

# Stadt Aurich

## Bebauungsplan Nr. 310

### „Östlich Wallstraße“

Umweltbericht – Teil II der Begründung

Endfassung

Januar 2025



NWP • Planungsgesellschaft mbH • Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung  
Escherweg 1 • 26121 Oldenburg  
Postfach 3867 • 26028 Oldenburg  
Telefon 0441/97 174 0 • Telefax 0441/97 174 73  
info@nwp-ol.de • www.nwp-ol.de

**Inhalt:****Teil II der Begründung**

<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>1</b>
1.1	Inhalt und Ziel der Bauleitplanung .....	1
1.2	Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung in der Planung.....	1
1.2.1	Ziele der Fachgesetze und Fachpläne.....	1
1.2.2	Berücksichtigung der Artenschutzziele, spezielle Artenschutzprüfung - SAP.....	2
<b>2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b> .....	<b>6</b>
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands.....	6
2.1.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	6
2.1.2	Boden, Wasser.....	8
2.2	Klima/Luft .....	8
2.1.1	Landschaft – Stadtbild .....	8
2.1.2	Mensch.....	9
2.1.3	Kultur- und Sachgüter.....	9
2.1.4	Wechselwirkungen .....	9
2.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung .....	10
2.3	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....	10
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen .....	10
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	14
<b>3</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b> .....	<b>15</b>
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten .....	15
3.2	Maßnahmen zur Überwachung.....	15
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	15

**Anhang**

- Quellenverzeichnis
- Lageplan Bäume

## 1 Einleitung

Die Stadt Aurich erstellt den vorliegenden Bebauungsplan, um entsprechend den Zielen der Stadtsanierung und den Vorgaben des Rahmenplanes die städtebauliche Neuordnung im zentralen Innenstadtbereich planungsrechtlich abzusichern.

Im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Die auf Grund der Umweltprüfung auf Ebene des Bebauungsplanes ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 2 a BauGB im Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung darzulegen.

Die im Umweltbericht gemäß § 1 [6] Nr. 7 BauGB einzustellenden Umweltbelange beziehen sich im Wesentlichen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, das Wirkgefüge zwischen ihnen (Wechselbeziehungen), die biologische Vielfalt sowie auf den Menschen und Kultur- und Sachgüter.

Die Gliederung des Umweltberichtes erfolgt gemäß Anlage 1 zum BauGB mit

- einem einleitenden Teil,
- der Beschreibung der Umweltauswirkungen mit einer Bestandsaufnahme, einer Auswirkungsprognose, der Beschreibung der Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen mit Variantenprüfung sowie,
- zusätzlichen Angaben, zum Beispiel zum Monitoring.

Der Umweltbericht wird gemäß § 2a BauGB an dieser Stelle als gesonderter Teil der Begründung dargelegt.

### 1.1 Inhalt und Ziel der Bauleitplanung

Das Plangebiet bezieht sich auf eine Fläche von ca. 1 ha und setzt zur städtebaulichen Neuordnung nach den Zielen der Stadtsanierung und den Vorgaben der Rahmenplanung Besonderes Wohngebiet (WB), Mischgebiet (MI), Grünflächen und Verkehrsflächen fest.

### 1.2 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung in der Planung

Nachfolgend werden gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, sowie ihre Berücksichtigung dargestellt. Sie ergeben sich aus den Fachgesetzen, den Fachplänen und dem bisherigen Bauplanungsrecht.

Die Berücksichtigung der Ziele des besonderen Artenschutzes wird als gesonderter Punkt behandelt.

#### 1.2.1 Ziele der Fachgesetze und Fachpläne

##### Ziele der Fachpläne

Die für das Plangebiet wichtigen fachgesetzlichen Umweltziele ergeben sich vorrangig aus dem Naturschutzgesetz und dem Bundesimmissionsschutzgesetz.

Die Ziele des Naturschutzgesetzes werden in erster Linie nach den Maßgaben der Eingriffsregelung zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen berücksichtigt.

Zur Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Ziele liegen Schallimmissionsraster vor. Aus den Schallimmissionsrastern wird ersichtlich, dass die Orientierungswerte in den künftigen Block-Innebereichen im Wesentlichen eingehalten werden können. Im Bereich der Tiefgaragenzufahrt im Süden werden die Werte nachts leicht überschritten. An der äußeren Bebauung des Altstadtringes sind tags und nachts deutliche Überschreitungen gegeben. Daher werden Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Hier wird im weiteren Verfahren eine genauere Prüfung und Festlegung der Maßnahmen durch den Gutachter erfolgen.

### Ziele der Fachplanungen

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Aurich<sup>1</sup> formuliert für das Plangebiet keine gebiets-spezifischen Ziele. Ein Landschaftsplan der Stadt liegt nicht vor.

#### 1.2.2 Berücksichtigung der Artenschutzziele, spezielle Artenschutzprüfung - SAP

Zum Schutz bestimmter Tier- und Pflanzenarten gelten die Maßgaben gemäß § 44 BNatSchG.

