

# **Stadt Aurich**

## **Umweltbericht**

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

**- Entwurf -**

## INHALT

<b>1</b>	<b>GRUNDLAGEN DER PLANAUFGESTELLUNG.....</b>	<b>3</b>
1.1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG .....	3
1.2	FESTSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES UND UMFANG DES VORHABENS.....	3
1.2.1	Sondergebiet SO “Hotel- und Gaststättenbetrieb” .....	3
1.2.2	Allgemeines Wohngebiet.....	7
<b>2</b>	<b>PLANVORGABEN .....</b>	<b>8</b>
2.1	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN .....	8
2.1.1	Landesraumordnungsprogramm .....	8
2.1.2	Regionales Raumordnungsprogramm.....	8
2.1.3	Flächennutzungsplan .....	8
2.2	FACHGESETZE UND FACHPLÄNE .....	8
2.2.1	Landschaftsrahmenplan .....	8
2.2.2	Landschaftsplan .....	8
2.2.3	Europäisches ökologisches Netz und Natura 2000 .....	8
2.2.4	Geschützte Teile von Natur und Landschaft.....	9
2.2.5	Wald.....	9
2.3	NATURRÄUMLICHE LAGE.....	10
<b>3</b>	<b>UMWELTPRÜFUNG.....</b>	<b>11</b>
3.1	AUSWIRKUNGEN AUF DIE VERSCHIEDENEN SCHUTZGÜTER .....	11
3.1.1	Tiere.....	11
3.1.3	Boden.....	13
3.1.4	Wasser.....	14
3.1.5	Luft und Klima .....	14
3.1.6	Landschaftsbild.....	15
3.1.7	Biologische Vielfalt .....	15
3.2	ERHALTUNGSZIELE UND SCHUTZZWECK.....	15
3.2.1	Europäisches ökologisches Netz und Natura 2000 .....	15
3.2.2	Nationalpark/ Biosphärenreservat.....	16
3.2.3	Geschützte Teile von Natur und Landschaft.....	16
3.2.4	Besonders geschützte Biotope .....	16
3.3	UMWELTBEOGNE AUSWIRKUNGEN AUF DEN MENSCHEN UND SEINE GESUNDHEIT .....	16
3.4	UMWELTBEOGNE AUSWIRKUNGEN AUF KULTURGÜTER UND SONSTIGE SACHGÜTER.....	16
3.5	VERMEIDUNG VON EMISSIONEN SOWIE DER SACHGERECHTE UMGANG MIT ABFÄLLEN UND ABWÄSSERN .....	16
3.6	ERNEUERBARE ENERGIEN, EFFIZIENTE NUTZUNG VON ENERGIE .....	16
3.7	LANDSCHAFTSPLÄNE SOWIE SONSTIGE PLÄNE.....	16
3.8	LUFTQUALITÄT .....	17
3.9	WECHSELWIRKUNGEN .....	17
3.10	PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	17
3.11	PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG UND BEI NICHTDURCHFÜHRUNG .....	17
3.12	WEITERE SCHUTZGÜTER.....	17
3.13	TECHNISCHE VERFAHREN SOWIE HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN .....	17
3.14	MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN .....	17
<b>4</b>	<b>EINGRIFFSREGELUNG.....</b>	<b>18</b>
4.1	MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG .....	18
4.2	EINGRIFFSBEWERTUNG ARTEN UND BIOTOPE .....	18
4.3	EINGRIFF.....	19
4.3.1	Wallhecken, Gehölze .....	19
4.3.2	Grünland, Boden.....	19
4.3.3	Kompensationsmaßnahmen .....	20
4.4	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG.....	26

**Anhang:** Biotopkarte Bestandsplan

## **1 Grundlagen der Planaufstellung**

### **1.1 Anlass und Ziel der Planung**

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Wallinghausen. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2,5 km. Das Plangebiet liegt zwischen dem Hoheberger Weg und dem Heidweg.

Das Plangebiet wird

- im Nordteil im Wesentlichen von dem Gebäudekomplex und den umliegenden Stellplatzanlagen des Restaurant und Hotels „Köhlers Forsthaus“ eingenommen. Im Osten Richtung Wald ist noch eine Grünlandfläche einbezogen worden.
- Im Südteil befindet sich eine Bauzeile der Wohnbebauung am Heidweg.

Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Plangebiet grenzt im Norden an den Hoheberger Weg, im Süden an die Wohnstraße Heidweg. Östlich befindet sich eine Waldfläche, westlich grenzt eine größere Regenrückhaltefläche an.

Parallel mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan geändert.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Erweiterungsabsichten des Hotelbetriebes planungsrechtlich abzusichern. Aktuell ist östlich ein größerer Anbau mit Gästeappartements geplant. Über diese aktuelle Planung hinaus soll der längerfristige Bedarf hinsichtlich Bebauung und Stellplätzen erfasst werden.

Der Umweltbericht ist seit der Änderung des Baugesetzbuches im Juli 2004 Bestandteil der Bauleitplanung. Er ist die Ergebniszusammenfassung der Umweltprüfung, die die Stadt Aurich im Rahmen ihrer Bauleitplanung durchzuführen hat. Aufgrund der formalen Anforderungen an den Umweltbericht (vgl. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) kann es zu inhaltlichen Überschneidungen mit der Begründung kommen.

### **1.2 Festsetzung des Bebauungsplanes und Umfang des Vorhabens**

Die Ergebnisse des Umweltberichtes werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen und damit abgesichert.

Der Umfang der Vorhaben ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan teilt das Plangebiet grob in zwei Bereiche auf, zum einen der größeren nördliche Teil als Sondergebiet Hotel – und Gaststättenbetrieb und zum anderen der südliche Teil als allgemeines Wohngebiet.

#### **1.2.1 Sondergebiet SO “Hotel- und Gaststättenbetrieb”**

Der Hotel und Gaststättenbetrieb mit seinem großen Gebäudekomplex und seinen vielfältigen Nebenanlagen und Stellplatzflächen ist in seinem Bestand genehmigt. Gewisse Nutzungsänderungen sind von dieser Genehmigung mit eingeschlossen.

Hinsichtlich der Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft ist das Sondergebiet in drei Bereichen zu unterscheiden:

- der große Bestandsbereich mit Gebäuden, Nebenanlagen Stellplatzflächen und Grünanlagen, sowie Baumbewuchs und Wallhecken,
- der westliche 20 m Streifen zwischen Bestandsgebäudekomplex und Regenrückhaltebecken, er ist bisher im Bebauungsplan Nr. 71.1 als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt. Sie umfasst 2.100 m<sup>2</sup>
- der kleinere östliche Neuplanungsbereich mit einem Einzelhaus und einer Grünlandfläche

Bestandsbereich

Der Bestandsbereich wird gegenüber den Genehmigungsmöglichkeiten durch den Bebauungsplan nur geringfügig geändert, er genehmigt und lässt auch derzeit Umnutzungen in einem gewissen Rahmen zu.

