

# Stadt Aurich

## Landkreis Aurich

Bebauungsplan Nr. 297, Teil A

“Skagerrakstraße“

Teil II der Begründung:

**Umweltbericht**

Entwurf **März** 2017

**NWP** Planungsgesellschaft  
mbH

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung

Escherweg 1    Telefon 0441 97174 -0  
26121 Oldenburg    Telefax 0441 97174 -73  
Postfach 3867    E-Mail [info@nwp-ol.de](mailto:info@nwp-ol.de)  
26028 Oldenburg    Internet [www.nwp-ol.de](http://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 .....	2
1.2.1	Ziele der Fachgesetze und Fachpläne.....	2
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, Klima/Luft.....	7
2.1.3	Landschaft – Stadtbild .....	8
2.1.4	Mensch.....	8
2.1.5	Kultur- und Sachgüter.....	9
2.1.6	Wechselwirkungen .....	9
2.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung .....	9
2.3	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung .....	9
2.3.1	Natur und Landschaft .....	10
2.3.2	Mensch.....	11
2.3.3	Kultur- und Sachgüter.....	12
2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	12
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	13
<b>3</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b> .....	<b>13</b>
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten.....	13
3.2	Maßnahmen zur Überwachung.....	13
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	14

## 1 Einleitung

Die Stadt Aurich stellt den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 297 auf, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohnquartiers an der Skagerrakstraße auf dem ehemaligen Gelände der Blücher-Kaserne zu schaffen. Erweitert wird das Gebiet um die südwestliche Fläche, die im Bebauungsplan Nr. 52 bereits als allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist; dieser Bebauungsplan Nr. 52 wird in Teilbereichen durch den Bebauungsplan Nr. 297 aufgehoben. Die verbindliche Bauleitplanung erfolgt in Abschnitten und vorerst für den östlichen Teilabschnitt mit der gemischten Baufläche (B-Plan 297, Teil A).

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. 1,32 ha und setzt zur städtebaulichen Neuordnung

- ein Mischgebiet mit einer GRZ von 0,6 und
- Verkehrsflächen als öffentliche Straßenverkehrsfläche und öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg; Quartiersplatz und Haltepunkt ÖPNV
- Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Quartiersplatz werden Einzelbäume als zu erhalten festgesetzt.

## **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 (BNatSchG) werden in erster Linie nach den Maßgaben der Eingriffsregelung zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen berücksichtigt. Bedeutend sind vor allem der Schutz wertvoller Landschaftsbestandteile, wie im vorliegende Fall mit Erhalt und Sicherung der markanten Gehölzstrukturen.

Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird dadurch ebenfalls Rechnung getragen, da Gehölze auch in innerörtlichen Bereichen wichtige ausgleichende Klimafunktionen darstellen. Zudem wird mit der Planung der Versiegelungsgrad gegenüber dem Ursprungszustand nicht erhöht, sondern in der Gesamtbilanz sogar reduziert.

Somit werden auch die Belange des Bodenschutzes berücksichtigt, da die maximale Versiegelung gegenüber der bisherigen verdichteten Bebauung auf dem Kasernengelände nicht erhöht wird.

Der Siedlungsraum ist durch den Verkehr auf der B 210 vorbelastet. Für B-Plan 297, Teil A, der etwa 130 m von der B 210 entfernt liegt und als Mischgebiet einen geringeren Schutzanspruch hat und darüber hinaus eine abschirmende Bebauung vorhanden ist, sind hier keine erheblichen Auswirkungen durch Verkehrslärm zu erwarten. Ein Schallschutzgutachten wird daher im Zusammenhang mit den westlichen Abschnitten des B-Planes Nr. 297 erstellt.

#### **Ziele der Fachplanungen**

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Aurich<sup>1</sup> formuliert für das Plangebiet keine gebietsspezifischen 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,

---

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

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).*

Für das Plangebiet wird auf Grundlage des BauGB und des Bundes Naturschutzgesetzes der Bebauungsplan aufgestellt, unter Beachtung der Vorgaben des § 1 a BauGB zu ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz und der in Anlage 1 zum BauGB durchzuführenden Umweltprüfung bzw. Vorgaben zum Umweltbericht. Vor diesem Hintergrund und für nach § 15 BNatSchG zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft (vgl. Vermeidung), gilt gemäß § 44 (5) BNatSchG folgende Pauschalbefreiung von den Verboten gemäß Abs. 1:

*... . Sind in Anhang IV a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nr. 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*

*Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt 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. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.*

### **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>2</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. Zu dem Fledermausvorkommen wurde ein Gutachten für den Bereich des ehemaligen Kasernengeländes und angrenzender Räume erstellt<sup>3</sup>. So konnten im Plangebiet und der angrenzenden Räume insgesamt 5 Fledermausarten nachgewiesen werden, wobei Großer Abendsegler und Breitflügelfledermaus die am regelmäßigsten bzw. am häufigsten anzutreffenden Arten waren. Darüber hinaus wurden Kontakte durch Detektorbegehungen von Zwergfledermaus, Rauhaufledermaus sowie Wasserfledermaus ermittelt. Innerhalb des Plangebietes konnten jedoch keine für Fledermäuse geeignet erscheinenden Habitatbäume festgestellt werden. Auch konnten insgesamt keine Sommerquartiere (inkl. Balz/ Paarungsquartiere) festgestellt werden. Der Raum um die Gebäude und um den Quartiersplatzes wurde von den Tieren genutzt, so dass das Gebiet insgesamt als von mittlerer Wertigkeit als Fledermausfunktionsraum eingestuft wurde.

Alle Fledermausarten sind im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt und dementsprechend als streng geschützt eingestuft.