Gemäß Absatz 1 ist es verboten,

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, 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 (Zugriffsverbote).*

---

<sup>1</sup> Landkreis Aurich, Entwurf (1996): Landschaftsrahmenplan

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Umsetzung eines nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhabens im Sinne von § 18 [2] Satz 1 BNatSchG handelt, gilt gemäß § 44 (5) BNatSchG (neue Fassung)<sup>2</sup>: *Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten und solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind<sup>3</sup>, liegt ein Verstoß gegen*

1. *das Tötungs- und Verletzungsverbot des Absatzes 1 Nummer 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 diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,*
2. *das Verbot des Nachstellens und Fanges wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Abs. 1 Nr. 1 liegt 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 Beeinträchtigungen unvermeidbar sind*
3. *das Verbot nach Abs. 1 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 b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Arten gelten diese Maßgaben entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- oder Vermarktungsverbote nicht vor.*

### **Allgemeine Anforderungen des Artenschutzes an die Bauleitplanung**

Die Einhaltung des Artenschutzes erfolgt auf der Umsetzungsebene. Auf Ebene der Bauleitplanung ist vorausschauend zu prognostizieren, welche artenschutzrechtlichen Belange bei der Umsetzung der Planung zu beachten sind (Spezielle Artenschutzprüfung /SAP).

Wird auf Ebene der Bauleitplanung deutlich, dass artenschutzrechtliche Belange der Planung dauerhaft entgegenstehen, so ist die Bauleitplanung nicht umsetzbar und damit nichtig<sup>4</sup>. Insofern sind schon auf der Ebene der Bauleitplanung die Wege und Möglichkeiten aufzuzeigen, mit denen auf der Umsetzungsebene die Einhaltung des Artenschutzes sichergestellt werden kann.

### **Relevante Arten im Plangebiet**

Die Gehölze und Gebäude können allgemein als Brutstandort für Vogelarten und als Quartiersstandort für Fledermäuse bedeutsam sein.

- <sup>2</sup> in der am 29.09.2017 geltenden Fassung durch Artikel 1 G. v. 15.09.2017 BGBl. I S. 3434

- <sup>3</sup> Eine Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, in der ebenfalls berücksichtigungspflichtige „nationale verantwortungsarten“ definiert wären, liegt bisher nicht vor.

- <sup>4</sup> Trautner, J., Kochele, K., Lambrecht, H., Mayer, J (2006): Geschützte Arten in Planungs- und Zulassungsverfahren, S. 74, /Norderstedt

- Gellermann, M., Schreiber, M.(2007): Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen in städtischen Planungs- und Zulassungsverfahren, in Schriftenreihe Natur und Recht, Band 7, S. 108, Berlin Heidelberg

Alle europäischen Vogelarten sind gemäß § 44 (2) BNatSchG (s.o.) den streng geschützten Arten gleichgestellt. Nach der örtlichen Baumkontrolle<sup>5</sup> hat die überwiegende Anzahl der Bäume kein Baumhöhlenpotenzial aufgewiesen. Für die Bäume Nr. 5519, 5520 wurden auf Grund vorhandener Baumhöhlen bzw. fehlender Kontrollierbarkeit Detektorkartierungen empfohlen. (s. Abb.: 1) Bei den Bäumen Nr. 5521, 9119 und 9120 lagen auf Grund der Standorte in Privatgärten keine Aussagen zum Fledermauspotenzial vor. Vor Beseitigung der Bäume wurde eine genauere Prüfung empfohlen.