Der potentielle Eingriff wird in der folgenden Tabelle dargestellt:

<b>Flächenausweisung</b>	<b>Biotoptypen-Bestand</b>	<b>Planung</b>
<b>Bestandsbereich</b>		
Hotel-Restaurant-Nutzungen	1. Gebäudekomplex mit Nebenanlagen	Durch die Planung werden grob überschlagen etwa
	2. Verkehrsflächen OVP	<b>500 m<sup>2</sup></b> neu versiegelt
	3. Sonstige Grünanlagen PZR, PZA	
Wallhecken, Bewuchs	HWM, HFX, HSE	Der Baum-Strauch-Bewuchs bleibt in der Summe erhalten
20 m Streifen am Regenrückhaltebecken	Grünanlage PZA, Wallhecke	Versiegelung 50 % = etwa <b>1.050 m<sup>2</sup></b>
	<b>Flächeneingriff neu</b>	<b>1.550 m<sup>2</sup></b>

Durch den Bebauungsplan ergibt sich

1. eine zusätzliche Versiegelung etwa 1.550 m<sup>2</sup> sonstiger Grünanlagen PZR, PZA
2. des Weiteren werden Gehölze und ein Wallheckenabschnitt östlich des Gebäudes beseitigt. Zur Minderung und als Ausgleich setzt der Bebauungsplan entlang des allgemeinen Wohngebietes etwa 150 lfdm. Pflanzbindungs- und Anpflanzfläche mit einer Breite von 5 m fest. Entlang des Hoheberger Weges werden keine Gehölze bzw. Wallhecken beseitigt.

Bestandsbereich Ost – Neuplanung

Im östlichen Bereich wird ein Einzelhaus mit Gartenumfeld sowie eine größere Grünlandfläche aus genehmigungsrechtlicher Sicht neu überplant.

Der potentielle Eingriff wird in der folgenden Tabelle dargestellt:

<b>Erweiterungsbereich</b>	<b>Bestand</b>	<b>Planung</b>	
Einzelhaus mit Garten, Bewuchs OEL	1.100 m <sup>2</sup>	<i>Versiegelung: Gebäude, Stellplatz</i>	2.700 m <sup>2</sup>
<i>Artenarmes Grünland GET</i>	3.100 m <sup>2</sup>	<i>Grünanlage</i>	500 m <sup>2</sup>
<i>Wallhecke, Baumreihe HBA; Einzelbaum HBE</i>	200 m <sup>2</sup>	<i>Wallhecke</i>	300 m <sup>2</sup>
<i>Artenarme Brennnessel- flur UHB</i>	200 m <sup>2</sup>	<i>Pflanzflächen</i>	1.100 m <sup>2</sup>
<b>Fläche</b>	<b>4.600 m<sup>2</sup></b>		<b>4.600 m<sup>2</sup></b>

Im Süden zum allgemeinen Wohngebiet wird östlich eine Wallhecke neu festgesetzt.

**Bereich Neuversiegelung – Biotopkarte**



**Bereich Neuversiegelung – Bebauungsplan**



### **1.2.2 Allgemeines Wohngebiet**

Beim allgemeinen Wohngebiet entlang des Heidweges handelt sich um eine Bestandsübernahme ohne zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft.

Daher wird das allgemeine Wohngebiet im Weiteren im Umweltbericht nicht als Eingriffsfläche behandelt.

## **2 Planvorgaben**

### **2.1 Übergeordnete Planungen**

#### **2.1.1 Landesraumordnungsprogramm**

Die Stadt Aurich ist als Mittelzentrum im Landesraumordnungsprogramm dargestellt. Für das Plangebiet selbst enthält das LROP darüber hinaus keine weiteren Darstellungen.

#### **2.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm**

Der Entwurf des regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Aurich vom Juli 2015 ist im Verfahren bereits fortgeschritten, daher entfaltet dieses bereits seine Bindungswirkung.

In der zeichnerischen Darstellung ist die Stadt Aurich als Mittelzentrum mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung festgelegt.

#### **2.1.3 Flächennutzungsplan**

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes (Mischgebiet und allgemeines Wohngebiet) stimmen mit den geplanten Ausweisungen im Änderungsgebiet des Bebauungsplanes nicht überein, da das Mischgebiet in ein Sondergebiet umgewandelt wird.

### **2.2 Fachgesetze und Fachpläne**

Die Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden, werden skizziert.

#### **2.2.1 Landschaftsrahmenplan**

Der Landschaftsrahmenplan 1996 des Landkreises Aurich liegt nur teilweise bzw. im Entwurfsstadium vor.

Verbindliche Darstellungen sind daher daraus nicht abzuleiten.

#### **2.2.2 Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan 1990 der Stadt Aurich liegt nur teilweise bzw. im Entwurfsstadium vor. Verbindliche Darstellungen sind daher daraus nicht abzuleiten.

#### **2.2.3 Europäisches ökologisches Netz und Natura 2000**

FFH-Gebiet und EU- Vogelschutzgebiet

Durch die vorliegende Planung werden weder innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches noch in angrenzenden Bereichen, Erhaltungsziele oder Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete berührt. Folglich ist im Rahmen der Bauleitplanung keine Verträglichkeitsprüfung nach der FFH-Richtlinie bzw. der Vogelschutzrichtlinie durchzuführen. Innerhalb des Planungsraumes sind keine besonders geschützten Biotoptypen oder gefährdete Arten vorhanden ([https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/GlobalNetFX Umweltkarten/](https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/GlobalNetFX_Umweltkarten/) Datenabfrage vom 15.3.2017).



#### **2.2.4 Geschützte Teile von Natur und Landschaft**

Der Geltungsbereich liegt nicht im Naturschutzgebiet gemäß § 23 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), nicht im Nationalpark oder in einem nationalen Naturmonument gemäß § 24 des BNatSchG und nicht im Biosphärenreservat gemäß § 25 BNatSchG. Es befindet sich auch nicht in anderweitig besonders geschützten Bereichen nach §§ 26, 28, 29 BNatSchG). Im Plangebiet sind keine besonders geschützten Biotoptypen gemäß § 30 BNatSchG vorhanden.

Im Plangebiet bzw. unmittelbar angrenzend befinden sich mehrere nach §24 NAGBNatSchG geschützte Wallhecken ([https://www.umweltkarten-niedersachsen.de /GlobalNetFX Umweltkarten/ Datenabfrage vom 15.3.2017](https://www.umweltkarten-niedersachsen.de /GlobalNetFX_Umweltkarten/ Datenabfrage vom 15.3.2017)).

#### **2.2.5 Wald**

Östlich und nördlich liegen Waldflächen der Niedersächsischen Landesforsten und nördlich auch der Stadt Aurich.

