



**Thalen  
Consult**

**Thalen Consult GmbH**

Urwaldstraße 39 | 26340 Neuenburg

T 04452 916-0 | F 04452 916-101

E-Mail [info@thalen.de](mailto:info@thalen.de) | [www.thalen.de](http://www.thalen.de)

---

INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

---

## **BEBAUUNGSPLAN NR. 368 „ALTE POST“ Umweltbericht**

**Stadt Aurich**



PROJ.NR. 11088 | 29.07.2019

## INHALTSVERZEICHNIS

|           |  |          |
|-----------|--|----------|
| <b>1.</b> | <b>Kurzdarstellung der Inhalte, Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes .....</b>    | <b>5</b> |
| 1.1.      | Inhalt des Bebauungsplanes .....   | 5        |
| <b>2.</b> | <b>Umfang des Vorhabens / Flächenbilanz.....</b>   | <b>5</b> |
| <b>3.</b> | <b>Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen .....</b>         | <b>6</b> |
| 3.1.      | Fachgesetze.....   | 6        |
| 3.2.      | Planerische Vorgaben .....   | 6        |
| 3.3.      | Berücksichtigung der Umweltschutzziele.....  | 7        |
| <b>4.</b> | <b>Beschreibung des Planungsraumes.....</b>  | <b>8</b> |
| 4.1.      | Nutzungen .....  | 8        |
| 4.2.      | Naturräumliche Lage .....  | 8        |
| <b>5.</b> | <b>Beschreibung der Schutzgüter und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung ...</b> | <b>9</b> |
| 5.1.      | Luft / Klima / Lärm .....  | 9        |
| 5.1.1.    | Bestand.....   | 9        |
| 5.1.2.    | Auswirkungen der Planung .....   | 10       |
| 5.2.      | Boden .....  | 12       |
| 5.2.1.    | Bestand.....   | 12       |
| 5.2.2.    | Auswirkungen der Planung .....   | 12       |
| 5.3.      | Grundwasser .....  | 13       |
| 5.3.1.    | Bestand.....   | 13       |
| 5.3.2.    | Auswirkungen der Planung .....   | 13       |
| 5.4.      | Oberflächengewässer .....  | 14       |
| 5.4.1.    | Bestand.....   | 14       |
| 5.4.2.    | Auswirkungen der Planung .....   | 14       |
| 5.5.      | Biotopstrukturen und Lebensgemeinschaften .....  | 15       |
| 5.5.1.    | Bestand Biotoptypen .....  | 15       |
| 5.5.2.    | Auswirkungen der Planung auf die Biotopstrukturen .....                                  | 18       |
| 5.6.      | Landschaftsbild.....   | 19       |
| 5.6.1.    | Bestand.....   | 19       |

**Bebauungsplan Nr. 368 „Alte Post“ – Umweltbericht**

|            |  |           |
|------------|--|-----------|
| 5.6.2.     | Auswirkungen der Planung .....   | 19        |
| 5.7.       | Sach- und Kulturgüter.....   | 20        |
| 5.8.       | Mensch.....  | 20        |
| 5.9.       | Wechselwirkungen .....   | 21        |
| 5.10.      | Kumulative Auswirkungen mit anderen Maßnahmen .....  | 22        |
| <b>6.</b>  | <b>Gefährdung der Planung durch Katastrophen und Unfällen, Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels.....</b> | <b>22</b> |
| <b>7.</b>  | <b>Prognose ohne aktuelles Bauleitplanverfahren .....</b>  | <b>23</b> |
| <b>8.</b>  | <b>Anderweitige Planungsalternativen .....</b>   | <b>23</b> |
| <b>9.</b>  | <b>Ausnahmegenehmigungen gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Aurich .....</b>  | <b>23</b> |
| <b>10.</b> | <b>Verträglichkeitsvorprüfung nach § 34 BNatSchG .....</b>   | <b>23</b> |
| <b>11.</b> | <b>Einhaltung der Artenschutzrechtlichen Bestimmungen .....</b>  | <b>23</b> |
| <b>12.</b> | <b>Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen im Plangebiet .....</b>                                    | <b>26</b> |
| 12.1.      | Einschränkung der Lichtimmissionen .....   | 26        |
| 12.2.      | Sicherung der gewässerbegleitenden Grünflächen .....   | 26        |
| 12.3.      | Festsetzung von Bepflanzungen um das ausgewiesenen Mischgebiet .....   | 26        |
| 12.4.      | Festsetzung von Baumpflanzungen im Mischgebiet 1.....  | 27        |
| <b>13.</b> | <b>Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung .....</b>   | <b>27</b> |
| 13.1.      | Flächige Kompensation nach dem Breuer-Modell .....   | 27        |
| 13.1.1.    | Grundsätze der Bilanzierung nach dem Breuer-Modell.....  | 27        |
| 13.1.2.    | Ermittlung des flächigen Kompensationsbedarfes gemäß dem Breuer-Modell.....  | 29        |
| 13.1.2.1.  | Kompensation für Arten- und Biotopschutz.....  | 29        |
| 13.1.2.2.  | Kompensationsbedarf für den Boden .....  | 30        |
| 13.1.2.3.  | Sonstige Kompensationsnotwendigkeiten .....  | 30        |
| 13.1.2.4.  | Zusammenfassender Kompensationsbedarf nach Breuer-Modell.....  | 31        |
| 13.2.      | Kompensation nach der Baumschutzsatzung der Stadt Aurich.....  | 31        |
| <b>14.</b> | <b>Vorgesehene Kompensationsmaßnahmen.....</b>   | <b>31</b> |
| <b>15.</b> | <b>Zusätzliche Angaben .....</b>   | <b>34</b> |
| 15.1.      | Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren  | 34        |
| 15.2.      | Notwendige Monitoringmaßnahmen .....   | 34        |
| <b>16.</b> | <b>Allgemein verständliche Zusammenfassung .....</b>   | <b>34</b> |
| <b>17.</b> | <b>Verwendete Quellen und Literatur.....</b>   | <b>35</b> |

Anlagen: Bestandsplan Biotope

**Bebauungsplan Nr. 368 „Alte Post“ – Umweltbericht**

Das Baugesetzbuch bestimmt in § 2 Abs. 4, dass im Zuge der Aufstellung eines Bauleitplanes eine Umweltprüfung durchgeführt werden muss, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt werden. Das Ergebnis dieser Prüfung wird in diesem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung im Zuge des Bauleitplanverfahrens zu berücksichtigen.

Die Umweltprüfung ist eine sog. Strategische Umweltprüfung, d. h. sie soll eine, den Planungsprozess begleitende Umweltprüfung sein. Ergänzungen und Änderungen des Umweltberichtes im Zuge des Planungsprozesses sind daher zu erwarten.

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 368 wird parallel zum Umweltbericht zur 64. Flächennutzungsplanänderung ausgearbeitet. Die Aussagen des Umweltberichtes zum Flächennutzungsplan werden daher im Folgenden aufgenommen und entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans detailliert und ergänzt.

## **1. Kurzdarstellung der Inhalte, Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **1.1. Inhalt des Bebauungsplanes**

Im Ortsteil Ogenbargen der Stadt Aurich liegt das Hotel Alte Post. Hieran schließt sich westlich der L 7 Esenser Landstraße eine Wohnsiedlung an. Die Flächen sind derzeit als Dorfgebiet ausgewiesen.

Die Stadt Aurich will durch diesen Bebauungsplan die Flächen entsprechend der jetzigen Nutzung als Mischgebiet (MI) festsetzen; zusätzlich wird das Mischgebiet im Bereich des Hotelkomplexes um 0,705 ha vergrößert, um somit dem Hotel die Möglichkeit einer zeitgemäßen Erweiterung zu sichern.

Die Festsetzungen im MI entlang der Esenser Landstraße bleibt wie bisher bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer eingeschossigen Bebauung. Im Bereich des Hotels, indem bisher eine GRZ von 0,3 galt, wird eine GRZ von 0,6 sowie eine, wie bisher auch, Zweigeschossigkeit festgesetzt. Im Mischgebiet werden Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entlang der Gewässer sowie Pflanzgebote festgesetzt.

Des Weiteren stellt der Bebauungsplan die Bäume, die unter die Auricher Baumschutzsatzung fallen, nachrichtlich dar.

## **2. Umfang des Vorhabens / Flächenbilanz**

|                               |                        |
|-------------------------------|------------------------|
| Mischgebiet 1 (Hotelbereiche) | 1,416 ha               |
| Mischgebiet 2 (Wohnbereich)   | 1,259 ha               |
| <b>Gesamtfläche</b>           | <b><u>2,675 ha</u></b> |

### **3. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen**

#### **3.1. Fachgesetze**

Für das anstehende Bauleitplanverfahren sind die Vorschriften des § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch (i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004, BGBl. I S 2414, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Okt. 2015, BGBl. I S 1722) i. V. m. § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG vom 29.07.2009 BGBl. I S. 2542, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 BGBl. I S. 3434) und des Nds. Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG vom 19. 02.2010) zu beachten.

Ebenfalls schreibt das Baugesetzbuch vor, dass bei Bauleitplanungen die Anforderungen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten sind. Hierzu zählt auch der Schutz von schädlichen Luftverunreinigungen und vor Lärmimmissionen gemäß der Bestimmungen des Immissionsschutzrechts. Im vorliegenden Fall ist daher die TA Luft, die Geruchsimmissionsrichtlinie sowie die TA Lärm zu beachten.

Die Zulässigkeit der Planung gemäß der Einhaltung artenschutzrechtlicher Bestimmungen nach § 44 des BNatSchG ist ebenso wie die Sicherung der gesetzlich geschützten Wallhecke nach § 22 Abs. 3 des NAGBNatSchG in Verbindung mit § 29 BNatSchG zu beachten.

Hinsichtlich des Grundwassers und der im bzw. angrenzend an das Plangebiet verlaufenden Oberflächengewässer II. und III. Ordnung ist das Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I. S. 2585, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. August 2016, BGBl. I S. 1972) in Verbindung mit dem Niedersächsischen Wassergesetz vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 64, zuletzt geändert durch Artikel 2 § 7 des Gesetzes vom 12.11.2015, Nds. GVBl. S. 307) zu beachten.

Das Wasserhaushaltsgesetz gibt in § 27 vor, dass oberirdische Gewässer so zu bewirtschaften sind, dass eine Verschlechterung ihres ökologischen Zustandes bzw. Potenzials und ihres chemischen Zustandes vermieden wird und ein guter ökologischer Zustand bzw. gutes ökologisches Potenzial und ein guter chemischer Zustand erhalten oder erreicht werden. Dies trifft auch auf die Gewässer im Plangebiet zu, den Grenzgräben an der Hotelerweiterungsfläche sowie dem Straßenseitengraben als Gewässer III. Ordnung, zu.

Das Gebiet liegt im Wasserschutzgebiet Harlingerland in der Schutzzone IIIB (Verordnung im Amtsblatt des Regierungsbezirkes Aurich vom 26.01.1970).

Die Stadt Aurich hat eine Baumschutzsatzung erlassen; hiernach sind Bäume mit einem Stammumfang von 80 cm und mehr, gemessen in einer Höhe von 100 cm, geschützt; nicht erfasst werden Erlen, Birken, Pappeln und Weiden sowie viele Nadelgehölze; die Satzung regelt Ausnahmen und Möglichkeiten der Befreiung.