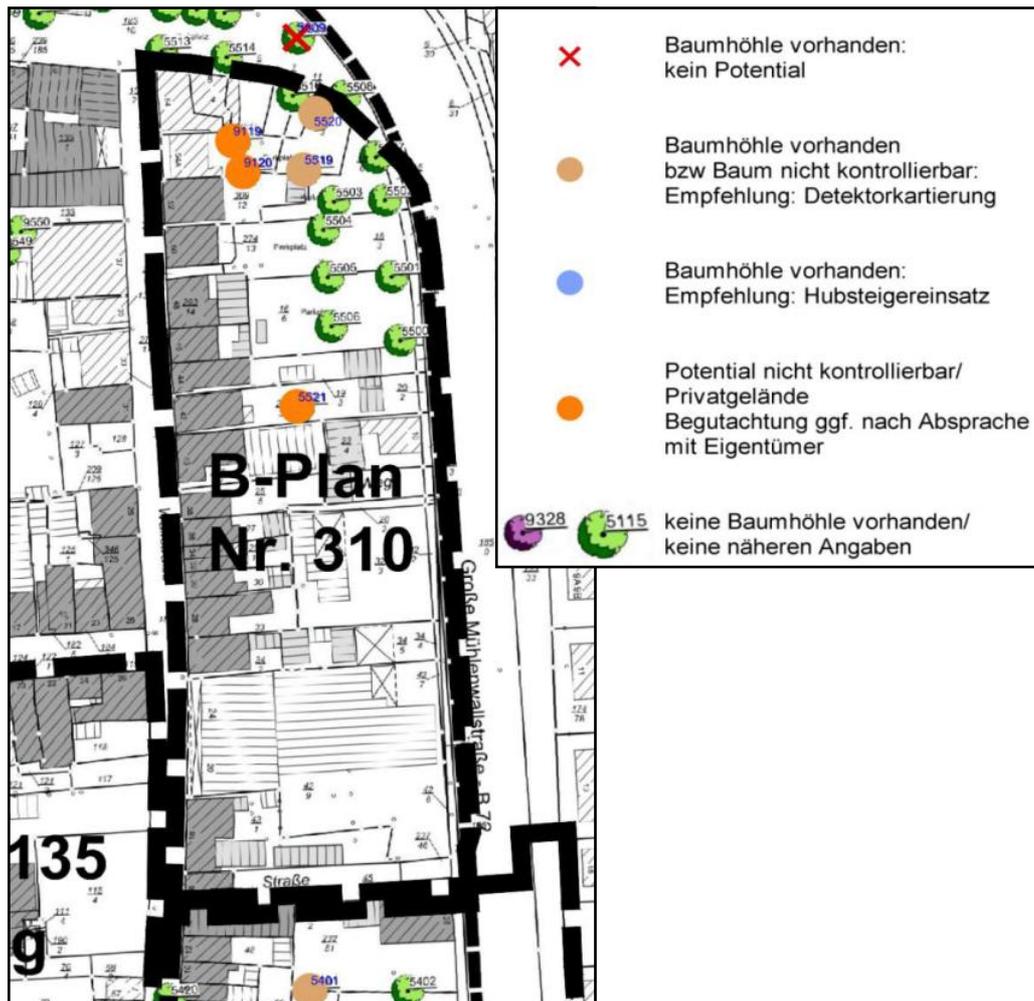


Abbildung 1: Ergebnisse der Baumhöhlenkontrolle 2013

Kartengrundlage. Baumkataster 2008 (s.u.)

Aufgrund des zeitlichen Fortschritts des Verfahrens sind einige Bäume schon gefällt worden. Vor der Fällung weiterer Bäume, deren Überplanung nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig ist, ist eine erneute Überprüfung der Baumhöhlen erforderlich. Vor dem Fällen der Bäume ist durch eine sachkundige Person auf das Vorkommen besonders geschützter Arten, insbesondere auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten, für Gehölzbrüter sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen.

- <sup>5</sup> Sinning, F.; Steinborn, H. (2013): Baumhöhlenkontrolle

## **Beurteilung der Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften**

### Tötungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 [1] Nr. 1 BNatSchG):

Um Vogeltötungen auszuschließen, erfolgt die Beseitigung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeiten. (Winterhalbjahr Oktober bis März)

Soweit dieser Zeitraum nicht eingehalten werden kann, ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung auf der Grundlage fachgerechter örtlicher Überprüfungen nachzuweisen, dass keine Vogelbrutgelege betroffen sind.

Entsprechend ist auch bei Baumaßnahmen an Gebäuden mit Quartiersqualitäten für Fledermäuse oder bei Betroffenheiten von Altbäumen mit Quartiersqualitäten sicher zu stellen, dass keine Tiere getötet werden. Insofern ist auf der Ausführungsebene, soweit die Beseitigung der Bäume Nr. 5519, 5520, 5521, 9119 und 9120 vorgesehen wird, vorher durch eine Baumkontrolle sicher zu stellen, dass keine besetzten Fledermausquartiere betroffen sind.

### Störungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 [1] Nr. 2) BNatSchG):

Das von der Verwirklichung des Bauplanungsrechts ausgehende Störpotenzial gegenüber den potenziell vorkommenden Brutvögeln und Fledermäusen ist vor dem Hintergrund der Bestandsqualitäten und dem durch die bestehenden Nutzungen bereits vorhandenem Störpotenzial gering.

Somit wird insgesamt gegen das artenschutzrechtliche Störungsverbot nicht verstoßen.

### Verlust der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 [1] Nr. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 [5] BNatSchG):

Sollten durch Baumaßnahmen Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel oder Fledermäuse betroffen sein, so wird vor dem Hintergrund der im Plangebiet und der Umgebung bisher vorhandenen und weiterhin bestehenden Siedlungshabitaten davon ausgegangen, dass die Bedeutung und ökologische Funktion der möglicherweise betroffenen Brutvögel und Fledermäuse im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Soweit bei der Baumkontrolle vor der gegebenenfalls vorgesehenen Fällung der Bäume Nr. 5519, 5520, 5521, 9119 und 9120 wiederkehrend genutzte Brutvogelhöhlen oder Quartiersqualitäten für Fledermäuse festgestellt werden, sind auf der Ausführungsebene entsprechende Nist- bzw. - Quartiershilfen vorzusehen.

Damit ist hier auf B-Plan-Ebene erkennbar, dass der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände dauerhaft entgegenstehen.

## 2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

#### Naturräumliche Grundlagen und potenzielle natürliche Vegetation

Die Stadt Aurich liegt in der Naturräumlichen Region *Ostfriesisch-Oldenburgischen Geest* in der naturräumlichen Haupteinheit *Ostfriesische Geest* (602)<sup>6</sup> in der naturräumlichen Untereinheit *Auricher Geest*. (602.04). Prägend für die Grundmoränenlandschaft sind anlehmgige bis lehmige Sande, auf denen sich als potenzielle natürliche Vegetation Buchen-Traubeneichenwälder entwickeln würden.

Die ursprünglichen Standortbedingungen sind durch die Siedlungsentwicklung und die heutige Innenstadtlage von Aurich weitgehend überformt.

#### 2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Aus der Plangrundlage und dem Luftbild geht der hohe Versiegelungsanteil durch Haupt- und Nebengebäude sowie Parkplatzfläche (OVP<sup>7</sup>) und Wege (OVW) hervor. Die verbleibenden unversiegelten Restflächen sind neben den vorhandenen Einzelbäumen (s. Baumkataster) mit Ziersträuchern und sonstigem Abstandsgrün bewachsen.