Laut Niedersächsischen Landesforsten Forstamt Neuenburg sind die erforderlichen Abstände und die jeweils notwendigen privatrechtlichen Vereinbarungen in Bezug auf die nördlich und westlich angrenzenden Landesforsten einzuhalten:

- Demnach sind Stellplätze im Kronentraufbereich der Waldbäume bzw. direkt angrenzend daran nicht zustimmungsfähig. Die Anlage von Zufahrtswegen ist außerhalb des Kronentraufbereiches ohne weiteres möglich, soweit in diesen Bereichen außer einer gelegentlichen Befahrung mit Kfz keine weitere Nutzung erfolgt.
- Im Bereich der Baumfalllänge von 30 m zur Parzellengrenze ist aus Gründen des Ausschlusses von Haftungsansprüchen und zur Vermeidung von Schäden bei Windwurf eine Stellplatznutzung oder die Errichtung ähnlicher Nebenanlagen bei Abschluss einer privatrechtlichen Vereinbarung mit den Landesforsten möglich. Diese Vereinbarung muss eine Kostenerstattung an die Landesforsten für zur Verkehrssicherung notwendige Baumfällungen oder Gehölzschnittmaßnahmen beinhalten.
- Der Errichtung von Hauptgebäuden wird von den Landesforsten nur außerhalb der Baumfalllänge von 30 m zugestimmt.

Für die städtischen Waldparzellen (Stadtwaldstreifen nördlich Hoheberger Weg) wird eine vergleichbare Regelung angestrebt.

### Waldabstände von 30 m in Plangebiet (rot)



### 2.3 Naturräumliche Lage

Der Untersuchungsraum gehört innerhalb der naturräumlichen Einheit der Ostfriesisch-Oldenburgischen Geest zur Landschaftseinheit der Auricher Geest. Das Gelände liegt zwischen 9 und 10 m ü NN.

### **3 Umweltprüfung**

Bei der im Rahmen des Umweltberichts zu leistenden Umweltprüfung sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 folgende „Kriterien“ zu berücksichtigen:

#### **3.1 Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter**

Das Plangebiet liegt nach MEISEL (1962) in der „Auricher Geest“. Sie ist durch flach gewölbte und etwas trockenere Grundmoränenrücken geprägt ist. Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Aurich (1996 im Entwurf) wird auf die für die Geest typischen Wallheckenlandschaften verwiesen.

Die Auswirkungen der Planung auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge und die biologische Vielfalt werden im Folgenden skizziert.

##### **3.1.1 Tiere**

Faunistische Untersuchungen wurden für den vorliegenden Umweltbericht nicht vorgenommen.

Es kann zugrunde gelegt werden, dass das Plangebiet unterschiedliche Lebensraumfunktionen für Vertreter verschiedener Tiergruppen erfüllt. Allerdings wird es innerhalb des Plangebietes aufgrund der siedlungsbezogenen Lage und der intensiven Nutzung des Hotelinfrastruktur überwiegend von Vertretern verschiedener Tiergruppen aufgesucht werden, die keine speziellen Ansprüche an Ausprägung und Qualität ihrer Habitate stellen.

Die Wallhecken stellen grundsätzlich einen wertvollen Lebensraum für vielzählige Faunenelemente dar (u.a. Insekten, Vögel). Es kann damit gerechnet werden, dass sie als Brut- und Nahrungshabitat von Gebüsch- und Baumbrütern von Bedeutung sind. Wertmindernd wirkt sich entlang einiger Wallheckenabschnitte die bestehende Versiegelung und verkehrliche Nutzung aus.

Durch eine Bebauung des Plangebietes und den damit verbundenen Auswirkungen geht Lebensraum für Tiere verloren. Da nicht mit dem Vorkommen gefährdeter bzw. an Sonderstandorte gebundene Tierarten zu rechnen ist, kann zugrunde gelegt werden, dass die vorkommenden Arten auf nahe gelegene Habitate mit vergleichbaren Standortbedingungen ausweichen werden.

##### **3.1.2 Biotoptypen und Pflanzen – Bestand und Bewertung**

Zwecks einer Erfassung und Bewertung der Belange von Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes wurde im Dezember 2018 eine Geländebegehung durch das Ingenieurbüro Lindschulte (Nordhorn) durchgeführt und ein Bestandsplan „Biotoptypen“ erstellt, der Grundlage für den vorliegenden Vorentwurf ist.

Nördlich und östlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich ausgedehnte Eichenmischwälder. Im Westen grenzt ein größeres Stillgewässer mit ausgedehntem Verlandungsbereich mit Röhrichtvegetation an.

Das Plangebiet ist in hohem Maße durch siedlungsbetonte Vornutzung wie Einzelhausbebauung sowie durch das bestehende Hotel einschließlich großflächig versiegelter und als Parkplatz genutzter Bereiche. Als naturbetonte Elemente finden sich eine Fläche mit Extensivgrünland mit

ruderalisierten Bereichen sowie verschiedenen Gehölzbeständen wie Wallhecken, Baumreihen und Feldhecken.

Mit den geplanten Eingriffen verbunden ist eine Versiegelung und Überbauung von Standorten wildlebender Pflanzenarten und standortentsprechender Vegetation.

### **Gehölzbestände (H)**

Insbesondere entlang des Hoheberger Weges verläuft eine **Strauch-Baum-Wallhecke (HWM)**, die durch mehrere Zufahrten unterbrochen ist.

Östlich des Hotels befindet sich eine weitere **Strauch-Baum-Wallhecke (HWM)**, die ebenfalls an mehreren Stellen unterbrochen ist.

Im Bereich des Extensivgrünlandes entlang der östlichen Gebietsgrenze verläuft eine schwach bewachsene Wallhecke - HWO, der Wallkörper ist ausgebildet. Sie liegt unterhalb des Kronentraufbereiches des östlich angrenzenden Waldes.

Wallhecken sind nach § 24 NAGBNatSchG geschützte Landschaftsbestandteile im Sinne von § 29 BNatSchG (DRACHENFELS 2011).

Als wichtiger Lebensraum für wildlebende Pflanzen und Tiere besitzen Wallhecken differenzierte ökologische Funktionen. Sie sind wichtige Rückzugsgebiete für Fauna und Flora in einer allgemein intensiv landwirtschaftlich genutzten Umgebung. U. a. dienen sie als Brut- und Nahrungshabitat für viele gebüschbrütende Vogelarten, als Teillebensraum für viele Säugtierarten wie speziell auch Fledermäuse, als Nahrungs- und Fortpflanzungsstätte für zahlreiche Insektenarten sowie als Korridorbiotope für feuchteliebende Amphibien.

Den höchsten ökologischen Wert für die an Gehölze gebundene Fauna erreichen dicht mit Sträuchern ausgebildete Wallhecken, bei denen die Überhälter zahlenmäßig eher in den Hintergrund treten. Unabhängig von ihrer Ausbildung stellen Wallhecken jedoch stets wichtige Rückzugsgebiete für Fauna und Flora in einer heute allgemein intensiv landwirtschaftlich genutzten Umgebung dar.

Die **Baum-Strauch-Wallbecken (HWM)** im Plangebiet werden nach DRACHENFELS (2012) als Biotoptyp besonderer bis allgemeiner Bedeutung (Wertstufe IV) bewertet. Gehölzfreie Wallhecken sind von allgemeiner Bedeutung (Wertstufe III).

Weitere Gehölzbestände mit überwiegend standortheimischen Gehölzen sind Baumreihen, Strauch-Baumhecken und Feldhecken, die das Plangebiet durchziehen. Einzelne Feldhecken sind durch das Vorkommen standortfremder Gehölze in ihrer ökologischen Wertigkeit minimiert.