#### **3.2. Planerische Vorgaben**

Das Landesraumordnungsprogramm legt Aurich als Mittelzentrum fest. Im Bereich der Planänderung wird die B 210 als Hauptverkehrsstraße dargestellt.

**Bebauungsplan Nr. 368 „Alte Post“ – Umweltbericht**

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Aurich hat am 20.07.2006 seine Gültigkeit verloren.

Seit der Bekanntmachung der Planungsabsichten im Januar 2009 befindet sich der Landkreis Aurich in der Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes, welches im Herbst 2018 zum dritten Mal als Entwurf auslag.

Der Entwurf entfaltet in seiner jetzigen Form die Bindungswirkung von sonstigen Erfordernissen der Raumordnung. Die Inhalte sind bereits jetzt bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Der Entwurf des Reg. Raumordnungsprogramms legt Aurich als Mittelzentrum und als Standort besonderer Entwicklungsaufgabe Erholung fest. Als Hauptverkehrsstraße wird die B 210 und die L 7 Esenser Landstraße angegeben. Der Geltungsbereich liegt in einem Vorbehaltsgebiet für landschaftsbezogenen Erholung, für Landwirtschaft aufgrund des hohen Ertragspotentials und für Tonabbau. Es liegt nach den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsprogramms im Wasserschutzgebiet und in der Fluglärmszone II des militärischen Flughafens Wittmundhafen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Aurich stellt bisher im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Mischbaufläche sowie Fläche für die Landwirtschaft dar. Der Bebauungsplan Nr. 168 erfasst nur Teile des geplanten BP und legt hier ein Dorfgebiet mit einer GRZ von 0,4 bzw. 0.3 fest. Entlang der südwestlichen und nordwestlichen Grenze ist der Erhalt von Gehölzreihen festgelegt.

Das Landschaftsprogramm Nds. macht für den Planbereich keine speziellen Aussagen. Es kennzeichnet die natürliche Region als Ostfriesische-Oldenburgische Geest, in der aus landesweiter Sicht der Schutz von naturnahen Wäldern und Hochmooren, der Wallhecken, Altwässer und nährstoffarmer Mooreseen sowie des Feuchtgrünlandes vorrangige Bedeutung hat.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Aurich liegt als Entwurf (1996) vor. Für den Planungsraum werden folgende Grundlagen ermittelt:

Die Landschaftseinheit wird als Middeler Geest bezeichnet. Für den Arten- und Biotopschutz oder für das Landschaftsbild wertvolle Bereiche oder Elemente werden im Planbereich oder hieran angrenzend nicht aufgeführt.

Die Stadt Aurich besitzt keinen beschlossenen Landschaftsplan.

Der Planbereich liegt im Wasserschutzgebiet Harlingerland, Schutzzone III B (Verordnung im Amtsblatt des Regierungsbezirkes Aurich vom 26.01.1970).

**3.3. Berücksichtigung der Umweltschutzziele**

Die aufgeführten Ziele und Planungen werden bei der Bauleitplanung beachtet. Die Planung nimmt nur geringfügig landwirtschaftliche Fläche mit hohem Ertragspotential gemäß des Entwurfes zum Regionalen Raumordnungsprogramm in Anspruch; um des Gebiet herum liegen jedoch großflächig Bereiche mit höherer Bodenfruchtbarkeit und Ertragsfähigkeit als im Plangebiet selbst (Nibis-Kartenserver).

**Bebauungsplan Nr. 368 „Alte Post“ – Umweltbericht**

Auch das Rohstoffsicherungsgebiet für den Rohstoff Ton (Nibis-Kartenserver) zieht sich von Ogenbargen bis nach Brill (ca. 4 km<sup>2</sup>), so dass das siedlungsnahen Vorkommen im Planbereich der Abwägung unterzogen werden kann.

Die landschaftsbezogenen Erholung wird durch die geringfügige Erweiterung des Hotels nicht beeinträchtigt; die Radwege bleiben erhalten, ausgewiesenen Wanderwege werden nicht betroffen.

Das Wasserschutzgebiet, Schutzzone IIIB steht der Bebauung nicht entgegen. Schutzvorschriften werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

**4. Beschreibung des Planungsraumes****4.1. Nutzungen**

Der Planungsraum wird derzeit als Hotel mit Nebenanlagen genutzt; entlang der Esenser Landstraße liegt ein Siedlungsbereich. Die noch nicht besiedelte nordwestliche Fläche wie auch die weiter nördlich angrenzenden Bereiche werden heute als Grünland genutzt, wobei die Flächen teilweise eine hohe Bodenfeuchte und Grüppen aufweisen.

Die Abgrenzung des Siedlungsbereiches und der Grünlandflächen ist nicht deckungsgleich mit der Grenze des Geltungsbereichs. In zwei Bereichen reicht der Siedlungsbereich mit Garten und Nebengebäuden wie Schuppen und Gartenhäuser über den Geltungsbereich hinaus, an einer Stelle liegt noch geringfügig Grünland im Geltungsbereich.

Entlang des Geltungsbereichs verläuft im Süden die B 210 mit Fuß/Radweg, im Osten die L 7 Esenser Landstraße, ebenso mit Fuß/Radweg.

**4.2. Naturräumliche Lage**

Der Untersuchungsraum gehört innerhalb der naturräumlichen Einheit der Ostfriesisch-Oldenburgischen Geest zur Landschaftseinheit der Middelser Geest.

Das Kerngebiet der Middelser Geest ist der ebenen bis welligen grundwasserfernen Geest zuzuordnen. Zentrum dieser Einheit sind die dörflichen Siedlungen Middels-Westerloog, Ogenbargen, Middels-Osterloog und im Süden Spekendorf. Um diese Ortschaften zentriert sich im Allgemeinen die geesttypische Wallheckenlandschaft mit auffällig kleinteiliger sowie unregelmäßiger Nutzflächenparzellierung

Die "Middelser Geest" vermittelt das Bild einer durch anthropogene Einflüsse geformten Kulturlandschaft, deren naturraumtypische Nutzungsstrukturen ausgeprägt sind. Vielfalt und Eigenart werden von der Strukturvielfalt, der Landschaftselemente, dem lebhaften Relief und den geesttypischen Siedlungen maßgeblich bestimmt.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Landschaftsrahmenplan des LK Aurich, Entwurf, 1996

Die Geländehöhen liegen zwischen 7 und 8 m über NN mit leichter Neigung nach Nordwesten.<sup>2</sup>

## 5. Beschreibung der Schutzgüter und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung

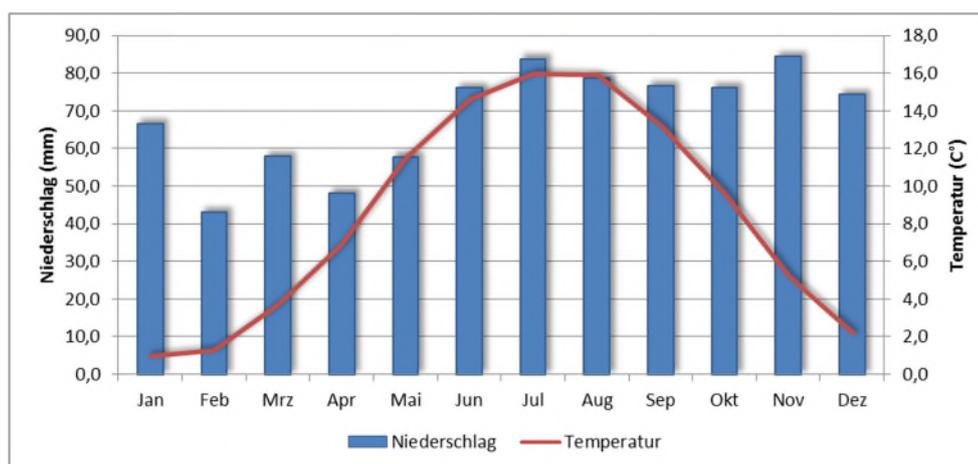
### 5.1. Luft / Klima / Lärm

#### 5.1.1. Bestand

##### 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)<sup>3</sup>. Mit einem Maximum in den Sommermonaten beträgt der mittlere Niederschlag in Aurich 770 mm bis 830 mm pro Jahr.

Mit durchschnittlich ca. 811 mm Niederschlag im Jahr ist eine hohe Niederschlagsrate zu verzeichnen. Die klimatische Wasserbilanz beträgt 272 mm/Jahr. Der Wind weht überwiegend aus süd- bis westlichen Richtungen mit durchschnittlich 4,1 m/sec. Neben den typischen aus westlichen Richtungen herangeführten Tiefausläufern gibt es auch Hochdruckgebiete mit Winden aus östlicher Richtung. Bei den Hochdruckwetterlagen kommen örtliche Modifikationen des Großklimas stärker zur Geltung. Der geringste Luftaustausch liegt bei winterlichen Hochdrucklagen vor.



<sup>2</sup> Nibis – Kartenserver, Reliefkarten, Juli 2018

<sup>3</sup> Nibis Kartenserver, Mai 2014

**Abb. 1: Klimadiagramm, Stadt Aurich (Quelle: DWD)**

Das Lokalklima ist zum einen durch die Grünlandnutzung geprägt, im östlichen Bereich wirkt sich bereits der Einfluss der Siedlung aus.

Immissionssituation

Hinsichtlich der vorhandenen Immissionssituation spielen zum einen die angrenzenden Straßen B 210 und der L 7 Esenser Landstraße eine ausschlaggebende Rolle. Zu erwarten sind CO<sub>2</sub>, NO<sub>x</sub> sowie Feinstaub. Zusätzlich sind Immissionen vom militärischen Flugverkehr zu erwarten. Nicht ausgeschlossen sind zeitweilige Immissionen (Feinstaub, NO<sub>x</sub> und Geruchsmissionen) von der landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Flächen.

Landwirtschaftliche Höfe liegen in 220 m südwestlicher Richtung sowie in 350 m südöstlicher Richtung. Ein Geruchsmissionsgutachten wurde nicht beauftragt.

Eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit durch die von einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung ausgehende Ammoniakbelastung ist nicht zu befürchten. Stickoxidmissionen vom Verkehr auf der Bundesstraße und der Landesstraße werden aufgrund der vorherrschenden Winde schnell verwirbelt und verdünnt. Darüber hinaus liegen die Bundesstraße entgegen der Hauptwindrichtung, so dass keine Gesundheitsgefährdung im Plangebiet durch Stickoxide zu erwarten ist

Lärm

Die Lärmsituation wird ebenfalls durch die zwei Straßen sowie den Luftverkehr geprägt. Das Gebiet liegt in der Schallschutzzone 2 des militärischen Flughafens in Wittmund. In der Schalltechnischen Stellungnahme zu der Planung<sup>4</sup> wird der Maßgebliche Außenlärmpegel für den Planbereich, ermittelt aus Verkehrs- und Fluglärm, mit 65 – 70 db(A) berechnet. Das Lärmgutachten gibt, aufbauend auf diesem Wert und der Nutzung als Mischgebiet, ein notwendiges Bau-Schalldämm-Maß von 30 dB an. Bei Aufenthalts- und Schlafräumen ist darüber hinaus der Einbau einer Schallgedämpften Lüftungseinrichtung notwendig. Entsprechende Festsetzungen sind im Bebauungsplan aufgenommen.