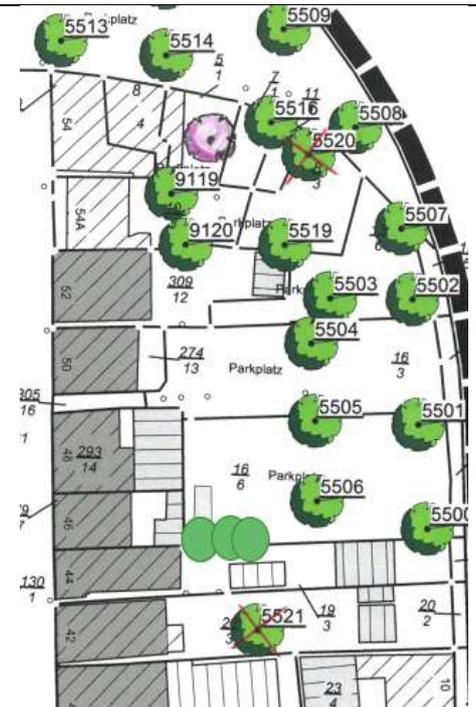
Abbildung 2: Luftbild

- 
- <sup>6</sup> Meisel, S.(1962): Naturräumliche Gliederung Deutschlands – die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 54/55 Oldenburg/Emden, Bonn, Bad Godesberg
  - <sup>7</sup> Drachenfels, O. v. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsisches Landesamt für Ökologie, Naturschutz

Nachstehend sind die im Baumkataster der Stadt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 310 erfassten Einzelbäume tabellarisch mit Nr., Baumart, Stammdurchmesser, Kronendurchmesser und mit Lageskizze in der Übersicht dargestellt.<sup>8</sup>

**Tabelle Baumübersicht aus Baumkataster August 2023 und Abbildung 3: Lageskizze aus dem Baumkataster**

Nr.	Baumart	Stamm- umfang	Kronen- durch- messer	
5500	Feldahorn	0,50	2,00	Fällung
5501	Feldahorn	0,50	2,00	Fällung
5502	Feldahorn	0,60	2,00	gefällt
5503	Feldahorn	0,60	2,00	Fällung
5504	Feldahorn	0,60	2,00	Fällung+ Ersatz vor Ort
5505	Feldahorn	0,60	2,00	Fällung+ Ersatz vor Ort
5506	Feldahorn	0,50	2,00	Erhalt
5507	Holl. Linde	1,00	7,00	gefällt + Ersatz vor Ort
5516	Buche	1,20	10,00	Fällung
5519	Silberweide	3,30	16,00	gefällt
5520	Bergahorn	(0,80)	6,0	gefällt
5521	Sommerlinde	(1,20)	4,00	Fällung+ Ersatz vor Ort
9119	Sandbirke	1,10	6,00	Ggf. Fällung
9120	Roskastanie	1,60	12,00	Erhalt
ohne	Sumpfyzypresse	1,60	12,00	Erhalt
ohne	Säulenhainbuche	0,9	6,00	Erhalt
ohne	Säulenhainbuche	0,7	5,00	Erhalt
ohne	Säulenhainbuche	0,9	6,00	Erhalt



Die Bäume in den gelb markierten Zeilen sind durch die Baumschutzsatzung der Stadt Aurich geschützt. Der Erhalt von Bäumen ist in roter Schrift gekennzeichnet. Bereits gefällte Bäume sind in blauer Schrift gekennzeichnet. (siehe auch Anlage Lageplan Bäume)

Die Gehölze und Gebäude können als Brutstandort für Vögel interessant sein. Altbäume und Gebäude mit geeigneten Spalten und Nischen können potenzielle Quartiersstandorte für Fledermäuse darstellen. Die Ergebnisse der Baumhöhlenkontrolle auf Quartiere für Fledermäuse sind vorstehend in der speziellen Artenschutzprüfung (Kap. 1.2.2) dokumentiert. Quartiersnachweise liegen nicht vor.

<sup>8</sup> Stadt Aurich (2018/2023): Baumeinmaß und Baumkataster

### 2.1.2 Boden, Wasser

Ausgangsgestein der Bodenbildung sind Flugsande über Geschiebedecksand und Geschiebelehm auf denen sich Pseudogley-Podsole bilden<sup>9</sup>. Die ursprünglichen Bodenverhältnisse sind im Plangebiet durch die Siedlungstätigkeit weitgehend überformt.

Altlasten sind nicht bekannt.

Die Böden sind allgemein in ihren Funktionen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, als Puffer- und Umwandlungsmedium im Nährstoff- und Wasserkreislauf, als geschichtliches Archiv sowie für die Nahrungs- und Futtermittelproduktion bedeutsam.

Die Grundwasserneubildungsrate liegt bei etwa 251 – 300 mm/a<sup>10</sup>. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht ausgeprägt.

### 2.2 Klima/Luft

Aurich liegt in der gemäßigten Klimazone und ist durch den Einfluss der Nordsee geprägt. Die Temperaturschwankungen zwischen den milden Winter und den niederschlagsreichen Sommern liegen im Jahr bei durchschnittlich ca. 16°C. Die mittlere jährliche Niederschlagssumme ist bei vorherrschenden Westwinden ca. 800 mm.

In der innerstädtischen Lage ist auf Grund der dichten Bebauung bei Sonneneinstrahlung mit gegenüber der Umgebung erhöhten Temperaturen, reduzierter Luftfeuchte und insgesamt durchschnittlich geringeren Windgeschwindigkeiten zu rechnen.

Genauere lufthygienische Daten liegen für Aurich nicht vor.

Die nächstgelegene Messstation befindet sich in Emden. Diese Station weist keine Messwerte auf, die Ozon-, Feinstaub- oder Stickstoffdioxid- bzw. Stickstoffoxid-Grenzwerte überschreiten<sup>11</sup>.