### **Gewässer**

Entlang der südlichen und z.T. entlang der östlichen Gebietsgrenze verläuft ein **Nährstoffreicher Graben (FGR)**.

**Nährstoffreiche Gräben (FGR)** sind gemäß DRACHENFELS (2012) als Biotoptyp von allgemeiner Bedeutung (Wertstufe III) zu bewerten.

Außerhalb des Plangebiets westlich angrenzend befindet sich ein als Regenrückhaltebecken angelegtes **Stillgewässer (SES)**, an dessen östlichem Ufer ein ausgedehnter **Verlandungsbereich mit Röhricht (VER)** entwickelt ist. In diesem Bereich liegt aktuell keine anthropogene Nutzung vor und wird auch durch die vorliegende Planung nicht vorbereitet. Verlandungsbereiche mit Röhricht unterliegen dem gesetzlichen Schutz nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 24 NAGBNatSchG und dürfen nicht beeinträchtigt oder beseitigt werden.

### **Grünland**

Im östlichen Teil des Plangebietes **Artenarmes Extensivgrünland trockener Mineralböden – GET**, dass sich mit außerhalb liegenden Flächen zu einem zusammenhängenden Grünlandkomplex verbindet.

Es weist aufgrund des Vorkommens von ruderalisierten Bereichen, kleinflächigen Offenbodenbereichen, den angrenzenden Gehölzen und der extensiven Nutzung vergleichsweise vielfältige Standortbedingungen auf und trägt zur Biodiversität bei.

Der Biotoptyp **Artenarmes Extensivgrünland trockener Mineralböden – GET** wird als Biotoptyp mit allgemeiner Bedeutung (Wertstufe III) bewertet.

### **Ruderalflur**

Im Plangebiet sind kleinflächig **Artenarme Brennesselflur – UHB** auf der Grünlandfläche sowie entlang der südlichen Gebietsgrenze im Bereich des Grabens **Halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte – UHM** entwickelt.

Artenarme Brennesselflur – UHB ist als Biotoptyp mit allgemeiner bis geringer Bedeutung (Wertstufe II), die halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte als Biotoptyp mit allgemeiner Bedeutung (Wertstufe III) bewertet.

### **Grünanlagen und versiegelte Flächen**

Unmittelbar an das bestehende Hotel angrenzend finden sich **Grünanlagen mit altem Baumbestand – PZR**, **Siedlungsgehölze mit überwiegend heimischem Baumbestand – HSE** sowie **Grünanlagen ohne Altbäume - PZA**.

Des Weiteren zeichnet sich ein großer Teil des Plangebietes als **Locker bebauter Einzelhausgebiet – OEL** mit zusammenhängend versiegelten Bereichen für Straßen und Stellplätze.

(Vgl. Biotopkarte im Anhang).

### **3.1.3 Boden**

Im Plangebiet liegt als Bodentyp Pseudogley-Podsol vor. (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3>)

Der Boden im Plangebiet ist nach Breuer (NLWKN 2006) von allgemeiner Bedeutung (Wertstufe III).

Die im Zuge der Planung ermöglichte Bodenversiegelung führt in den zu versiegelnden Bereichen zu einem nahezu vollständigen Verlust fast aller Bodenfunktionen und stellt einen kompensationspflichtigen Eingriff in dieses Schutzgut dar. Es wird einer Wertminderung des Bodens um eine Wertstufe vorbereitet.

Die Versiegelung des Bodens stellt eine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes dar, zum einen durch den Verlust des Bodens an sich, zum anderen durch die hiermit verbundenen Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt. Es wird nicht nur der Boden beseitigt, sondern auch der Lebensraum für Pflanzen und Tiere zerstört.

Die Gefahr der Bodenverschmutzung während des Baus der geplanten Gebäude und Verkehrsflächen ist durch sachgerechte Bauabläufe sowie ordnungsgemäß gewartete Baumaschinen zu vermeiden.

### **3.1.4 Wasser**

Oberflächengewässer sind im Plangebiet entlang einiger Teilstrecken entlang der Grundstücksgrenzen in Form von nährstoffreichen Gräben vorhanden. Westlich angrenzend befindet sich relativ großflächiges Stillgewässer, das mit den Gräben in Verbindung steht.

Das Plangebiet weist eine mittlere Grundwasserneubildungsrate von 201 - 250 mm/a auf. Die Lage der Grundwasseroberfläche liegt bei 5 m bis 10 m. Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung ist als mittel eingestuft (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3>).

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten, die sich im Osten des Stadtgebietes von Aurich befinden.

Die Versiegelung von Boden durch die Planung kann zu einer Verminderung der Grundwasserneubildung führen.

Darüber hinaus besteht die Gefahr der qualitativen Grundwasserbeeinträchtigung. Um eine Gefährdung des Grundwassers zu verhindern, muss sichergestellt werden, dass beim Bau nur ordnungsgemäß gewartete Maschinen zum Einsatz kommen

### **3.1.5 Luft und Klima**

Das Untersuchungsgebiet liegt im Bereich einer feucht gemäßigten Klimazone, die durch den Einfluss der Nordsee bestimmt wird. Die vorrangig westlichen Winde bewirken eine ständige Bewegung der Luftmassen und einen Wärmeaustausch zwischen Meer und Festland. Das trägt zu einem Ausgleich der Temperaturen zwischen Sommer- und Wintermonaten bei, so dass die Durchschnittstemperaturen im Januar bei 0,5 bis 1,0° C und im Juni bei 16,0° bis 17,0° C liegen (Durchschnittstemperatur 9° Celsius, mittlere Sommertemperatur 13° Celsius, mittlere Wintertemperatur 4° Celsius). Mit einem Maximum in den Sommermonaten beträgt der mittlere Niederschlag in Aurich 770 mm bis 830 mm pro Jahr (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3>).

Kleinklimatisch wirksam ist als Kaltluftentstehungsgebiet insbesondere das nahegelegene Stillgewässer, aber auch die umliegenden offenen Acker- und Grünlandflächen. Die Gehölzbestände in der unmittelbaren Umgebung besitzen eine luftreinigende Wirkung und tragen so zur Frischluftentstehung bei.

Angesichts des vorherrschenden, windigen Küstenklimas und der geringfügigen Versiegelung bzw. Umnutzung der Grünfläche sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans keine planungsrelevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft zu erwarten.

### **3.1.6 Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild wird derzeit überwiegend durch den Hotelkomplex und die großflächigen versiegelten Stellplatzflächen bestimmt. Es befindet sich nördlich eines umfangreichen, geschlossenen Siedlungsbereiches. Als naturbetonte Elemente kommen die das Plangebiet umgebende Wallhecken, verschiedene weitere Gehölzbestände sowie durch extensiv bewirtschafteten Grünlandflächen mit ruderalisierten Bereichen vor. Ihnen kommt eine landschaftsbildprägende Bedeutung zu. Wertbestimmend ist zudem der nördlich und z.T. östlich angrenzende ausgedehnte Waldbestand mit Laub- und Nadelgehölzen. Im Bereich der Grünlandfläche wird die vorgesehene Planung mit den versiegelten Bereichen an die Waldfläche heranreichen.