**5.1.2. Auswirkungen der Planung**Klima

Durch die Erweiterung des Mischgebietes 1 (Hotelbereich) und der Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,6 findet eine zunehmende Versiegelung statt. Dieses führt zu einer Erhöhung der Temperatur und zu einer geringeren Verdunstung. Diese lokalklimatische Auswirkung kann durch eine Durchgrünung der Bauflächen vermindert werden.

---

<sup>4</sup>Ingenieurbüro für Energietechnik und Lärmschutz, Aurich, Schalltechnische Stellungnahme für den Bebauungsplan Nr. 368 „Alte Post Ogenbargen“ Aurich-Middels / Verkehrs- und Fluglärm, Bericht Nr. 4337 – 19-L1, April 2019

**Bebauungsplan Nr. 368 „Alte Post“ – Umweltbericht**

Aufgrund des Großklimas mit relativ hoher Windgeschwindigkeit werden die verbleibenden Veränderungen jedoch schnell wieder ausgeglichen, so dass keine wesentlichen Änderungen des Klimas zu befürchten sind.

Im nördlichen Teilbereich (Mischgebiet 2) wird der heutige Zustand nur festgeschrieben, wodurch keine Änderungen des Klimas ausgelöst werden.

Luftimmissionen

Durch Baumaßnahmen entstehende Immissionen sind nur kurzfristig und führen zu keiner nachhaltigen Beeinträchtigung der Luftsituation. Durch den Bebauungsplan werden keine wesentlichen Änderungen der Luftimmissionen hervorgerufen. Die Erweiterung des Hotels kann zwar zu einer Zunahme des Zielverkehrs führen, was aber aufgrund der angrenzenden stark befahrenen Straßenzüge (B 210 und L 7) keine wesentliche Erhöhung der Immissionen nach sich ziehen wird.

Das Mischgebiet 2 ist bereits heute vorhanden; die Ausweisung führt zu keinen veränderten Immissionen.

Ein nicht zu unterschätzender Aspekt ist die Veranstaltung von Feuerwerken im Rahmen von Feiern. Diese müssen jedoch gesondert genehmigt werden; Auswirkungen werden entsprechend bei den Einzelgenehmigungen zu berücksichtigen sein.

Lärmimmissionen

Die zunehmende Lärmimmission aufgrund der Bauarbeiten an der Erweiterung des Hotelkomplexes ist kurzfristig und führt daher nicht zu nachhaltigen erheblichen Beeinträchtigungen.

Die Lärmimmissionen aufgrund des zunehmenden Zielverkehrs zum Hotel sind vor dem Hintergrund der stark befahrenen B 210 zu vernachlässigen.

Die Parkplätze sind überwiegend vorhanden; es sind jedoch neue Parkplätze im neu erschlossenen Bereich ca. 60 m östlich des Siedlungsbereichs am Schlichtmoorweg geplant. Die Zulässigkeit dieser Parkreihe wird im Zuge Baugenehmigung geprüft. Darüber hinaus soll durch eine Abpflanzung eine optische und psychologische Abgrenzung der Parkplatzbereiche zu den benachbarten Wohnbereichen sichergestellt werden.

Im Neubaubereich des Hotelkomplexes sind weitere Übernachtungs-, Speise- und Tagungsräume vorgesehen. Hier werden der Nutzung als Hotelkomplex entsprechend auch Feiern wie z.B. Hochzeitsfeiern und Geburtstagsfeiern durchgeführt werden. Entsprechende Feiern können, z.B. bei geöffneten Fenstern oder auf den Terrassen auch zu gewissen Lärmimmissionen auf die benachbarten Wohngrundstücke führen. Auch dieser Aspekt wird im Rahmen Baugenehmigung berücksichtigt.

Bezüglich möglicher Feuerwerke gilt das oben gesagte.

Lichtimmissionen

Mit der Besiedlung von neuen Flächen ist auch eine zunehmende Lichtimmission zu befürchten. Dies gilt zum einen für die neuen Parkplätze im rückwärtigen Be-

**Bebauungsplan Nr. 368 „Alte Post“ – Umweltbericht**

reich sowie für die hier entstehenden Gebäude mit Außenanlagen. Die Lichtimmission stellt eine Beeinträchtigung der angrenzenden Bewohner sowie eine Gefährdung der Fauna, insbesondere der hier jagenden und balzenden Fledermäuse und Insekten dar.

Im Bebauungsplan werden daher Regelungen zur Beleuchtungsart auf den Verkehrsflächen und den Freiflächen festgelegt, um so Belästigungen der Anwohner wie auch der Tierwelt zu vermeiden.

Bezüglich möglicher Feuerwerke gilt das oben gesagte.

**5.2. Boden****5.2.1. Bestand**

Im Planbereich liegen Pseudogleye, d.h. Böden, die vom Stauwasser im Untergrund geprägt sind. Aufgebaut ist der Boden aus lehmigen Sanden. Von Westen reichen kleinflächig Pseudogley-Podsole in das Gebiet, also stärker sandige Böden, in denen zusätzlich eine Humus- und Eisenverlagerung stattgefunden hat. Die Ertragsfähigkeit der Böden ist gering bis sehr gering.

Altlasten sind nicht bekannt.

Das Gebiet ist kein Suchraum für schutzwürdige Böden.<sup>5</sup>

**5.2.2. Auswirkungen der Planung**

Der Geltungsbereich des Mischgebiets 2 bleibt unverändert, ebenfalls die überbaubaren Flächen sowie die max. zulässige Überbaubarkeit. Für diesen Bereich werden daher keine weiteren Eingriffe in das Schutzgut Boden durch den Bebauungsplan zulässig.

Im Mischgebiet 1 Hotel wird dagegen eine Neubebauung des nördlichen Bereichs sowie eine erhöhte Verdichtung im bestehenden Mischgebiet zulässig.

Die Gefahr der Bodenverschmutzung während des Baus der geplanten Gebäude und Außenflächen im nördlichen, neu ausgewiesenen Mischgebiet 1 ist durch sachgerechte Bauabläufe sowie ordnungsgemäß gewartete Baumaschinen zu vermeiden.

Durch den Bau neuer Gebäude und Außenanlagen findet ein Eingriff in den gewachsenen Boden durch die Versiegelung statt. Im gesamten Mischgebiet 1 ist eine Überbaubarkeit von 60 % festgelegt, d.h. mit Nebenanlagen ist eine Überbaubarkeit von max. 80 % zulässig. Hierbei wird das Mischgebiet als Gesamtfläche betrachtet, sodass die heute bereits zu hohe Versiegelung im bestehenden Hotelkomplex ausgeglichen werden kann.

Insgesamt wird sich die zulässige Versiegelungsrate daher wie folgt ändern:

---

<sup>5</sup> Nibis-Kartenserver, schutzwürdige Böden Juli 2018

**Bebauungsplan Nr. 368 „Alte Post“ – Umweltbericht**

| Bestand  |       |                        |                    | Planung  |       |                        |                    |
|----------|-------|------------------------|--------------------|----------|-------|------------------------|--------------------|
|          | Größe | Zulässige Versiegelung | Überbaubare Fläche |          | Größe | Zulässige Versiegelung | Überbaubare Fläche |
| MI Hotel | 0,711 | 0,45                   | 0,0,3120           | MI Hotel | 1,416 | 0,8                    | 1,1328             |
| Grünland | 0,705 | ---                    | ---                |          |       |                        |                    |

Die zulässige Gesamtneuversiegelung im Mischgebiet 1 liegt demnach bei 0,8208 ha.

Durch die Versiegelung geht der belebte Boden mit seine verschiedenen Funktionen im Ökosystem (Lebensraum von Pflanzen und Tieren, Filterung von Wasser und Speicherung von Wasser) verloren.

Die Versiegelung ist als wesentliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts zu bewerten. Eine Vermeidung der Eingriffe ist nicht möglich; es sind daher Kompensationsmaßnahmen notwendig.

**5.3. Grundwasser**

**5.3.1. Bestand**

Der Flurabstand des Grundwassers liegt im Bereich der Pseudogleye und der Pseudogley-Podsole recht tief bei über 2 m. Darüber liegt Stauwasser, das die Bodenfeuchte bestimmt.

Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung gegenüber Verschmutzungen des Grundwassers wird aufgrund der dichteren Schichten oberhalb des Grundwassers als hoch eingestuft.

Die Grundwasserneubildung liegt mit 201 bis 250 mm/a im mittleren Bereich.

Der Planbereich liegt innerhalb des Trinkwassergewinnungsgebiets Harlingerland, das 1970 als Wasserschutzgebiet Harlingerland ausgewiesen wurde. Die Fassungsgebiete liegen nördlich von Moorweg und Dunum, das Plagebiet liegt in der Schutzzone III B, was einer Bebauung jedoch nicht entgegensteht.

**5.3.2. Auswirkungen der Planung**

Die teilweise Neuversiegelung des Geltungsbereichs führt zu einer Verringerung der Oberflächenversickerung und der Grundwasserneubildung.

Diese Auswirkungen sind insbesondere vor dem Hintergrund der Trinkwassergewinnung zu bewerten. Sie stellen demnach einen Eingriff dar, der kompensiert werden muss.

**Bebauungsplan Nr. 368 „Alte Post“ – Umweltbericht**

Wünschenswert ist zusätzlich die oberflächige Rückhaltung des Oberflächenabflusses, damit eine zusätzliche Versickerung im Rahmen der Rückhaltung ermöglicht wird. Die Rückhaltung und ggf. Versickerung des Oberflächenabflusses wird jedoch nicht im Rahmen der Bauleitplanung geregelt, sondern soll im diesem Fall dem Investor im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens aufgelegt werden.

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

Zusätzlich ist insbesondere auf folgende Punkte zu achten:

- Das Auffüllen mit Fremdboden ist nur zulässig, wenn hierfür ein Zertifikat über die Unbedenklichkeit des Bodens vorliegt.
- Baumaterialien, aus denen dauerhaft Schadstoffe ausgewaschen werden können, sind verboten.
- Das Lagern von Heizöl in unterirdisch verbauten Öltanks ist verboten.

**5.4. Oberflächengewässer****5.4.1. Bestand**

Im Plangebiet verlaufen kleine Gräben. An der nordöstlichen Seite des neuen Mischgebiets liegt ein Graben, der im Südosten flach beginnt und nach Nordwesten tiefer wird; dieser mündet in einen größeren Vorflutgraben.

An der Westgrenze verläuft ein größerer Graben mit einer Breite von ca. 1 bis 2 m; dieser wird gespeist durch einen Graben aus dem Süden, der unterhalb des vorhandenen Parkplatzes des Hotels verrohrt und hinter dem heutigen Hotelkomplex wieder als offener Graben erscheint. Dieser läuft nach Norden und mündet dort in einem aus Westen kommenden Graben, in den auch der östliche Seitengraben mündet und der weiter nach Norden verläuft. Hier wird er ca. 1 km weiter als Reitkampsleide zum Gewässer II. Ordnung der Sielacht Esens.

Entlang des Mischgebietes 2 ist im nördlichen Bereich ein Straßenseitengraben vorhanden, der auf Höhe des Hauses Esenser Str. 17 unter der Landesstraße hindurch geleitet wird.

Auf der rückwärtigen Grenze des Mischgebietes 2 verläuft teilweise eine Mulde, die abschnittsweise mit Wasser gefüllt ist.

