme</p>
<p>In der Laufzeit Ihres Verfahrens kann sich unser Leitungs- und Anlagenbestand ändern.</p> <p>Damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage eines veralteten Planwerkes kommt, nutzen Sie dafür bitte unsere aktuelle Leitungs- und Anlagen Auskunft. Auf unserer Internetseite der EWE NETZ GmbH können Sie sich jederzeit nach einer erfolgreichen Registrierung auf unserem modernen Planauskunftsportal über die konkrete Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen informieren.</p>		

**6. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover**  
 Stellungnahme vom 04.08.2025

in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis
<p>Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Bau- maßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS® Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen / - untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.</p> <p>Sofern Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen für Sie relevant sind, beachten Sie bitte unser Schreiben vom 04.03.2024 (unser Zeichen: LID.4-L67214-07-2024-0001).</p> <p>Sofern in diesem Verfahren Ausgleichs- und Kompensationsflächen betroffen sind, gehen wir davon aus, dass für alle Ausgleichs- und Kompensationsflächen die Festlegungen der Regionalen Raumplanung beachtet werden. In Rohstoffsicherungsgebieten sollten Ausgleichs- oder Kompensationsmaßnahmen erst nach einer vollständigen Rohstoffgewinnung erfolgen, da sonst ein späterer Rohstoffabbau erschwert bzw. verhindert werden kann. Die aktuellen Rohstoffsicherungskarten können über den NIBIS® Kartenserver des LBEG eingesehen oder als frei verfügbarer WMS Dienst abgerufen werden. Zudem ist im Bereich von Ausgleichs- und Kompensationsflächen für erdverlegte Hochdruckleitungen sowie bergbauliche Leitungen ein Schutzstreifen zu beachten, der von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenwuchs freizuhalten ist.</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kennntnis- nahme</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis
----------------	--------------------	----------

## 7. Ostfriesische Landschaft, Archäologischer Dienst & Forschungsinstitut Stellungnahme vom 21.08.2025

Gegen die 1. Änderung des o.g. Bebauungsplanes bestehen aus der Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine grundsätzlichen Bedenken. Da aufgrund der Lage innerhalb der Stadtumwehrgung archäologische Funde nicht gänzlich ausgeschlossen werden können, ist eine fachliche Begleitung der Erdarbeiten im Einzelfall abzustimmen.

Der Beginn der Erdarbeiten ist uns dem Archäologischen Dienst frühzeitig, d.h. 3 Wochen vor Beginn, anzuzeigen.

Sollte archäologische Denkmalsubstanz zutage kommen, sind ausreichend lange Fristen zur Dokumentation und Fundbergung einzuräumen.

Sollte eine Ausgrabung erforderlich werden, muss diese nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz geregelt werden.

Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517) in der derzeit gültigen Fassung, §§ 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.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Ein archäologischer Denkmalpflegehinweis ist in der Planunterlage enthalten.

Kennntnisnahme

Abwägungsvorschlag, aufgestellt im Auftrag der Stadt Aurich

Aurich, den 02.09.2025

johann-peter schmidt  
dipl.-ing. architekt

26603 Aurich Bgm.-Schwiening-Str. 12  
T +49-04941-686 34 mail@jps-architekten.de