Gemäß BREUER (2006) wird das Landschaftsbild mit der Wertstufe II - von mittlerer Bedeutung - bewertet.

Insgesamt ist allerdings zugrunde zu legen, dass der Bebauungsplan innerhalb eines bereits umfangreich überwiegend besiedelten Bereiches liegt. Die vorgesehene Hotelweiterung erfolgt vor allem auf bereits versiegelten Flächen. Unmittelbar östlich des Gebäudekomplexes wird ein Teil des Gehölzbestandes entfernt. Es handelt sich um eine Feldhecke mit standortfremden Gehölzen (HFX) und um eine Wallhecke (HWM) auf einer Länge von etwa 40 lfdm.

Die bestehenden Stellplätze werden erweitert und der wertbestimmende landschaftstypische Zusammenhang zwischen der unbebauten Grünlandfläche und dem Waldrand aspekt wird beeinträchtigt.

Die randlichen Wallhecken werden in ihrem Bestand gesichert. Es reichen die Stellplätze teilweise bis direkt an den Wallkörper heran, hier kann daher kein ausreichender Schutzabstand eingehalten werden. Im östlichen Neuplanungsbereich werden ausreichende Abstände zur geplanten Stellplatzanlage bzw. zur Bebauung eingehalten werden. Auch durch den Erhalt der bestehenden Wallhecken ist das geplante Baugebiet relativ gut eingegrünt.

Aufgrund der aktuellen Situation im Plangebiet und dessen Umgebung mit der Überprägung durch naturferne Elemente sind die Auswirkungen auf Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft als gering zu bewerten.

### **3.1.7 Biologische Vielfalt**

Es ist davon auszugehen, dass die biologische Vielfalt innerhalb des Plangebietes aufgrund der intensiven Vornutzung nur in geringem Maße zusätzlich beeinträchtigt wird.

## **3.2 Erhaltungsziele und Schutzzweck**

### **3.2.1 Europäisches ökologisches Netz und Natura 2000**

Durch die vorliegende Planung werden weder innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches noch in angrenzenden Bereichen Erhaltungsziele oder Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete berührt. Folglich ist im Rahmen der

Bauleitplanung keine Verträglichkeitsprüfung nach der FFH-Richtlinie bzw. der Vogelschutzrichtlinie durchzuführen. Innerhalb des Planungsraumes sind keine besonders geschützten Biototypen oder gefährdete Arten vorhanden.

### **3.2.2 Nationalpark/ Biosphärenreservat**

Das Plangebiet liegt nicht im Nationalpark gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, ebenso wenig innerhalb eines Biosphärenreservat gemäß § 25 Bundesnaturschutzgesetzes.

### **3.2.3 Geschützte Teile von Natur und Landschaft**

Es liegen keine nach § 29 Bundesnaturschutzgesetz geschützte Bereiche von Natur und Landschaft im Plangebiet.

### **3.2.4 Besonders geschützte Biotope**

Im Plangebiet sind keine besonders geschützten Biototypen gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes oder § 24 NAGBNatSchG vorhanden.

Außerhalb des Plangebietes westlich des Hotelkomplexes befindet sich ein Regenrückhaltebecken mit Verlandungsbereich mit Röhricht, der als geschützter Biotop gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes in Verbindung mit § 24 NAGBNatSchG dem gesetzlichen Schutz unterliegt und in seiner aktuellen Ausprägung nicht beeinträchtigt werden darf.

### **3.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit**

Dieser Punkt findet keine Anwendung, da keine derartigen Auswirkungen zu erwarten sind.

### **3.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter im üblichen Sinne sind nicht zu erwarten.

### **3.5 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Die zukünftig von dem Gebiet ausgehenden Emissionen hinsichtlich Lärm und Abgasen werden nicht über das gesetzlich zulässige Maß hinausgehen.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern wird hier vorausgesetzt.

### **3.6 Erneuerbare Energien, effiziente Nutzung von Energie**

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist grundsätzlich sinnvoll. Die Nutzung erneuerbarer Energien wird soweit im Zuge von Wohnbebauung möglich, zugelassen.

### **3.7 Landschaftspläne sowie sonstige Pläne**

Die Aussagen zur Landschaftsplanung sind oben bereits im Einzelnen aufgeführt; weiterführende Plandarstellungen des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts liegen für das Plangebiet nicht explizit vor.



### **3.8 Luftqualität**

Das Ziel der Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, findet hier keine Anwendung.

### **3.9 Wechselwirkungen**

Dieser Punkt findet keine Anwendung, da keine planungsrelevanten Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d festzustellen sind.

### **3.10 Prognose der Umweltauswirkungen**

Das Plangebiet unterliegt bereits einer starken Nutzung durch den Hotelbetrieb mit einer hohen Besucherfrequenz.

### **3.11 Prognose bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung**

Die Planung sieht die Erweiterung der Gebäude, Stellplätze und sonstigen Nutzungen vor.

Als Auswirkungen der Planung sind die zusätzliche Versiegelung der Grünlandfläche, die Beseitigung einer Wallhecke und das Heranrücken an den östlich gelegenen Wald anzusehen.

Es kann somit angenommen werden, dass auch bei Nichtdurchführung des Vorhabens das Plangebiet weiterhin einer intensiven Nutzung unterliegen wird, die frei von naturschutzrechtlichen Auflagen ist. Die östliche Grünlandfläche würde allerdings erhalten bleiben, zudem könnte der 30 m Waldabstand eingehalten bleiben.

### **3.12 Weitere Schutzgüter**

Für die Schutzgüter Wasser, Luft und Klima, Landschaftsbild sowie Biologische Vielfalt ergeben sich kein weiterer Kompensationsbedarf, da der Eingriff wie oben ausgeführt als geringfügig anzusehen ist.

### **3.13 Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten**

Die Umweltprüfung wurde aufgrund vorhandenen Datenmaterials durchgeführt, das durch eigene Bestandserhebungen ergänzt worden ist. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse sind nicht in planungsrelevantem Maße aufgetreten.

### **3.14 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen**

Die Einhaltung der Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 369 „Köhlers Forsthaus“ werden von der Stadt Aurich kontrolliert.

## 4 Eingriffsregelung

Für die Bewertung der vorliegenden Situation der Schutzgüter und dem geplanten Eingriff durch die Bebauung wird das Kompensationsmodell von BREUER, W. (2006) sowie BREUER (2015) herangezogen.

### 4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Es wird eine Beeinträchtigung der ökologischen Ausprägung im Plangebiet vorbereitet.

Zur Minderung und als Ausgleich setzt der Bebauungsplan entlang des allgemeinen Wohngebietes etwa 150 lfdm. Pflanzbindungs- und Anpflanzfläche mit einer Breite von 5 m fest. Entlang des Hoheberger Weges werden keine Gehölze bzw. Wallhecken beseitigt.

Im Bereich des östlich gelegenen Waldes wird entlang des Waldes unterhalb des Kronentraufbereiches zudem eine Anpflanzfläche festgesetzt, sodass der Kronentraufbereich geschützt bleibt.