Außerhalb des Plangebietes liegt, ca. 25 m von der nordwestlichen Grenze des Mischgebietes 1 entfernt, liegt ein kleines Stillgewässer an dem hier verlaufenden Quergraben.

**5.4.2. Auswirkungen der Planung**

Die Gewässer im rückwärtigen Bereich der Häuser (MI 2) werden nicht verändert.

Die Gräben beidseits der Erweiterung des Mischgebietes 1 müssen im Rahmen der Planung beachtet werden. Um eine Beeinträchtigung der Gräben sowohl hinsicht-

**Bebauungsplan Nr. 368 „Alte Post“ – Umweltbericht**

lich der Böschungstabilität, der hydrologischen Funktion sowie der ökologischen Bedeutung auszuschließen oder zu minimieren, wird ein 3 m Seitenstreifen entlang der Gewässer als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgelegt. Hieran grenzt ein weiterer 2 m breiter Pflanzstreifen an, so dass die Gewässer einen ausreichenden Schutzbereich zur angrenzenden Bebauung erhalten. Für diese Gewässerrandstreifen werden in den textlichen Festsetzungen Schutzmaßnahmen zur Sicherung der ökologischen und hydrologischen Bedeutung der Gewässer festgelegt.

Eine weitere Gefährdung der Gewässerstruktur in der Umgebung des Planbereichs ist durch den vermehrten Oberflächenabfluss aufgrund der Bebauung gegeben. Hierdurch wird die Periodizität der Gewässer erheblich verstärkt, was sowohl hinsichtlich der Stabilität der Gewässer wie auch der Ökosysteme in den Gewässern negative Auswirkungen hat. Nicht zuletzt werden hierdurch auch Überflutungsgefahren im Unterlauf erheblich verstärkt. Durch den erhöhten Oberflächenabfluss wird auch die qualitative Belastung der Gewässer vergrößert.

Diese Gefährdung der Oberflächengewässer kann durch eine Regenrückhaltung mit gedrosselter Abgabe entsprechend der natürlichen Abflussmenge ausgeglichen bzw. erheblich minimiert werden. Auch die Absetzung von Schwebstoffen, die biologische Reinigung sowie die Zurückhaltung von Schadstoffen bei einem Unfall kann hierdurch gefördert werden.

Da im vorliegenden Fall die zunehmende Versiegelung durch einen Investor verursacht wird, soll in Rahmen dieses Bauungsplans keine Rückhaltung vorgegeben werden. Vielmehr muss im Zuge der Baugenehmigung die Rückhaltung des Oberflächenabflusses geklärt und geregelt werden.

Durch eine geregelte Oberflächenabgabe entsprechend des natürlichen Abflusses soll sichergestellt werden, dass die quantitativen Wasserverhältnisse in den angrenzenden Gewässern nicht verändert werden. Hiermit ist dann auch eine Beeinträchtigung des Stillgewässers außerhalb des Plangebietes nicht zu befürchten.

## 5.5. Biotopstrukturen und Lebensgemeinschaften

### 5.5.1. Bestand Biotoptypen

Der Planungsbereich umfasst folgende Biotopstrukturen<sup>6</sup>:

| Biotopkürzel  | Name | Wertigkeit <sup>7</sup> | Größe in m <sup>2</sup> |
|---|------|-------------------------|-------------------------|
| Locker bebautes Einzelhausgebiet, z.T. mit Großgehölzen | OEL  | I                       | 12240                   |

<sup>6</sup> von Drachenfels, Olaf: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4

<sup>7</sup> Bierhals, E., Von Drachenfels, O, Rasper, M, 2004: Wertstufen und Regenerationsfähigkeit der Biotoptypen in Niedersachsen, Inform. D. Naturschutz Niedersachsen, 2004, Nr. 4

**Bebauungsplan Nr. 368 „Alte Post“ – Umweltbericht**

|   |     |       |        |
|---|-----|-------|--------|
| Hotelkomplex                                      | OHZ | 0 - I | 5250   |
| Parkplatz   | OVP | 0     | 410    |
| Sonstiges Intensivgrünland                        | GIF | II    | 6960   |
|   | GIF |       | 350    |
| Nährstoffreicher Graben                           | FGR | III   | 90     |
| Baumreihe im Siedlungsbe-<br>reich auf Scherrasen | HEA | III   | 150    |
| Ziergehölz  | HEB | III   | 190    |
| Scherrasen  | BE  | III   | 840    |
| Beet  | HBA | III   | 270    |
|   |     |       | 26.750 |

Der Planungsbereich wird heute im südlichen Bereich durch den intensiv verdichteten Hotelkomplex eingenommen, der nur in den randlichen Bereichen Beete mit Einzelgehölzen aufweist. Die hier wachsenden größeren Bäume (Linde, Buche Eiche) sind in einem schlechten Zustand. Rückwärtig schließt sich ein Parkplatzbereich mit einreihiger Baumpflanzung an. Hiervon sind 3 Linden bereits dicker mit einem Umfang von mehr als 25 cm; die weiteren 7 Linden sind noch jünger und haben Durchmesser bis 20 cm.

Entlang der Esenser Landstraße zieht sich ein locker bebautes Einzelhausgebiet. Dieses reicht im rückwärtigen Bereich über die Grenzen des geplanten Mischgebietes hinaus, im Bereich der Wohnhäuser 11 und 11a reicht das angrenzende Grünland in den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinein.

Der neue hinzukommende Geltungsbereich des Hotelkomplexes wird als Grünland genutzt (GIF), seitlich verlaufen zwei Gräben mit Rasen/Hochstaudenvegetation und vereinzelt Röhricht (FGR); am südlichen Graben wachsen auch einzelne Erlensträucher. außerhalb des Geltungsbereichs liegt an dem Graben noch ein kleiner Teich. Dieses Stillgewässer, vermutlich eine ehemalige Viehtränke, ist heute von einem dichten Gehölzsaum aus Erlen, Weiden und Weißdorn umgeben; auch wachsen hier noch feuchtigkeitsliebende Hochstauden und Gräser.

Angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen weitere Intensivgrünlandflächen, Parkplatzflächen des Hotels, die Fußwegallee zum Schlichtmoorweg sowie die Esenser Landstraße mit Straßenbermen; auf diesen wachsen gruppenartig Bäume (Erlen, Birken, Linden).

Als Einzelgehölze im Geltungsbereich sind folgende Gehölze zu beachten:

| Bäume, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Aurich fallen |  |              |
|--|--|--------------|
| Linde  | zweistämmig 2 X BHD 50, schlechter Zustand | Hotelkomplex |
| Rotbuche   | BHD 60, schlechter Zustand                 | Hotelkomplex |

**Bebauungsplan Nr. 368 „Alte Post“ – Umweltbericht**

|                                       |                            |                                      |
|---------------------------------------|----------------------------|--------------------------------------|
| Stieleiche                            | BHD 50, schlechter Zustand | Hotelkomplex                         |
| 3 Linden                              | BHD 25 - 40                | Abgrenzung Parkplatz                 |
| 4 Eichen                              | BHD 30 - 50                | Esenser Landstraße Nr. 5             |
| 2 Eichen                              | BHD 80 und 50              | Esenser Landstr. Nr. 9               |
| Rotbuche                              | BHD 60                     | Esenser Landstr. Nr. 9               |
| Roskastanie                           | Zweistämmig 2 x BHD 80     | Esenser Landstr. 15                  |
| Gehölzreihe mit Eichen, Birken, Ahorn | BHD 10 – 40                | Esenser Landstr. 11 / 11a Rückwärtig |
| Sonstige Bäume im Hotelkomplex        |                            |                                      |
| 2 Linden                              | BHD 20                     |                                      |
| 7 Linden                              | BHD 10 - 15                | Abgrenzung Parkplatz                 |
| 2 Hainbuchen                          | BHD 5                      | Hotelkomplex                         |
| 4 Roteichen                           | BHD 15                     | Hotelkomplex                         |
| Rotbuche                              | BHD 15                     | Hotelkomplex                         |
| Weitere Gehölze in den Gartenflächen  |                            |                                      |

Außerhalb des Geltungsbereichs ist die Wallhecken, die sich westlich an den Geltungsbereich auf Höhe des Hauses Esenser Landstraß. 13 anschließt, und die Lindenallee oberhalb des ausgedehnten Parkplatzes zu erwähnen.

Aufgrund der bereits überwiegend besiedelten Bereiche ist die ökologische Bedeutung des Gebietes nicht besonders hoch. Hervorzuheben sind die einzelnen Gehölzbestände im Mischgebiet entlang der Esenser Landstraße. Die bisher unbesiedelten Bereiche werden als Intensivgrünland genutzt, dessen Bedeutung durch die Verzahnung mit den Gräben und Gehölzen erhöht wird.

Zu erwarten sind im Plangebiet gehölzbewohnende Brutvögel der Siedlungs- und Parklandschaften. In den Grenzgräben entlang der Grünlandfläche wächst etwas Schilf, so dass auch Röhrichtrüter nicht ganz auszuschließen sind. Im Grünord-

**Bebauungsplan Nr. 368 „Alte Post“ – Umweltbericht**

nungsplan zum Bebauungsplan Nr. 168 Ogenbargen von 1999<sup>8</sup> wurde auf den angrenzenden Flächen ein Wiesenpieperbrutpaar beobachtet. Hierbei ist jedoch davon auszugehen, dass durch die heranrückende Besiedlung der Flächen von Süden und Westen und der Bebauung im Osten sowie die Beunruhigung durch den direkt angrenzenden vorhandenen Parkplatz eine Bedeutung der Grünlandfläche im Siedlungsrandbereich für Wiesenvögel nicht vorhanden ist.

Ebenfalls möglich ist das Vorkommen von Fledermäusen; so wurde auch im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 168 Ogenbargen von 1999<sup>9</sup> von jagenden Fledermäusen über dem Hotelbereich berichtet, wobei Quartiere südlich der B 210 im Raiffeisenmarkt vermutet wurden.

In den Gewässern der Umgebung, insbesondere in dem Stillgewässer, ist das Vorkommen von Amphibien, insb. Erdkröte und Grasfrosch möglich; die Gewässer im Plangebiet sind aufgrund der nicht stetigen Wasserführung als Laichgewässer nicht geeignet.

**5.5.2. Auswirkungen der Planung auf die Biotopstrukturen**

Da die Festsetzungen im Mischgebiet 2, d.h. dem Einzelhausgebiet entlang der Essenser Landschaftstraße, gegenüber dem heutigen Planungsrecht nicht für den Umweltbericht relevant verändert werden, ist hier mit keinen ökologische nachteiligen Auswirkungen der Planung zu rechnen. Um langfristig die Großgehölzstrukturen in diesem Bereich sicherzustellen, werden die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Aurich fallenden Gehölze als zu erhaltende Gehölze aufgenommen.

Auswirkungen hat aber die Ausweisung des Hotelkomplexes, insbesondere die Aufweitung des Geltungsbereichs. Bereits heute sind ca. 80 % der Fläche des alten Hotelkomplexes im Mischgebiet 1 versiegelt. Es ist daher davon auszugehen, dass eine weitere Versiegelung in diesem Bereich nicht stattfindet.