Allgemein ist von verkehrsbedingten Vorbelastungen auszugehen.

### 2.1.1 Landschaft – Stadtbild

Das Plangebiet ist geprägt von der Lage am historischen Ortskernrand von Aurich mit der im Westen dichten geschlossenen Bebauung entlang der Wallstraße. Im östlichen Plangebiet prägen Parkplätze, Lager- und Rangierflächen und die angrenzend verlaufende Großen Mühlenwallstraße (B72) das Stadtbild. Es wirken entsprechende verkehrsbedingten Vorbelastungen.

- <sup>9</sup> NlfB - Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung (1999): Digitale Bodenkarte 1 : 50.000

- <sup>10</sup> NIBIS, Kartenserver (2008): Grundwasserneubildungskarte 1 : 200.000 - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover, Zugriff 09.09.10

- <sup>11</sup> LÜN – Luftüberwachungssystem Niedersachsen, Niedersächsisches Ministerium für Umwelt und Klimaschutz, Luftmessnetz Niedersachsen, Berichte 2007 bis 2009

### 2.1.2 Mensch

Für die Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind zum einen gesundheitliche Aspekte, in der Bauleitplanung vorwiegend Lärm und andere Immissionen, zum anderen regenerative Aspekte wie Erholungs-, Freizeitfunktionen und Wohnqualität von Bedeutung<sup>12</sup>.

Es wird von den Schutzansprüchen gemäß DIN 18005 für Besondere Wohngebiete und Mischgebiete ausgegangen.

Schutzbedürftigkeit	tagsüber (6.00 bis 22.00 Uhr)	nachts (22.00 bis 6.00 Uhr)
<b>Mischgebiet</b>	60 dB (A)	50 dB (A)
<b>Besonderes Wohngebiet</b>	60 dB(A)	45 dB (A)

Für die Auswirkungen des Verkehrslärms von der Großen Mühlenwallstraße liegt vom Büro IEL aus Aurich<sup>13</sup> eine schalltechnische Stellungnahme vor. Bei der Berechnung für die freie Schallausbreitung ergibt sich eine starke Vorbelastung. Die Schallimmissionsberechnungen führen zu dem Ergebnis, dass durch den Verkehrslärm rechnerisch die zulässigen Orientierungswerte für die Tages- und die Nachtzeit innerhalb des Plangebietes überschritten werden.

### 2.1.3 Kultur- und Sachgüter

Sachgüter materieller Bedeutung sind die vorhandenen Gebäude.

Im Plangebiet befindet sich ein Baudenkmal an der Wallstraße 18. Es handelt sich dabei um einen Speicher, der 1864 erbaut wurde. (s. Planzeichnung)

Im Plangebiet ist archäologische Denkmalsubstanz vorhanden, dessen Umfang, Erhaltungszustand und genaue Ausprägung derzeit noch nicht bekannt sind. An dieser Stelle sei für die nachgeordnete Bauantragsebene auf das Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), §§ 13 und 14 verwiesen, wonach eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde erforderlich ist, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.

### 2.1.4 Wechselwirkungen

Es bestehen die allgemeinen Wechselwirkungen zwischen Boden, Wasserhaushalt, Nutzungen, Pflanzenbewuchs und den daraus resultierenden Wechselwirkungen zur Umgebung.

Weitere wertgebende komplexe Wirkungsgefüge, die über die vorstehend skizzierten Wechselbeziehungen und die allgemeine Bedeutung der beschriebenen Schutzgüter hinaus gehen und für die Abwägung der vorliegenden Planung von Bedeutung sein könnten, sind hier nicht erkennbar.

- 12 Schrödter; W; Habermann-Nieße, K; Lehmborg, Frank (2004): Umweltbericht in der Bauleitplanung, Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen, Niedersächsischer Städtetag (Hrsg), Bonn

- 13 IELGmbH, Kirchdorfer Straße 26, 26603 Aurich, Stand 20.04.2024

## 2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Prognose zur Nichtdurchführung der Planung wäre davon auszugehen, dass sich das Plangebiet städtebaulich weiterhin so darstellen würde wie vorstehend beschrieben.

## 2.3 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung wird auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes und der Gegenüberstellung zum bisherigen Bauplanungsrecht prognostiziert. Die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 173 (Stadt Aurich 1994) als Kerngebiet (MK) werden durch Festsetzungen als Besonderes Wohngebiet (WB) und Mischgebiet (MI) abgelöst. Zusätzliche Versiegelungen werden dadurch nicht begründet. Somit begründet die Planung gegenüber dem bisherigen Planungsrecht keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft bzw. keinen Eingriff im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Allerdings sind im Bebauungsplan 12 Bäume vorhanden, die überplant werden. Betroffen sind 6 Feldahorne, ein Bergahorn, eine holländische Linde, eine Rotbuche, eine Sommerlinde, eine Silberweide und eine Sandbirke. Davon werden 6 Bäume überplant, die nach der Baumschutzsatzung geschützt sind. Dieses sind 4 Feldahorne, eine holländische Linde und eine Sommerlinde. Die Silberweide ist nach der städtischen Satzung zum Schutz einzelner Landschaftsbestandteile (Einzelbaumsatzung) mit Inkrafttreten am 15.05.2004 als geschützter Landschaftsbestandteil geschützt.