Die Hauptgebäude bzw. die Baugrenzen halten einen Abstand von über 30 m zum Waldrand ein.

Im Zuge der Überbauung muss eine Wallhecke beseitigt werden. Ansonsten soll die Beeinträchtigung der Wallhecken durch entsprechende Abstände – im Bereich der Neubebauung - gewährleistet werden. Es sollen die Kronentraufbereiche und damit der Wurzelraum von Eingriffen geschützt werden. Die Kronentraufbereiche haben einen Radius von durchschnittlich 5 m, in Einzelfällen bis 8 m.

### 4.2 Eingriffsbewertung Arten und Biotope

#### Biotoptypen

Die Bewertung der einzelnen Biotoptypen (siehe Kap. 3.1.2) erfolgt verbal und richtet sich nach DRACHENFELS, O. v., (2016). Für die Biotoptypen im Plangebiet (siehe auch Biotoptypenkarte im Anhang) ergibt sich aufgrund ihrer aktuellen Ausprägung folgende Bewertung:

Einzelbäume, Baumbestand, Baumgruppe (HBE, HBA)	Ersatzpflanzung
Strauch-Baum-Wallhecke (HWM)	Wertstufe IV
Strauch-Baumhecke (HFM)	Wertstufe III
Feldhecke mit standortfremden Gehölzen (HFX)	Wertstufe II
Sonstiger standortgerechter Gehölzbestand (HPS)	Wertstufe II
Nährstoffreicher Graben (FGR)	Wertstufe III
Artenarmes Extensivgrünland (GET)	Wertstufe III
Artenarme Brennesselflur (UHB)	Wertstufe II
Halbruderales Gras- und Staudenflur (UHM)	Wertstufe III
Grünanlagen der Siedlungsbereiche mit Altbäumen	Wertstufe III
Sonstige Grünanlagen ohne Altbäume	Wertstufe II

Wertstufe IV: von besonderer Bedeutung bis allgemeiner Bedeutung, Wertstufe III: von allgemeiner Bedeutung, Wertstufe II: von allgemeiner bis geringer Bedeutung, Wertstufe I: von geringer Bedeutung

### 4.3 Eingriff

#### 4.3.1 Wallhecken, Gehölze

Mit dem Eingriff ist die Entfernung von einer Feldgehölz-Hecke, eines Wallheckenabschnittes östlich des Gebäudekomplexes verbunden.

Es wird mittig eine Wallhecke (HWM) auf einer Länge von etwa 40 m beseitigt.

- Als Kompensation wird im Plangebiet an der Südost-Nutzungsgrenze zum allgemeinen Wohngebiet eine Wallhecke (HWM) auf einer Länge von 40 m neu festgesetzt (vgl. textliche Festsetzung Nr. 7.4).
- Auf einem Streifen von 5 m vor der neugeschaffenen Wallhecke werden Sträucher gepflanzt. Als heimische und standortgerechte Sträucher sind Schwarzer Holunder, Hasel, Weißdorn, Eberesche, Faulbaum, Schlehe und Salweide als leichte Sträucher, 2-3 Triebe, 70-90 cm, ohne Ballen zu pflanzen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 7.3).
- Auf einer 10 m breiten Fläche vor der östlich verlaufenden Wallhecke wird eine entsprechende Aufpflanzung mit Sträuchern vorgenommen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 7.3).

Darüber hinaus sind weitere 40 m Wallhecke extern zu kompensieren. Die Wallhecken-Neuanlage wird auf Flächen des Ersatzwallheckenprogramms der Stadt Aurich auf Privatgrundstücken vorgenommen.

#### 4.3.2 Grünland, Boden

##### Extensives Grünland

Mit der Umwandlung des Biototyps Artenarmes Extensivgrünland (GET) in versiegelte Stellplätze ist nach BREUER (2006) die Zerstörung bzw. Beeinträchtigung eines Biototyps mit der Wertstufe III verbunden. Somit ist eine Kompensation des Eingriffes erforderlich, die eine Entwicklung des betroffenen Biototyps auf gleicher Flächengröße auf Biototypen der Wertstufe I und II ermöglicht.

Der Eingriff ist mit einer Versiegelung von **2.600 m<sup>2</sup> Extensivgrünland** verbunden, diese Flächengröße ist nach den o.g. Vorgaben extern zu kompensieren.

##### Schutzgut Boden

Durch die Planung werden

- im Bereich des Hotelbestandes etwa **500 m<sup>2</sup>** und auf dem westlichen 20m-Streifen am Regenrückhaltebecken etwa **1.050 m<sup>2</sup>** und

- im östlichen Neuplanungsbereich durch Gebäude und Stellplatz etwa **2.700 m<sup>2</sup>** neu versiegelt.

Somit werden insgesamt 4.250 m<sup>2</sup> Boden neu versiegelt.

Nach Breuer (2006) ist ein Eingriff in Boden mit allgemeiner Bedeutung eine Kompensation von 1:0,5 erforderlich. Demgemäß ist für die Eingriffe in das Schutzgut Boden eine Aufwertung einer ca. 2.125 m<sup>2</sup> großen Fläche um einer Wertstufe als Kompensationsmaßnahme erforderlich.

Als Kompensation für den Eingriff in das Schutzgut Boden sind Gehölzanpflanzungen geeignet, die Bodenfunktion als Bestandteil des Naturhaushalts zu verbessern, Bodenerosion und Bodenschadverdichtung zu vermindern und sekundär auf das Kleinklima durch eine Erhöhung der Boden- und Luftfeuchtigkeit zu wirken. Darüber hinaus kann auch durch verbesserte Durchwurzelung des Bodens und einen ausgeglichenen Wasserhaushalt die Funktionsfähigkeit des Bodens aufgewertet werden. Daneben wird die Lebensraumfunktion für Tiere und für Pflanzen erhöht.

### **4.3.3 Kompensationsmaßnahmen**

Die Anpflanzmaßnahmen können auf Flächen des Hecken- und Buschprogramms der Stadt Aurich vorgenommen werden. Sie sind in ihrem Bestand durch das Waldrecht geschützt.