Die Bebauung des Erweiterungsbereichs des Mischgebietes 1 zerstört das hier vorhandene Grünland und führt zu einer Ausdehnung der optischen und akustischen Beunruhigung der angrenzenden Grünlandflächen. Durch die optische Abgrenzung des Mischgebietes soll diese Beunruhigung in die freie Landschaft hinaus minimiert werden.

Durch die Sicherstellung der Gewässerrandbereiche sollen die Gräben beidseits der Erweiterungsflächen mit einem unverbauten Uferbereich erhalten werden. Durch die Abgrenzung mit einem Gehölzstreifen soll die optische und akustische Beunruhigung der Gewässerstreifen vermindert werden.

Eingriffe sind aber durch die Beseitigung der Lindenbäume entlang des vorhandenen Parkstreifens hinter dem Hotelkomplex zu befürchten. Es ist davon auszuge-

---

<sup>8</sup> Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 168 Ogenbargen der Stadt Aurich, Bearbeite von Dipl.Geogr. Alwin Schiewe, Aurich, 11/99

<sup>9</sup> Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 168 Ogenbargen der Stadt Aurich, Bearbeite von Dipl.Geogr. Alwin Schiewe, Aurich, 11/99

**Bebauungsplan Nr. 368 „Alte Post“ – Umweltbericht**

hen, dass in Rahmen der hier vorgesehenen Umstrukturierung des Gesamtkomplexes ein Großteil der Gehölze beseitigt wird.

Um hier einen Ausgleich zu schaffen, wird eine entsprechende Anzahl von Gehölzen wieder angepflanzt. Dies soll durch entsprechende Textliche Festsetzungen sichergestellt werden.

Die großflächige Beleuchtung des Neubaukomplexes und der hier geplanten Park- und Außenbereiche kann zu Irritationen und Beeinträchtigung von Fledermausvorkommen führen. Um dies zu vermeiden, werden Vorgaben zur Beleuchtung der Gebäude und der Freiflächen im Bebauungsplan festgesetzt. Insbesondere ist die Beleuchtung nur gerichtet einzusetzen sowie als Leuchtmittel LED-Leuchtmittel ohne UV-Anteil zu verwenden.

Durch die vorgesehene Regelung des Gewässerabflusses durch ein Regenrückhaltebecken soll das Stillgewässer in seinem Bestand gesichert und als Lebensraum erhalten werden.

**5.6. Landschaftsbild****5.6.1. Bestand**

Das Hotel Alte Post dominiert das Landschaftsbild durch seine mächtigen Baukörper von der Esenser Straße aus wie auch im rückwärtigen Bereich. Hieran schließt sich ein naturnaher Grünlandbereich an, der durch die Siedlungsstrukturen westlich und östlich jedoch bereits vorgeprägt ist.

Entlang der Esenser Landstraße sind die gruppenartigen Gehölze ortsbildprägend.

Als landschaftsbildprägende Elemente außerhalb des Geltungsbereichs sind die Lindenallee nach Westen zum Schichtmoorweg sowie die hinter der Wohnbebauung liegenden Wallhecke zu erwähnen.

**5.6.2. Auswirkungen der Planung**

Im Bereich des Mischgebietes 2 sind keine wesentlichen Änderungen des Landschafts- und Ortsbildes durch den Bebauungsplan zu erwarten.

Der ohnehin dominante Baukomplex des Hotels Alte Post wird jedoch durch die drei neuen geplanten Baukörper noch dominanter; auch dehnt sich der relativ hohe Baukomplex nach Norden aus, so dass er verstärkt von der Siedlung entlang des Esenser Landstraße und von der Siedlung im Westen am Schlichtmoorweg wahrzunehmen ist.

Um diese bauliche Dominanz zu brechen, setzt der Bebauungsplan daher eine intensive Durch- und Randbegrünung des neuen Mischgebiets fest. Hierdurch sollen die Einbindung der Baustrukturen in die Landschaft verbessert werden.

An der nördlichen Grenze soll auf einer 5 m breiten Pflanzfläche eine lockere zweireihige Gehölzanpflanzung mit standortgerechten, heimischen Sträuchern und Bäumen angelegt werden, die noch einen Ausblicks in die freie Landschaft ermöglicht.

**Bebauungsplan Nr. 368 „Alte Post“ – Umweltbericht**

Entlang der Gewässerrandstreifen soll jeweils eine freiwachsende Hecke aus standortgerechten heimischen Sträuchern gepflanzt werden; auf die Pflanzung von Bäumen wird hier wegen des Schattenwurfs verzichtet.

Innerhalb der Mischgebietsfläche 1 sind pro angefangenen 1000 m<sup>2</sup> ein hochstämmiger standortgerechter heimischer Laubbaum (Pflanzgröße 18/20), zu pflanzen, d.h. insgesamt mindestens 16 Bäume (Linden, Eichen). Die größeren bereits vorhandenen Bäume können hierbei mit berücksichtigt werden.

Auch die Beleuchtung des Hotelkomplexes kann zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen. Um dies zu vermeiden wird die Beleuchtung der Gebäude sowie der Freiflächen mit dem Ziel geregelt, die nicht notwendige Beleuchtung benachbarter Bereiche sowie die Streuwirkung der Beleuchtung zu vermeiden.

**5.7. Sach- und Kulturgüter**

Kulturgüter sind im Planungsraum nicht bekannt.

Als Sachgüter sind die vorhandenen Gebäude des Hotelkomplexes sowie der Einzelhausbebauung zu nennen.

Eine Beeinträchtigung der Sachgüter durch den Bebauungsplan findet nicht statt.

**5.8. Mensch**

Innerhalb des Planungsraums findet eine Wohnnutzung entlang der Esenser Landstraße sowie Ferienwohnen/Hotelnutzung im Bereich des Hotelkomplexes statt. Angrenzend liegen auch im Westen am Schlichtmoorweg Wohngebäude.

Entlang der Esenser Landstraße führt ein überregionaler Radwanderweg von Aurich nach Esens, der durch die Bebauungsplanung nicht beeinträchtigt wird.

Eine direkte Beeinträchtigung der Wohnnutzung und der Ferienwohnnutzung/Hotelnutzung findet nicht statt. Auch die mögliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Neuen Hotelkomplexes führt nicht zur Abwertung der vorhandenen Wohnnutzung. Durch die Eingrünung wird die Einsehbarkeit von den angrenzenden Bauflächen minimiert.

Im Rahmen der Baugenehmigung ist auf die Einhaltung der entsprechenden Lärmrichtlinien zu achten. Die Einhaltung der nächtlichen Ruhe im Zuge der Nutzung des Hotels muss vom Hotelbetreiber beachtet werden.

5.9. Wechselwirkungen

| Schutzgut                  | Beeinträchtigung des Schutzgutes                                  | Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern | Beurteilung der hierdurch zu erwartenden Beeinträchtigungen   |
|----------------------------|---|--|---|
| <b>Klima / Luft / Lärm</b> | Klima : Nur kleinräumig   | ---                                      | ---   |
|                            | Luft: Luft- und Staubimmissionen bei Baumaßnahmen nur kurzfristig | Mensch                                   | Nur kurzfristig, Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben, Nacht- und Sonntagsruhe  |
|                            | Lärm: Lärmimmissionen bei Baumaßnahmen nur kurzfristig            | Mensch                                   | Nur kurzfristig, Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben, Nacht- und Sonntagsruhe bei der Hotelnutzung sind einzuhalten  |
| <b>Boden</b>               | Zunehmende Versiegelung   | Klima                                    | Verringerte Verdunstung und erhöhte Aufheizung versiegelter Flächen; aufgrund des Großklimas aber keine erhebliche Beeinträchtigung   |
|                            |   | Grundwasser                              | Verringerung der Versickerung und Grundwasserneubildung; aufgrund des anstehenden Bodens aber geringe Auswirkung; Möglichkeit der Versickerung durch Regenrückhaltegewässer wird in der Baugenehmigung geregelt |
|                            |   | Oberflächen-gewässer                     | Erhöhung des Oberflächenabflusses und damit verstärkte Periodizität des Wasserabflusses mit Auswirkung auf das Gewässerökosystem; Vermeidung durch Regenrückhaltegewässer wird in der Baugenehmigung geregelt   |
|                            |   | Pflanzen- und Tierwelt                   | Verlust des Wuchsraumes der Pflanzen und des Lebensraumes von Tieren; hierdurch Auswirkung auf das Landschaftsbild  |
|                            |   | Landschaftsbild                          | Veränderung des Landschaftsbildes durch Versiegelung und Hochbaumaßnahmen   |
| <b>Grundwasser</b>         | Verlust der Grundwasserneubildung                                 | --                                       | --  |

| Schutzgut                     | Beeinträchtigung des Schutzgutes                         | Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern | Beurteilung der hierdurch zu erwartenden Beeinträchtigungen   |
|-------------------------------|--|--|---|
| <b>Oberflächen-gewässer</b>   | Erhöhte Periodizität des Wasserabflusses                 | Pflanzen- und Tierwelt                   | Beeinträchtigung des Gewässerökosystems; Vermeidung durch Regenrückhaltegewässer wird in der Baugenehmigung geregelt                          |
| <b>Pflanzen- und Tierwelt</b> | Beseitigung der Vegetation und der Lebensräume für Tiere | Klima                                    | Geringere Verdunstung und stärkere Aufheizung, Verlust von Kaltluftproduktion; aufgrund des Großklimas aber keine erhebliche Beeinträchtigung |
|                               |  | Landschaftsbild                          | Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Beseitigung von landschaftsraumtypischen Vegetationsbeständen; Beeinträchtigung des Ortsbildes   |
| <b>Landschaftsbild</b>        | Ausweitung des Siedlungsbereichs                         | ---                                      | ----  |
| <b>Mensch</b>                 | ---  | ---                                      | ---   |
| <b>Sach- und Kulturgüter</b>  | ---  | ---                                      | ---   |

#### 5.10. Kumulative Auswirkungen mit anderen Maßnahmen

Derzeit sind keine Maßnahmen bekannt, die mit kumulierenden Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter im Planungsbereich verbunden sind.

### 6. Gefährdung der Planung durch Katastrophen und Unfällen, Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Das Plangebiet weist gegenüber den angrenzenden Siedlungsbereichen keine besonderen Anfälligkeiten oder Gefährdungen durch Katastrophen oder den Klimawandel auf. Das Plangebiet liegt zwar im Nahbereich des militärischen Flughafens Wittmund, hiervon gehen aber keine direkten Gefährdungen für das Plangebiet aus.

Die Gefahr der vom Plangebiet ausgehenden Katastrophen ist gering. Eine Gefahr besteht durch die Verunreinigung des Wassers durch wassergefährdende Stoffe über die angrenzenden Gräben, die aber durch die im Bebauungsplan enthaltenen Vorgaben ausgeschlossen werden sollen. Bezüglich der Verunreinigung des Grundwassers müssen die Vorgaben zum Schutz des Grundwassers (siehe 5.3.2) beachtet werden, um eine Gewässerverschmutzung im Trinkwasserschutzgebiet zu vermeiden.

## **7. Prognose ohne aktuelles Bauleitplanverfahren**

Ohne diese im Parallelverfahren aufgestellten Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplanung würde sich der vorhandene Zustand der Umwelt im Geltungsbereich nicht wesentlich ändern. Wesentliche Entwicklungen im Bereich der freien Landschaft sind nicht zu erwarten.

## **8. Anderweitige Planungsalternativen**

Anderweitige Planungsalternativen sind derzeit nicht gegeben.