Das Erfordernis nach der Überplanung der Bäume ergibt sich aus der zur Altstadtsanierung aufgestellten Umsetzung der Rahmenplanung und des städtebaulichen Konzeptes zur Nachverdichtung des bisher unbeplanten Innenbereichs. Die Beseitigung der Bäume ist erforderlich, um innenstadtnahen Wohnraum und die entsprechende Erschließung zu realisieren. Aufgrund der engen Flächenverhältnisse in der zentralen Lage ergeben sich keine Möglichkeiten zum Erhalt der Bäume. Die Beseitigung der Bäume ist daher aus überwiegenden, auf andere Weise nicht zu verwirklichenden öffentlichen Interessen dringend erforderlich. Der Schaffung von zentrumsnahem Wohnraum mit Einstellplätzen wird somit der Vorrang vor den Belangen von Natur und Landschaft eingeräumt.

Es sind keine durch den Bebauungsplan begründeten zusätzlichen Belastungen für Mensch- Kultur- und Sachgüter erkennbar.<sup>14</sup> Durch die Umsetzung der geplanten Riegelbebauung an der Großen Mühlenwallstraße wird ein Lärmschutz für die Bebauung an der Wallstraße und den Innenbereich erwirkt. Zudem werden passive Schallschutzmaßnahmen und Maßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche und der Schlafräume festgesetzt.

## 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Insgesamt werden 6 Bäume zur Erhaltung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Dieses sind ein Feldahorn, eine Rosskastanie und eine Sumpfyzypresse sowie 3 Säulenhainbuchen. Zudem wird eine Festsetzung zum Schutz des Wurzelbereichs aufgenommen.

---

- <sup>14</sup> siehe Teil 1 der Begründung zu Verkehr und Lärm

Auf der dem Bebauungsplan nachgeordneten Umsetzungsebene sind aus artenschutzrechtlichen Gründen Maßnahmen an potenziell vorkommen Brutstandorten der Vögel und potenziellen Fledermausquartieren außerhalb der Vogelbrutzeiten oder Fledermausquartierszeiten durchzuführen oder es wird durch fachbiologische Betreuung sichergestellt, dass keine Brutvögel oder Fledermäuse getötet werden. Allgemein wird zum Baumschutz auf der Umsetzungsebene auf die einzuhaltenden Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 hingewiesen.

Zur Verbesserung der Wohnqualität und des Mischgebietsumfeldes werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Umsetzung der Rahmenplanung (Stadt Aurich 2010)
- Erhalt und Entwicklung von quartiersinneren begrüntem Freibereichen und Gehölzpflanzungen (Rahmenplanung)
- Entfernung gegebenenfalls vorhandener unnötiger Flächenversiegelungen
- Aufwertung der Wegeverbindungen durch Grün- und Aufenthaltsbereiche,
- Begrünung der quartiersinneren Stellplätze durch Pergolen, Rankpflanzen oder Gründächer (mit mindestens 5 cm hoher durchwurzelbarer Vegetationsschicht), ausnahmsweise auch durch Ausstattung mit wassergebundener Decke oder mit Rasengittersteinen.
- Für zu verwendende Gehölzarten bei möglichen Schnitthecken und zur Einfassung der Grünfläche gilt die Pflanzliste 6 (s.u.).

#### **Zur Begrünung der Einstellplätze gilt folgende Festsetzung:**

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen für Stellplätze außerhalb der überbaubaren Flächen ist eine Begrünung der Stellplätze mit begrüntem Pergolen oder Rankgerüsten vorzunehmen. Zu verwenden sind Rankpflanzen mit Arten der Pflanzliste 1. Zu pflanzen sind mindestens 2 Stück (2 x verpflanzt mit Topfballen) je Stellplatz.

Bei einer Überdachung von Stellplätzen ist eine Dachbegrünung mit mindestens 5 cm hoher durchwurzelbarer Vegetationsschicht herzustellen.

Ausnahmsweise kann auf die o.g. Maßnahmen zur Begrünung verzichtet werden, wenn die Stellplätze in wassergebundener Decke oder mit Rasengittersteinen und mit einem wasserdurchlässigen Unterbau ausgestattet werden.“

#### **Pflanzliste 1 für begrünte Pergolen und Rankgerüste**

<i>Bergrebe</i>	<i>Clematis montana</i>
<i>Waldrebe</i>	<i>Clematis vitalba</i>
Gemeiner Efeu	<i>Hedera helix</i>
<i>Jungferrebe</i>	<i>Partenocissus inserta</i>
<i>Wilder Wein</i>	<i>Parthenocissus quinquefolia</i>

## Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen

Es gilt folgende Festsetzung:

Zum Schutz des gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB als Einzelbaum zu erhalten festgesetzten Laubbaumes sind Bodenbefestigungen, Bodenauftrag und –abtrag im Kronentraufbereich der Bäume unzulässig und sonstige Schädigungen zu vermeiden. Ausnahmsweise kann vom dem Erhaltungsgebot abgesehen werden, wenn an geeigneter Stelle im Plangebiet ein Ersatzbaum der Pflanzliste 3 gepflanzt wird.

An den gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB gekennzeichneten Standorten mit Anpflanzungsgeboten für Einzelbäume ist ein standortgerechter Laubbaum der Pflanzliste 3 anzupflanzen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Als Pflanzqualität sind Hochstammbäume mit 14-16 cm Stammumfang zu verwenden. Zu verwenden sind die Arten der Pflanzliste 2.