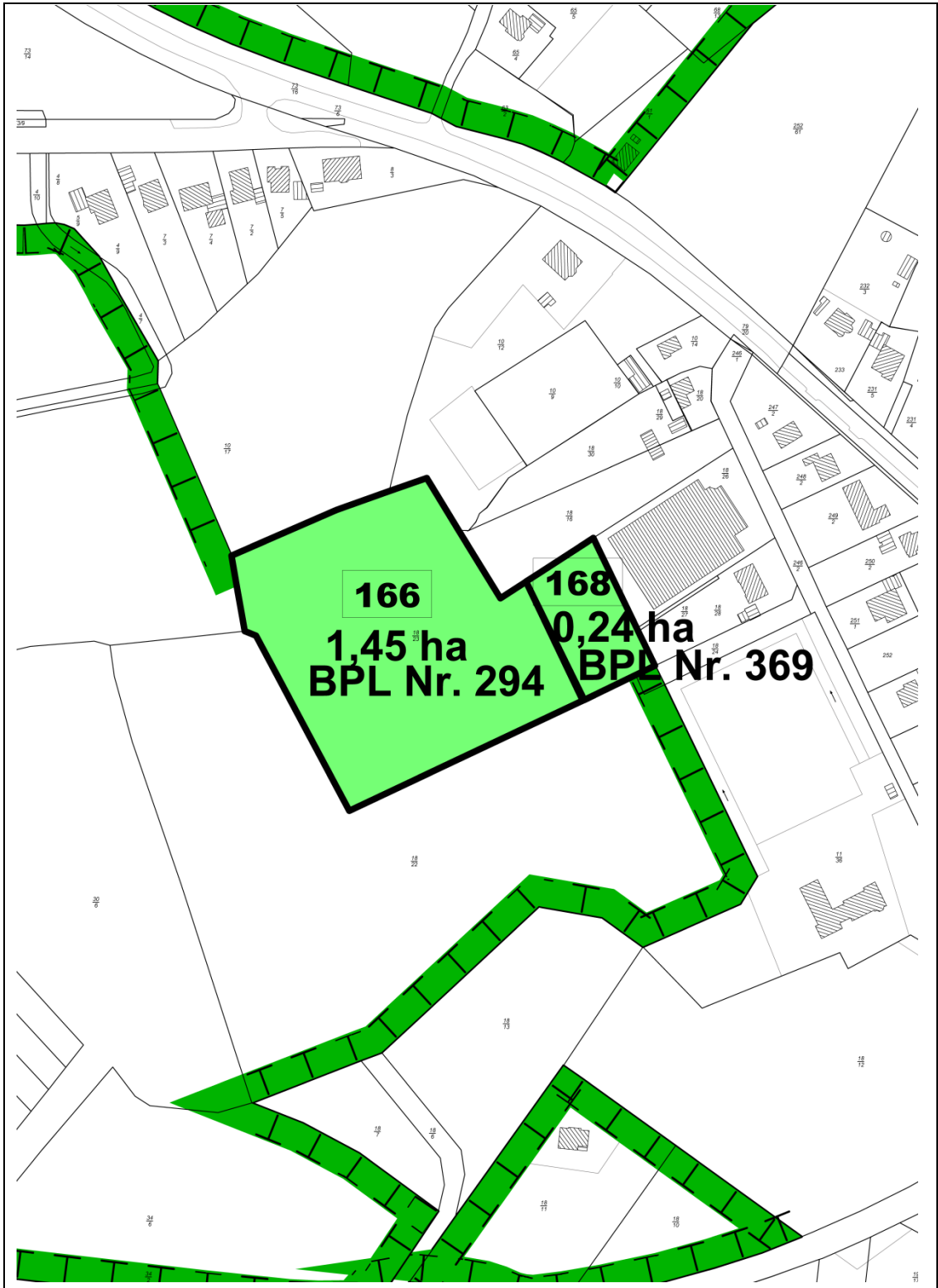
#### Extensivgrünland

Für das benötigte externe Extensivgrünland wird die bereits angelegte Teilfläche einer städtischen Streuobstwiese in Walle (anteilig 2.400 m<sup>2</sup> von 16.900 m<sup>2</sup>) aus dem städtischen Ausgleichsflächenpool im Ausgleichsflächensuchraum Sandhorster Ehe nach FNP (Stadteigentum, Flächennummer 168 im Ausgleichsflächenkataster) zur Verfügung gestellt.

Die Bodenvegetation der Streuobstwiese mit extensiven Pflegemaßnahmen ist geeignet, eine naturnahe Entwicklung zu artenreichem, mesophilen Grünland zu erreichen. Zudem liegt auf der Kompensationsfläche der kulturhistorisch bedeutsame Bodentyp Plaggenesch vor (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3>), der auf diesem Wege in seiner Ausprägung aktuell gesichert wird

Es handelt sich um die Gemarkung Walle, Flur 9, Flurstück 18/23, Ostteil, Am Wilhelminenhof hinter Hausnummer 15.

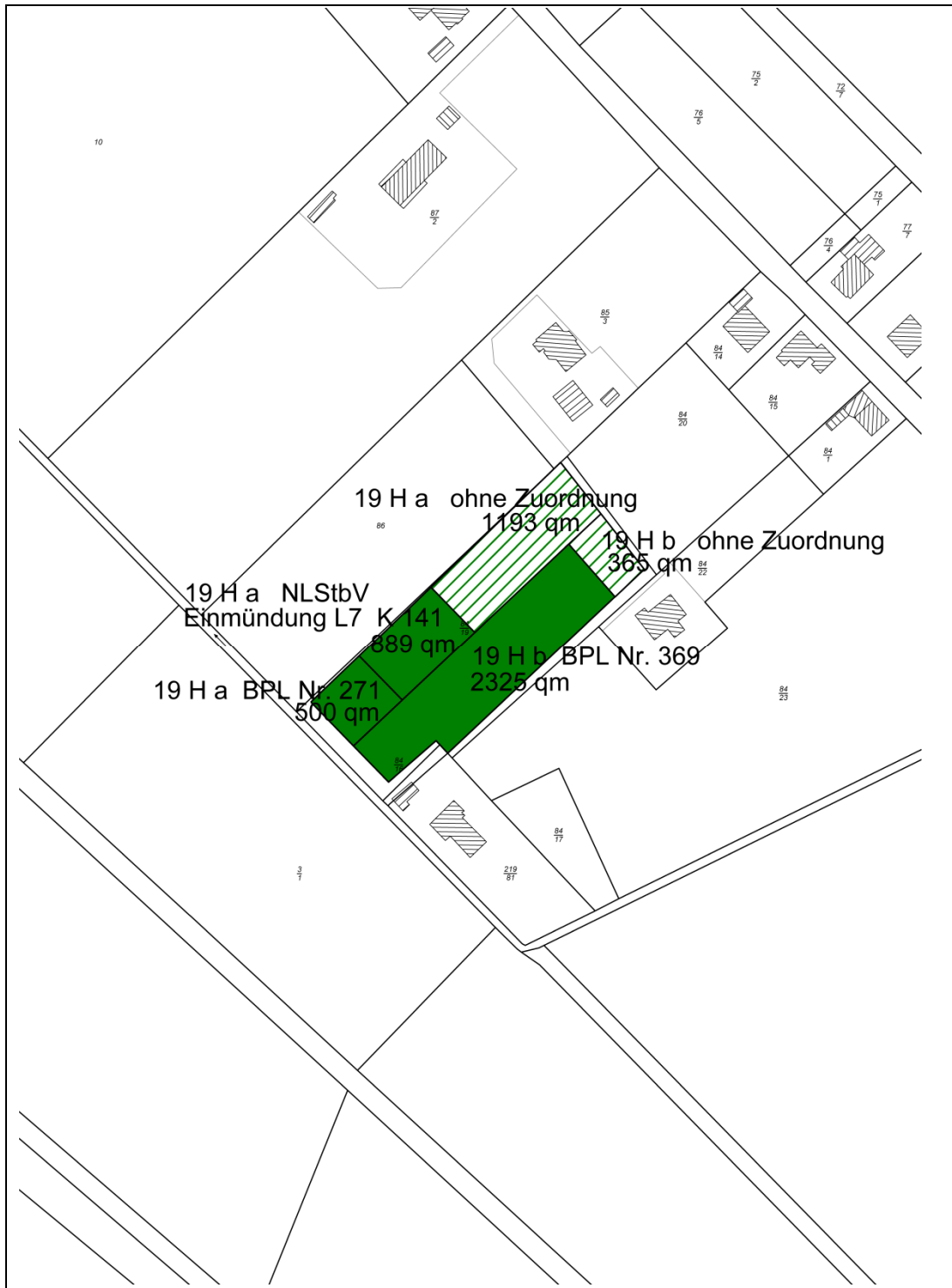
Das FNP-Änderungsverfahren für die Flächen des städtischen Ausgleichsflächenpools erfolgte im Jahr 2000. In diesem Planverfahren erfolgte eine Abstimmung bezüglich der naturräumlichen Lage und der Ansprüche der landwirtschaftlichen Nutzungen