## **9. Ausnahmegenehmigungen gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Aurich**

Da nach heutigem Planungsstand keine größeren Gehölze beseitigt werden, ist eine Ausnahmegenehmigung nach der Baumschutzsatzung der Stadt Aurich nicht notwendig.

## **10. Verträglichkeitsvorprüfung nach § 34 BNatSchG**

Die Verträglichkeitsprüfung wurde im Zuge der Flächennutzungsplanung durchgeführt; hiernach ist eine Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebietes durch die 64. Flächennutzungsplanänderung nicht zu befürchten. Eine Ergänzung aufgrund der Aussagen des Bebauungsplanes ist nicht notwendig.

## **11. Einhaltung der Artenschutzrechtlichen Bestimmungen**

In § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) werden die sogenannten Zugriffsverbote für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten festgelegt.

Hiernach ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören

Diese Verbote werden allerdings für unvermeidbare Beeinträchtigungen durch zugelassene Eingriffe in Natur und Landschaft modifiziert. Gemäß § 44 Abs. 5

**Bebauungsplan Nr. 368 „Alte Post“ – Umweltbericht**

BNatSchG gilt: „[...] Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen

1. das Tötungs- und Verletzungsverbot (Nr. 1) nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und die Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann.
2. das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen (Nr. 1) nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigung unvermeidbar sind,
3. das Verbot nach Nr. 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gilt Satz 2 und 3 entsprechend.

Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

#### Prüfungsrelevante Arten

Planungsrelevante Arten sind zum einen gehölzbewohnende Brutvögel, die in den Gehölze insbesondere im Hotelkomplex oder nördlich des Erweiterungsbereiches brüten. Nicht auszuschließen sind Röhrlichtbrüter im Bereich der Grenzgräben.

Jagende Fledermäuse wurden 1999 beobachtet, Quartiere wurden jedoch außerhalb des Geltungsbereichs südlich der B 210 vermutet.

#### Überprüfung möglicher artenschutzrechtlicher Verstöße

##### – **Verbot 1**

Es ist verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

##### **Baubedingte Wirkfaktoren**

Grundsätzlich dürfen Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung, bei der Brutvögel oder Fledermäuse betroffen sein könnten, nicht in der Brutzeit, d. h. von

**Bebauungsplan Nr. 368 „Alte Post“ – Umweltbericht**

Anfang März bis Ende September durchgeführt werden. Dies gilt für die Beseitigung von Gehölzen oder Röhrichtbeständen.

**Anlage-/Betriebsbedingte Wirkfaktoren**

Nicht zu erkennen

**– Verbot 2**

Es ist verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

**Baubedingte Wirkfaktoren**

Die Baumaßnahmen müssen außerhalb der Brutzeit, d. h. von Oktober bis Februar beginnen, um so eine Störung ggf. brütender Vögel in den Gehölzen und an den Gräben zu vermeiden. Bei einem Baubeginn innerhalb der Brutzeit ist eine Überprüfung möglicher betroffener Brutvogelbestände notwendig; ggf. ist der Baubeginn entsprechend zu verschieben. Soweit dies nicht möglich ist, ist eine genauere Prüfung der Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Population durchzuführen (Artenschutzprüfung).

Fledermäuse werden aufgrund der zeitlichen Nichtüberlappung von Baumaßnahmen und Fledermausaktivitäten nicht gestört.

**Anlage- / Betriebsbedingte Wirkfaktoren**

Anlage- und Betriebsbedingt sind keine wesentlichen Störungen zu erwarten, soweit die Vorgaben zur Beleuchtung eingehalten werden und die randlichen Abpflanzungen vorgenommen werden.

**– Verbot 3**

Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Unter Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind dabei nur solche gemeint, die räumlich abgrenzbar ganz regelmäßig genutzt werden, d. h. solche Stätten, die aufgrund ihrer Beschaffenheit, Lage und Einzigartigkeit regelmäßig wieder genutzt werden (z. B. Eisvogelhöhlen, alte regelmäßig aufgesuchte Spechthöhlen oder Fledermausquartiere).

Bei Erhalt der größeren Bäume ist eine Zuwiderhandlung nicht gegeben.

## 12. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen im Plangebiet

### 12.1. Einschränkung der Lichtimmissionen

Um die Lichtimmission durch den Hotelkomplex einzuschränken, wird die Bestrahlung des Hotels und der Außenanlagen geregelt. Hierzu werden folgende Festsetzungen getroffen:

*Die Beleuchtung der Außenanlagen auf den privaten Grundstücksflächen ist nur mit insektenfreundlichen und insektendichten, nach unten gerichteten Lampengehäusen und Leuchtmitteln mit einer Farbtemperatur bis maximal 3.000 Kelvin zulässig. Eine Beleuchtung der Außenfassaden der Gebäude ist unzulässig; ausgenommen sind die zur Bundesstraße ausgerichteten Fassaden.*

### 12.2. Sicherung der gewässerbegleitenden Grünflächen

Entlang der Gräben im Südwesten und Nordosten des Mischgebiets sind gewässerbegleitende Flächen von der Bebauung auszunehmen und so zu nutzen, dass eine Gefährdung des angrenzenden Gewässers vermieden wird. Hierzu werden innerhalb der Mischgebiete Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgelegt. Dieser Streifen erhält eine Breite von 3 m entlang des Schaugrabens im Südwesten und eine Breite von 3 m ab Flurstücksgrenze im Nordosten. Hierzu werden folgende Festsetzungen getroffen:

*Der 3 m breiten Streifen entlang der Flurstücksgrenze ist ab Böschungsoberkante des Gewässers dauerhaft als Rasenfläche anzulegen und zu erhalten; der Rasenschnitt ist zu entfernen; die Anpflanzung von Laubgehölzen ist zulässig. Innerhalb des 3 m breiten Streifens entlang der Gräben ist die Verwendung von organischem und anorganischem Dünger sowie von Pestiziden unzulässig. Die Lagerung von organischem Material, z. B. Komposthaufen, oder von anorganischem Material ist verboten. Die Anlage eines wasserbegleitenden Spazierweges ist zulässig.*

### 12.3. Festsetzung von Bepflanzungen um das ausgewiesenen Mischgebiet

Um die Gebäude des neuen Mischgebietes besser in die umgebende Landschaft einzubinden, soll entlang der Nordgrenze ein 5 m breites Pflanzgebot festgelegt werden. Um die hier sich entwickelnden Pflanzen ausreichenden Platz zur Entwicklung zu lassen, hält die Baugrenze daher einen Abstand zur Grenze von 10 m ein. Für die Pflanzfläche wird folgende Festsetzung getroffen:

*Die Fläche ist zweireihig mit standortgerechten, heimischen Sträuchern (80/100, 2xverpflanzte) und Bäumen (Hochstamm STU 16/18 mit Ballen) mit einem Pflanzraster von 1,50 \* 1,50 zu bepflanzen; pro 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ist ein standortgerechter heimischer Laubbaum (Stieleiche oder Linde,) zu pflanzen. Zur Gewährung eines Ausblicks in die freie Landschaft dürfen an zwei Stellen 5 m breite Pflanzlücken freigehalten werden. Die Gehölze sind langfristig zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.*

Entlang der festgelegten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist ein jeweils 2 m breiter Pflanzgebot-Streifen festge-

**Bebauungsplan Nr. 368 „Alte Post“ – Umweltbericht**

setzt, um hier ein Eingrünung des Hotelkomplexes nach außen hin sicher zu stellen. Für diese Flächen wird folgende Festsetzung getroffen:

*Die Pflanzstreifen sind einreihig mit standortgerechten, heimischen Sträuchern (80/100, 2xverpflanzt) (Pflanzabstand 1,50) zu bepflanzen. Die Gehölze sind langfristig zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.*

**12.4. Festsetzung von Baumpflanzungen im Mischgebiet 1.**

Durch die Umsetzung der Erweiterung des Hotelkomplexes müssen verschiedenen Gehölze, die im alten Bebauungsplan vorgesehen sind, beseitigt werden. Um diese zu ersetzen und um eine gewisse Durchgrünung des ausgedehnten Baukomplexes mit Gehölzen sicherzustellen, wird folgende Festsetzung getroffen:

*Innerhalb der Mischgebietsfläche 1 sind pro angefangenen 1000 m<sup>2</sup> zusätzlich zu den durch Pflanzgebote festgesetzten Gehölze ein hochstämmiger standortgerechter heimischer Laubbaum (Hochstamm STU 16/18 mit Ballen) zu pflanzen. Vorhandene standortgerechte heimische Bäume ab einem Stammumfang von 60 cm können hierauf angerechnet werden.*

Bei einer Gesamtfläche von 1,45 ha sind dies insgesamt 15 Großgehölze.

**13. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung****13.1. Flächige Kompensation nach dem Breuer-Modell****13.1.1. Grundsätze der Bilanzierung nach dem Breuer-Modell**

Die Bilanzierung des Eingriffs erfolgt nach dem sog. Breuer-Modell. Dieses richtet sich nach den in 2006 veröffentlichten Vorgaben:

- **Breuer, 1994:** Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (NLÖ [1994]: Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.-Inform.d . Naturschutz Niedersachs. 14, Nr. 1 [1/94]). In dieser Veröffentlichung wird die Grundstruktur des Bewertungssystems dargestellt. Folgende wichtige Bewertungsvorgaben sind zu beachten:
  - eine Beurteilung wird nach den einzelnen Landschaftsfaktoren (Boden, Biotope, Landschaftsbild) durchgeführt.
  - Hinsichtlich der Beurteilung der Eingriffe wird bei den Biotopen von einer dreistufigen Skala (1 = hohe, 2 = mittlere 3 = geringere Bedeutung) ausgegangen. Hierbei wird die Schwere des Eingriffs bzw. die Höhe des Ausgleichs mit auf den notwendigen Flächenbedarf (Bodenversiegelung) angerechnet. Die Höhe des Ausgleichs für die Arten- und Lebensgemeinschaften ist von der Wertigkeit und der Regenerierbarkeit des jeweiligen Biotopes abhängig.

**Bebauungsplan Nr. 368 „Alte Post“ – Umweltbericht**

- Der erforderliche Kompensationsumfang für die Bodenversiegelung wird durch einen Verhältnissatz ermittelt und ist von der Größe der versiegelten Fläche, Art der Versiegelung und Wertigkeit des Bodens abhängig.
- Die Kompensationsmaßnahmen sind für die erhebliche Beeinträchtigung der Bodenversiegelung immer auf die Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut von Arten- und Lebensgemeinschaften zu addieren. Hinsichtlich der anderen Schutzfaktoren ist ein multifunktionaler Kompensationsansatz möglich.