### Pflanzliste 2 für Stellplatzbäume

Baumhasel	<i>Corylus colurna</i>
Blumenesche Rotterdam	<i>Fraxinus ornus 'Rotterdam'</i>
Hopfenbuche	<i>Ostrya carpinifolia</i>

### Pflanzliste 3 für Ersatz-Laubbäume

Kleinkronige Winterlinde	<i>Tilia cordata 'Rancho'</i>
Dichtkronige Winterlinde	<i>Tilia cordata 'Böhlje'</i>
Schwedische Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia 'Brouwers'</i>
Säulen-Hainbuche	<i>Carpinus betulus 'Fastigiata'</i>

## Zur Anpflanzung von Bäumen an der großen Mühlenstraße

Es gilt folgende Festsetzung:

Die öffentliche Grünfläche entlang der Großen Mühlenstraße ist gemäß § 9 (1) 25 a BauGB mit standortgerechten und heimischen Straßenbäumen einer der folgenden Laubgehölzarten der Pflanzliste 4 zu bepflanzen:

### Pflanzliste 4 für Baumreihe

Silberlinde	<i>Tilia tomentosa</i>
Holländische Linde	<i>Tilia vulgaris</i>
Kaiserlinde	<i>Tilia vulgaris 'Pallida'</i>

Als Pflanzqualität sind Hochstammbäume mit 16-18 cm Stammumfang zu verwenden. Die Straßenbäume sind im Abstand von im Mittel 10 m zueinander zu pflanzen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

## Bepflanzung privater Grünfläche

Ein weiterer Ausgleich erfolgt durch die Sicherung einer innergebielichen gärtnerisch gestalteten Grünfläche im Süden mit der Anpflanzung von 2 Laubbäumen oder vier Obstbäumen und ggf. der Einfassung mit einer Schnitthecke. Auf der zeichnerisch festgesetzten privaten Grünfläche und gemäß § 9 (1) 25 a BauGB Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen westlich der Großen Mühlenstraße und nördlich der Tiefgaragenzufahrt sind Hochstämme mit mindestens 12-14 cm Stammumfang anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, sowie bei Ausfall gleichartig zu ersetzen.

Zu verwenden sind entweder mindestens 4 Obstbäume regionaler, historischer und standortgerechter Sorten der Pflanzenartenliste 6 oder mindestens 2 Laubbäume mittelkroniger, gebietsheimischer und standortgerechter Arten der Pflanzenartenliste 5.

Soweit zur Einfassung der Fläche geschnittene Gehölzhecken verwendet werden, sind ausschließlich standortgerechte und schnittverträgliche Laubgehölzarten zulässig. Für Schnitthöhen bis max. 1,2 m sind die Arten der Pflanzliste 7 und für Schnitthecken bis max. 2,0 m die Arten der die Arten der Pflanzliste 8 zulässig.

### Pflanzliste 5 für Laubbäume auf privater Grünfläche

<i>Sandbirke</i>	<i>Betula pendula</i>
<i>Hainbuche</i>	<i>Carpinus betulus</i>
<i>Vogelkirsche</i>	<i>Prunus avium</i>
<i>Vogelbeere</i>	<i>Sorbus aucuparia</i>

### Pflanzliste 6 für Obstbäume auf privater Grünfläche

Bagbandr Slientje	<i>mittelfrüh/Essapfel</i>	Malus domestica-Sorte
Krügers Dickstiel	<i>spät/lagerfähig/Essapfel</i>	Malus domestica-Sorte
Ostfriesischer Herbstkalvill	<i>früh/Essapfel</i>	Malus domestica-Sorte
Ostfriesischer Sommerapfel	<i>mittelfrüh/Musapfel/ Essapfel</i>	Malus domestica-Sorte
Plattsöten	<i>früh/lagerfähig</i>	Malus domestica-Sorte
Roter Augustapfel	<i>mittelfrüh/Ess-/Trockenapfel</i>	Malus domestica-Sorte
Schaapsnut	<i>mittelspät/Essapfel</i>	Malus domestica-Sorte
Streifenapfel Kloster Ihlow	<i>früh/lagerfähig</i>	Malus domestica-Sorte

### Pflanzliste 7 zur Einfassung der privaten Grünfläche für Schnitthecken bis maximal 1,2 m Schnitthöhe

<i>Berberitze</i>	<i>Berberis thunbergii</i>
<i>Schwarzgrüner Liguster</i>	<i>Ligustrum vulgare 'Atrovirens'</i>
<i>Gemeine Schneebeere</i>	<i>Symphoricarpos albus'laevigatus'</i>

### Pflanzliste 8 zur Einfassung der privaten Grünfläche für Schnitthecken bis maximal 2,0 m Schnitthöhe

<i>Hainbuche</i>	<i>Carpinus betulus</i>
<i>Eingriffeliger Weißdorn</i>	<i>Crataegus monogyna</i>
<i>Rotbuche</i>	<i>Fagus sylvatica</i>
<i>Gemeiner Liguster</i>	<i>Ligustrum vulgare</i>

Im Weiteren wird auf folgendes hingewiesen:

### **Baumschutzsatzung der Stadt Aurich, Geschützte Landschaftsbestandteile nach § 22 Absatz 1 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz**

Die im Bebauungsplan nach § 9 (1) 25a Baugesetzbuch als zu neu anzupflanzen festgesetzten Laubbaum-Hochstämme sind unabhängig von der Wuchsgröße auch nach der Baumschutzsatzung der Stadt Aurich vom 1.12.1983, zuletzt geändert am 18.5.2006, als geschützte Landschaftsbestandteile geschützt. Eine Bodenbefestigung, ein Bodenauftrag oder ein Bodenabtrag im Kronentraufbereich sowie sonstige Schädigungen der Bäume sind zu vermeiden. Aufgrabungen und nicht als fachgerechte Pflegemaßnahme zulässige Ausastungen im Kronenbereich von geschützten Bäumen sind nach der Baumschutzsatzung genehmigungspflichtig. Zuständig für die Überwachung ist der Fachbereich Bauen der Stadt Aurich. Gehölzschnitarbeiten an diesen Bäumen sind nach § 39 Bundesnaturschutzgesetz nur in der Zeit vom 1.10. bis 28./29.2. erlaubt.