### Feldgehölzfläche

Für den Eingriff in die Feldgehölze wird ein Wallheckenabschnitt im Ortsteil Haxtum (Fallnummer 19Hb) aus dem städtischen Hecken- und Buschprogramm (Privatfläche mit Gestattungsvertrag und Schutz nach Waldrecht) zur Verfügung gestellt. Es handelt sich um die Gemarkung Haxtum, Flur 2, Flurstück 84/19, Südwest- und Mittelteil, Dierschlootweg neben Hausnummer 14.

Für das städtische Hecken- und Buschprogramm liegt ein Konzept (Wiese-Liebert, P. 2012, Aurich) vor, das mit der Landwirtschaft und der Naturschutzbehörde abgestimmt ist und nach dessen Maßgaben die Entwicklung des Wallheckenabschnittes vorgenommen wird.

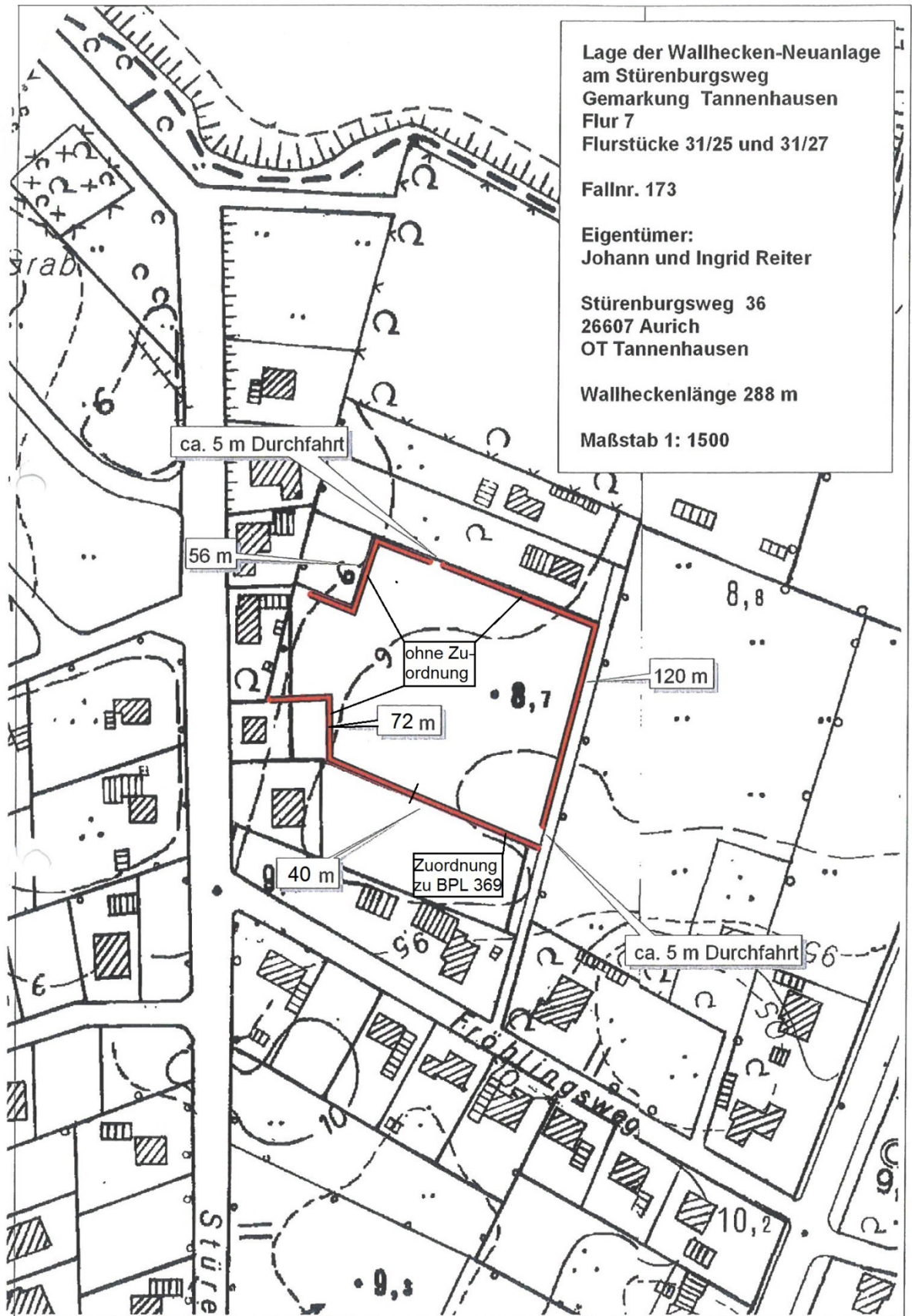


### Wallhecke

Für den Eingriff Beseitigung einer Wallhecke wird ein Wallheckenabschnitt im Ortsteil Tannenhausen (Fallnummer 173) zur Verfügung gestellt (Privatfläche mit Gestattungsvertrag und Schutz als geschützter Landschaftsbestandteil).

Es handelt sich um die Gemarkung Tannenhausen, Flur 7, Flurstück 31/25, Südrand, Frühlingsweg hinter Hausnummer 16.





#### 4.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung dieser Bauleitplanung möchte die Stadt Aurich hier die Erweiterung des bestehenden Hotel- und Restaurantbetrieb ermöglichen. Im Rahmen der im Zuge der Bauleitplanung durchzuführenden Umweltprüfung sind die Belange von Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

Die Umweltprüfung führt in ihrem Ergebnis zu dem Schluss, dass die Bauleitplanung unter Berücksichtigung der Belange des Natur- und Landschaftshaushalts als umweltverträglich einzuordnen ist.

Durch den Bebauungsplan ergibt sich ein Eingriff in Natur und Landschaft.

Dieser Eingriff wird im Flächenpool der Stadt Aurich „Konzept Hecken- und Buschprogramm“ und auf Flächen des Ersatzwallheckenprogramms der Stadt Aurich auf Privatgrundstücken vorgenommen.

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



Petra Wahrenburg - Dipl. Biol.-