Da diese Hinweise in einigen Punkten nicht mehr den aktuellen Anforderungen entsprechen, wurde im Informationsdienst 1/2006 eine Aktualisierung des Modells durch Breuer veröffentlicht, wobei er sich auf andere Veröffentlichungen zur Eingriffsregelung bezieht. Folgende Veröffentlichungen sind bei der Ermittlung der notwendigen Kompensationsflächen daher zu beachten:

- **Breuer, 2006:** Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (NLÖ 2006: Beiträge zur Eingriffsregelung V.-Inform. d. Naturschutz Niedersachs. 26, Nr. 1 [1/2006]).
- Hiernach sind die allgemeinen Kompensationsgrundsätze für Biotoptypen / Arten- und Lebensgemeinschaften aus der Veröffentlichung **ML 2002** zu entnehmen: Leitlinie Naturschutz und Landschaftspflege im Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz.-Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 22, Nr. 2 (2/2002): 57-136.
- Die Biotopen sollen nach der aktuellen fünfstufigen Bewertung nach Bierhals, Drachenfels und Rasper beurteilt werden: **BIERHALS, E., O. v. DRACHENFELS & M. RASPER** (2004): Wertstufen und Regenerationsfähigkeit der Biotopen in Niedersachsen.-Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 24, Nr. 4 (4/2004): 231-240, Hildesheim; diese Einstufung wurde weiterentwickelt und differenziert durch Drachenfels, 2012: Einstufung der Biotypen in Niedersachsen, Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/2012. (Wertstufe I: geringe Bedeutung, Wertstufe III: mittlere Bedeutung, Wertstufe V: hohe Bedeutung)

In der Veröffentlichung von Breuer 2006 wird das alte Breuer-Modell von 1994 an die aktuelle Planungs- und Rechtsentwicklung angepasst; es ergeben sich folgende Regelungen für die Berechnung des Kompensationsbedarfs:

- Beeinträchtigung von Biotopen der Wertstufe IV und V: Flächen mit Biotopen der Wertstufe I und II sollen möglichst zum betroffenen Biotoptyp in gleicher Ausprägung und auf gleich großer Fläche (Verhältnis 1 : 1) wieder ausgeglichen werden.
- Soweit nicht mittelfristig herstellbar, erhöht sich das Verhältnis auf 1 : 2 bis 1 : 3.
- Beeinträchtigung von Biotopen der Wertstufe III: Flächen mit Biotopen der Wertstufe I und II sollen möglichst zum betroffenen Biotoptyp in möglichst naturnäherer Ausprägung und auf gleich großer Fläche (Verhältnis 1 : 1) wiederhergestellt werden.

**Bebauungsplan Nr. 368 „Alte Post“ – Umweltbericht**

- Zusätzlicher Ausgleich bei gefährdeten Tieren und Pflanzen im Verhältnis 1 : 1 des zerstörten oder erheblich beeinträchtigen Bereiches.
- Hinsichtlich der Bodenversiegelung soll das Verhältnis zwischen versiegelter Fläche und Kompensationsfläche 1 : 1 bei Böden mit besonderer Bedeutung und 1 : 0,5 bei den übrigen Böden unabhängig von der Art der Versiegelung betragen.
- Ausgleichsverhältnis
  - 1 : 1 bei Böden mit besonderem Wert
  - 1 : 0,5 bei allen anderen Böden
- Vorrangig Entsiegelung und Entwicklung naturnaher Biotope.
- Soweit nicht möglich, Entwicklung von naturnahen Biotopen der Wertstufen V und IV oder Ruderalflächen bzw. Brachflächen auf Flächen, die aktuell geringere Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege besitzen.
- Die Flächen können auf die Flächen zum Landschaftsbilddausgleich angerechnet werden.
- Es findet eine Addition der Kompensation für die Biotope / Arten und Lebensgemeinschaften und für den Boden statt; bezüglich der anderen Landschaftsfaktoren ist eine Mehrfachkompensation möglich.

**13.1.2. Ermittlung des flächigen Kompensationsbedarfes gemäß dem Breuer-Modell**

**13.1.2.1. Kompensation für Arten- und Biotopschutz**

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Biotoptypen mit einer Wertigkeit von III, IV und V ohne Waldfläche:

| <b>Biotoptyp</b>                         | <b>Bestand</b>     | <b>Planung</b>  |
|--|--------------------|---|
| <b>Sonstige Gräben</b>                   | 90 m <sup>2</sup>  | Die Gräben bleiben bestehen und erhalten einen Gewässerrandstreifen und eine Abpflanzung                            |
| <b>Pflanzfläche im Norden mit Bäumen</b> | 560 m <sup>2</sup> | Pflanzfläche wird beseitigt, planintern aber auf 475 m ausgeglichen. Es verbleibt ein Defizit von 85 m <sup>2</sup> |
| <b>Einzelgehölze</b>                     |                    | Einzelgehölze über 25 cm BHD werden nicht beseitigt   |

Demnach besteht kein Kompensationsbedarf für das Schutzgut Biotope

### 13.1.2.2. Kompensationsbedarf für den Boden

Folgende Neuversiegelung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässig

|               | Fläche   | Derzeitige max. zulässige Versiegelung     | Zulässige Versiegelung nach Bebauungsplan | Zulässige Neuversiegelung |
|---------------|----------|--|---|---------------------------|
| Mischgebiet 1 | 1,416 ha | 0,4266 ha                                  | 1,1328 ha                                 | 0,7062 ha                 |
| Mischgebiet   |          | Keine Erhöhung der zulässigen Versiegelung |   |                           |

Die Kompensation erfolgt mit einem Verhältnis von 1 : 1 bei Böden mit besonderer Bedeutung; und mit einem Verhältnis von 1 : 0,5 bei Böden ohne besonderer Bedeutung.

Es liegen keine Böden mit besonderer Bedeutung vor (siehe Breuer, 2006)<sup>10</sup>

Es besteht damit für den Faktor Boden ein Kompensationsbedarf im Verhältnis von 1 : 0,5; es muss demnach eine Kompensation von 3531 m<sup>2</sup> bereitgestellt werden. .

### 13.1.2.3. Sonstige Kompensationsnotwendigkeiten

#### Schutzgut Luft

Für das Schutzgut Luft wurde kein geschätzter Kompensationsbedarf ermittelt, da keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

#### Schutzgut Wasser - Grundwasser

Hinsichtlich der Gewässersituation ist der bisher unbesiedelte Grünlandbereich in die Wertstufe 1 einzustufen; dieses gibt auch die Bedeutung der Flächen innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes wieder. Der vorhandene Siedlungskomplex wird, trotz des sehr hohen Versiegelungsgrades, in die Wertstufe 2 eingestuft, denn es liegen keine besonders grundwassergefährdenden Nutzungen vor.

Nach der Planung ist das Mischgebiet (max. Versiegelung 80 %) ist auch das bisher nicht versiegelte Gebiet in die Wertstufe 2 einzustufen; auf 0,705 ha findet somit eine Entwertung des Gebietes für das Schutzgut Grundwasser statt. Es entsteht somit ein Kompensationsbedarf von 0,705 ha.

#### Schutzgut Oberflächengewässer

Die Oberflächengewässer sind vor und nach der Überbauung der Flächen in die Wertstufe 2 einzustufen, soweit die geplanten Gewässerrandstreifen eingehalten werden. Es besteht somit kein zusätzlicher Kompensationsbedarf.

#### Schutzgut Landschaftsbild

<sup>10</sup>  Breuer, 2006: Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, NLÖ 2006: Beiträge zur Eingriffsregelung V.-Inform. d. Naturschutz Niedersachs. 26, Nr. 1 [1/2006]

**Bebauungsplan Nr. 368 „Alte Post“ – Umweltbericht**

Bereits heute besitzt das Landschaftsbild nur noch eine allgemeine Bedeutung. Auch nach Umsetzung der Planung ist Bewertung für das Landschaftsbild anzusetzen, soweit die vorgegebene Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen umgesetzt werden.

**13.1.2.4. Zusammenfassender Kompensationsbedarf nach Breuer-Modell**

Zusammengefasst ergibt sich, aufgrund der Kompensationsentwertung nach dem Breuer-Modell, daher folgender Bedarf:

| Kompensationsbedarf für | Größe in ha      |
|-------------------------|------------------|
| Boden                   | 0,3531ha         |
| Biotope                 | 0,0090ha         |
| Grundwasser             | 0,7050 ha        |
| <b>Gesamt</b>           | <b>0,7050 ha</b> |

Der Kompensationsbedarf für die Eingriffe in Boden und Biotope sind zu addieren, hinsichtlich der anderen Schutzgüter ist eine Mehrfachkompensation möglich.

Es besteht daher ein Kompensationsbedarf von 0,7050 ha, der die Kompensationsdefizite für Böden und Biotope mit erfasst.

**13.2. Kompensation nach der Baumschutzsatzung der Stadt Aurich**

Soweit die gekennzeichneten Bäume erhalten werden, sind keine Kompensationen nach der Baumschutzsatzung der Stadt Aurich notwendig.

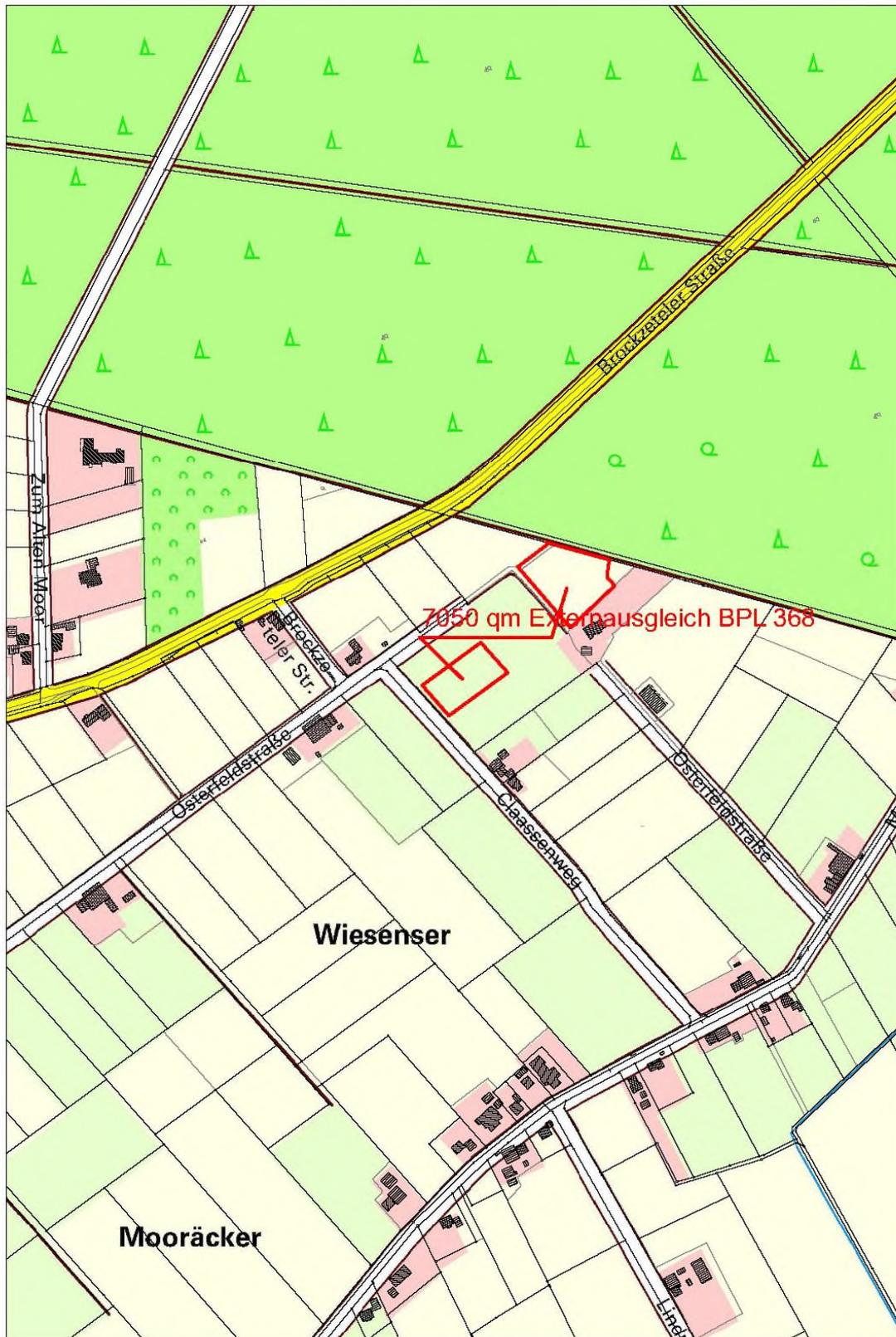
**14. Kompensationsmaßnahme**

Wie bereits in der 64. Flächennutzungsplanänderung beschrieben, wird die Kompensation durch Bereitstellung von Flächen aus dem Hecken- und Buschprogramm der Stadt Aurich geschaffen.