Zum archäologischen Denkmalschutz ist dort, wo Funde vermutet werden, vor Beginn von Erdarbeiten eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde erforderlich.

Aufgrund der starken Vorbelastung mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 im gesamten Plangebiet werden Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Lärmpegelbereichen IV bis VI der DIN 4109 festgesetzt. Auf der lärmabgewandten Seite reduzieren sich die Lärmpegelbereiche auf III bis V. Zudem werden in Schlafräumen Lüftungseinrichtungen vorgeschrieben. Diese Anforderung kann für Fassaden entfallen, für die rechnerisch nachgewiesen wird, dass ein maßgeblicher Außenlärmpegel von < 45 dB(A) erreicht wird. Für Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen, Balkone, Loggien), ist durch bauliche Maßnahmen sicherzustellen, dass der Orientierungswert für die Tageszeit von 60 dB(A) für ein Besonderes Wohngebiet (WB) bzw. ein Mischgebiet (MI) nicht überschritten wird. Um die schallabschirmende Wirkung einer möglichen Wohnbebauung inklusive des denkmalgeschützten Gebäudes innerhalb des Plangebietes darzustellen, wurde eine Berechnung durchgeführt. Aus diesem Schallimmissionsraster wird ersichtlich, dass im „Innenbereich“ der zulässige Orientierungswert für die Tageszeit von 60 dB(A) weitestgehend nicht überschritten wird.

## **2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden im Zuge der Rahmenplanung geprüft, wobei der vorliegende Bebauungsplan die nach den Abwägungsergebnissen der Stadt Ansicht optimale Lösung dokumentiert.

### **3 Zusätzliche Angaben**

#### **3.1 Verfahren und Schwierigkeiten**

Die Schutzgüter wurden auf der Grundlage der Auswertung allgemein verfügbarer Fachdaten und örtlichen Überprüfungen beurteilt.

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen traten nicht auf.

Da nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG sicher prognostizierbar sind, können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes spezieller Arten oder bestimmter Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung bisher nicht bekannt sind oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

#### **3.2 Maßnahmen zur Überwachung**

Gemäß § 4c BauGB haben die Kommunen erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring).

Dazu überprüft die Stadt den Zustand der festgesetzten Gehölze im 3-jährigen Turnus. Die Ergebnisse der Prüfung werden dokumentiert.

#### **3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Stadt Aurich erstellt den Bebauungsplan Nr. 310, um die städtebauliche Situation im Stadtzentrum neu zu ordnen und aufzuwerten.

Örtlich wird die Festsetzung als Kerngebiet in die Festsetzung als Besonderes Wohngebiet und Mischgebiet geändert.

Für die überplanten Bäume werden Ausgleichsmaßnahmen durch Neuanpflanzungen entlang der Großen Mühlenwallstraße und im Quartiersinneren vorgesehen.

Zum Schutz vor Verkehrslärm von der Großen Mühlenwallstraße werden Schallschutzmaßnahmen festgelegt. Zudem ist die geplante Riegelbebauung als aktiver Schallschutz zu werten.

## Anhang

### Quellenverzeichnis

Drachenfels, O. v. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsisches Landesamt für Ökologie, Naturschutz

Gellermann, M., Schreiber, M.(2007): Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen in städtischen Planungs- und Zulassungsverfahren, in Schriftenreihe Natur und Recht, Band 7, S. 108, Berlin Heidelberg

Landkreis Aurich, Entwurf (1996): Landschaftsrahmenplan

LÜN – Luftüberwachungssystem Niedersachsen, Niedersächsisches Ministerium für Umwelt und Klimaschutz, Luftmessnetz Niedersachsen, Berichte 2007 bis 2009

Trautner, J., Kochelke, K., Lambrecht, H., Mayer, J (2006): Geschützte Arten in Planungs- und Zulassungsverfahren, S. 74, /Norderstedt

Meisel, S.(1962): Naturräumliche Gliederung Deutschlands – die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 54/55 Oldenburg/Emden, Bonn, Bad Godesberg

Stadt Aurich (2008 / 2023): Baumeinmaß und Baumkataster

Stadt Aurich (2010). Rahmenplan, Räumliches Konzept

Sinning, F.; Steinborn, H. (2013): Baumhöhlenkontrolle

NIBIS, Kartenserver (2008): Grundwasserneubildungskarte 1 : 200.000 - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover, Zugriff 09.09.10

NLFB - Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung (1999): Digitale Bodenkarte 1 : 50.000

Schrödter; W; Habermann-Nieße, K; Lehmborg, Frank (2004): Umweltbericht in der Bauleitplanung, Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen, Niedersächsischer Städtetag (Hrsg), Bonn

Schalltechnische Stellungnahme – IELGmbH, Kirchdorfer Straße 26, 26603 Aurich, Bericht-Nr. : 5128-24-L1, 22.04.2024