Für den Bebauungsplan Nr. 368 werden Flächen an der Osterfeldstraße zwischen Wiesens und Brockzetel, ca. 8,8 km südlich des Geltungsbereichs ausgewählt (Fall Nr. 14 H im Hecken- und Buschprogramm der Stadt Aurich). Sowohl die Eingriffsfläche wie auch die Kompensationsfläche liegen in der Ostfriesisch- Oldenburger Geest, in den benachbarten Landschaftseinheiten Middelser und Auricher Geest. In den Kompensationsflächen liegen Pseudogley-Podsole und damit ähnliche Böden wie im Eingriffsbereich (Pseudogley und Pseudogley-Podsole).

Als Kompensation werden 7050 m<sup>2</sup> auf dem Flurstück 47/4 der Flur 23 in der Gemarkung Wiesens zur Verfügung gestellt (Teilstück A vollständig, Teilstück B teilweise). Die Flächen, die einem Privateigentümer gehören, wurden bereits im Rahmen des Hecken- und Buschprogramms bepflanzt. Die Flächen sind aufgrund ihrer

Bebauungsplan Nr. 368 „Alte Post“ – Umweltbericht

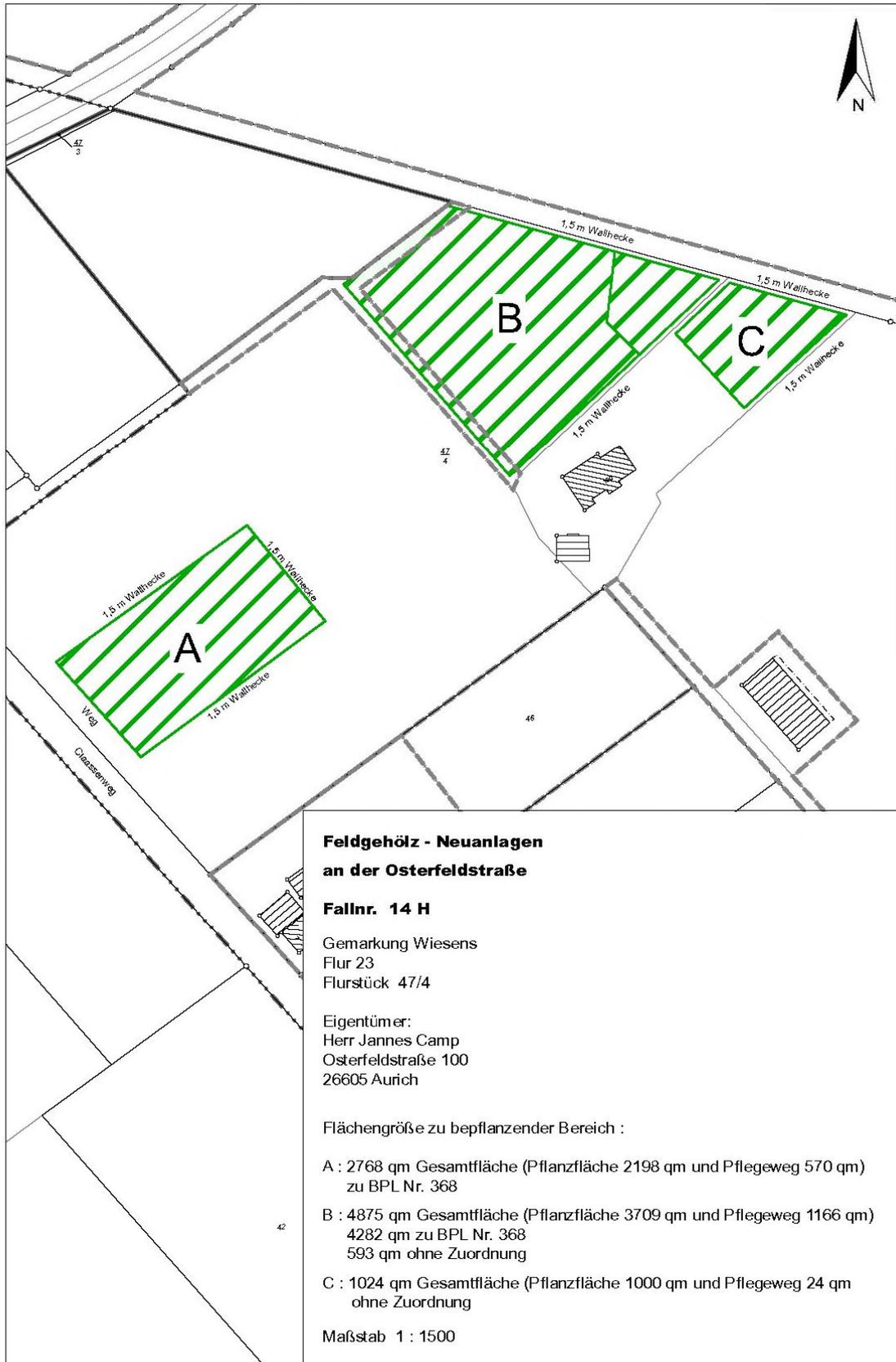


26.07.2019

202 : Wulle, Thomas

1:5000

Bebauungsplan Nr. 368 „Alte Post“ – Umweltbericht



Größe als Wald nach dem Nieders. Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung im Bestand geschützt.

## 15. Zusätzliche Angaben

### 15.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Technische Verfahren wurden bei der Erstellung des Umweltberichtes nicht verwendet. Das Gutachten zur Lärmimmissionen beschreibt die verwendeten Verfahren und Methoden.

Für die Bilanzierung wird in der Stadt Aurich das sogenannte Breuer-Modell zugrunde gelegt.

### 15.2. Notwendige Monitoringmaßnahmen

Die Entwicklung der Gehölzstrukturen muss beobachtet werden, ggf. sind weitere Nachpflanzungen notwendig.

Weitere Monitoringmaßnahmen können bezüglich der Überwachung der externen Kompensationsmaßnahme notwendig werden.

## 16. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Aurich beabsichtigt, im Bereich von Ogenbargen die Mischbauflächen für den Hotelkomplex Alte Post auszuweiten und das vorhandene Dorfgebiet als Mischbaugbiet ohne Erhöhung der überbaubaren Fläche auszuweisen.

Die Planung zieht folgende Beeinträchtigungen nach sich:

| Schutzgut              | Beeinträchtigung des Schutzgutes  |
|------------------------|---|
| Klima / Luft / Lärm    | Klima: kleinklimatische nicht erhebliche Änderungen im Plangebiet<br>Luft: nur baubedingt, keine erheblichen Beeinträchtigungen<br>Lärm: nur baubedingt, keine erheblichen Beeinträchtigungen; Notwendigkeit der Einhaltung der Nachtruhe im Hotelbetrieb mit Parkplatz |
| Boden                  | Zulässige Neuversiegelung von ca. 0,886 ha  |
| Grundwasser            | Auswirkung auf Grundwasserneubildung, Notwendigkeit der Regenrückhaltung  |
| Oberflächen-gewässer   | Erhöhte Periodizität des Wasserabflusses, Einleitung von Oberflächenwasser, Vermeidung durch Regenrückhaltebecken; Festsetzungen zum Schutz vor Gewässerverunreinigungen; Notwendigkeit der Regenrückhaltung  |
| Pflanzen- und Tierwelt | Eingriffe in das Grünland und die Gehölzstrukturen ; Sicherung der Gewässer und Gehölzstrukturen Schutzstreifen und Anpflanzungen   |
| Landschaftsbild        | Erweiterung des Siedlungsbereichs auf Kosten der freien Landschaft  |

| Schutzgut             | Beeinträchtigung des Schutzgutes |
|-----------------------|----------------------------------|
| Mensch                | ---                              |
| Sach- und Kulturgüter | ---                              |

Im Rahmen der Bebauungsplanung werden folgende Maßnahmen festgelegt, die die Eingriffe begrenzen, minimieren, vermeiden oder vor Ort ausgleichen sollen:

- Bestimmungen für die Beleuchtung der Gebäude und der Freiflächen zu Vermeidung der Lichtverschmutzung
- Sicherung der randlichen Gewässer und von Gewässerrandstreifen
- Sicherung der Einbindung in die Landschaft durch randliche Bepflanzung und innere Begrünung der Mischbauflächen.

Zusätzlich werden externe Kompensationsmaßnahmen mit einer Größe von 0,705 ha in der Auricher Geest im Rahmen des Hecken- und Buschprogramms der Stadt Aurich bereitgestellt.

## 17. Verwendete Quellen und Literatur

Bierhals Erich, Olaf von Drachenfels & Manfred Rasper, 2012: Wertstufen und Regenerationsfähigkeit der Biotoptypen in Niedersachsen, Inform. d. Naturschutz Niedersachs. Hildesheim, Stand 2012

Breuer, 1994: Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (NLÖ [1994]: Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.-Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 14, Nr. 1 [1/94]).

Breuer, 2006: Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (NLÖ 2006: Beiträge zur Eingriffsregelung V.-Inform. d. Naturschutz Niedersachs. 26, Nr. 1 [1/2006]).

Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 168 Ogenbargen der Stadt Aurich, Bearbeite von Dipl.Geogr. Alwin Schiewe, Aurich, 11/99

<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten>, Schutzgebiete, Natura 2000,

Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen in der Fassung vom 26.September 2017, Nds. GVBl. Nr. 20/2017 vom 06.10.2017

Leitlinie Naturschutz und Landschaftspflege im Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz.-Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 22, Nr. 2 (2/2002): 57-136.

Nds. Städtetag, 2013: Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, 2013

NIBIS® Kartenserver, 2017: Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover Grundwasserneubildung und Schutzpotential, Bodeninformationssystem, Suchräume schutzwürdige Böden, Grundwasser, Relief

---

**Bebauungsplan Nr. 368 „Alte Post“ – Umweltbericht**

Stadt Aurich, 2012, Konzept Hecken- und Buschprogramm, bearb. von Petra Wiese-Liebert

von Drachenfels, Olaf: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4

Aufgestellt:

**Thalen Consult GmbH**

Neuenburg, im Juli 2019

i. A. Dipl.-Ing. Dorothea Siebers-Zander

S:\Aurich\11088 Alte Post Umweltbericht\06\_Umweltbericht\2019\_07\_29\_11088 BP Alte Post UB .docx