Auch alle europäischen Vogelarten sind gemäß § 44 (2) BNatSchG (s.o.) den streng geschützten Arten gleichgestellt. Aufgrund des Alters und der Struktur der Altbaumbestände sind Baumhöhlen nicht auszuschließen, so dass sowohl Höhlenbrüter als auch Quartierspotentiale für Fledermäuse möglich sind (jedoch im Zusammenhang mit dem Fledermausgutachten nicht als Habitatbäume kartiert). Neben den Großgehölzen kommen auch den Strauch – und Heckenstrukturen im Plangebiet Bedeutung als Bruthabitat zu. Somit sind sowohl Gebüsch als auch Höhlen- und Halbhöhlenbrüter im Plangebiet nicht auszuschließen. Zudem können in und an den Gebäuden des ehemaligen Bundeswehrgeländes in Spalten und Höhlen etc. auch dauerhafte Niststätten bzw. potentiell auch Quartiere für Fledermäuse bestehen, eine Besiedlung ist nicht auszuschließen.

<sup>2</sup> Trautner, J., Kochelke, 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

<sup>3</sup> Faunistica – Bürogemeinschaft für ökologische & faunistische Freilanduntersuchungen: Faunistischer Fachbeitrag Fledermäuse zum B-Plan Nr. 334 „Bundeswehrgelände Skagerakstraße“ Stadt Aurich; Travenhorst Juni 2015

## **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 sicherzustellen, dass keine Tiere getötet werden. Insofern ist auf der Ausführungsebene, soweit die Beseitigung von Altbäumen bzw. eine Inanspruchnahme der Gebäudesubstanz vorgesehen ist, vorher durch einen Fachgutachter sicher zu stellen, dass keine besetzten Fledermausquartiere betroffen sind. Das Gutachten zu Fledermausvorkommen von 2015 entbindet nicht, auch im Weiteren die artenschutzrechtlichen Belange zu prüfen, da eine Besiedlung der Gebäude bzw. Bäume auch noch zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen kann.

### 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.

Auch nach dem Gutachten zu den Fledermäusen führt die Bebauungsplanung nicht zu erheblichem Konfliktpotential, da kaum erhebliche direkte Beeinträchtigungen von Fledermauslebensräumen abgeleitet werden.

Eine Beeinträchtigung durch Licht könnte ggf. zu geringfügigen feststellbaren Verschlechterungen der aktuellen lokalen Situation im Plangebiet führen, so dass bei Umsetzung der Planung der Vermeidungs- und Minimierungsgrundsatz auch in Hinblick auf Lichtemissionen zu beachten ist. Es sind aber gemäß dem Gutachten keine Beeinträchtigungen zu erwarten, die zu einem Erfüllen des Verbotstatbestandes des § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG führen würde.

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):

Unter dem Vermeidungsaspekt werden sowohl der Gebäudekomplex als auch der Großteil der Gehölze im Plangebiet erhalten. Jedoch ist der Verlust von drei Birken und einer jüngeren Kastanie innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Quartiersplatz nicht zu vermeiden, um das städtebauliche Konzept umzusetzen. Dieser Verlust ist durch Gehölzneupflanzungen im Straßenraum auszugleichen.

Sollten trotz Erhalt der Gebäude und der überwiegenden Gehölze dennoch durch Baumaßnahmen Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel oder Fledermäuse betroffen sein (ggf. durch eine spätere Besiedlung des Gebäudes etc.), 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.

Mit dem Erhalt des Gebäudekomplexes und der überwiegenden Großgehölze ist hier auf B-Plan-Ebene erkennbar, dass der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände dauerhaft entgegenstehen.

Dennoch wird der Hinweis aufgenommen, dass auch bei späterer Inanspruchnahme der Gebäude eine fachgutachterliche Überprüfung auf ggf. erfolgte Besiedlung durchzuführen ist und der Aspekt der Vermeidung/Minimierung von Lichtemissionen zu beachten ist.

## **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>4</sup> in der naturräumlichen Untereinheit *Auricher Geest*. (602.04). Prägend für die Grundmoränenlandschaft sind anlehmige 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**

Bei dem Plangebiet handelt es sich im Norden um einen durch die Skagerrakstraße erschlossenen Bereich des ehemaligen Kasernengeländes. Es dominieren die großen, kompakten Gebäude den Bestand, umgeben von versiegelten Straßen und Hofflächen. Um die Gebäude und Straßen sind Scherrasenflächen ausgeprägt, teilweise auch Ziergehölzen (vor allem Rhododendren). Im Norden wird das Plangebiet durch einen von Straßen eingerahmten Platz bestimmt. Dieser umfasst Scherrasenflächen, auf denen Laubbäume (überwiegend Linden, aber auch Kastanien, Birken und eine Eiche) ausgeprägt sind. Darüber hinaus kommen einzelne Rhododendren-Sträucher und ein dichter, immergrüner Strauchbestand im Norden vor.

---

<sup>4</sup> Meisel, S.(1962): Naturräumliche Gliederung Deutschlands – die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 54/55 Oldenburg/Emden, Bonn, Bad Godesberg

Im Umfeld des Plangebietes sind weitere Gehölzstrukturen verbreitet. So wird die Skagerakstraße beidseitig von zweireihigen Alleebäumen (Linden) gesäumt. Diese Bäume stehen innerhalb einer als Scherrasen gepflegten Grünfläche. Beiderseits der Lindenallee sind die ehemaligen Offizierswohnungen mit rückwärtigen großen Gartenflächen ausgeprägt. Diese werden neben Rasenflächen auch von weiteren Gehölzen bestimmt.

Die übrigen Bereiche im Umfeld sind ebenfalls im Bestand bereits weitgehend bebaut. An der Esenser Straße im Westen ist eine Mischgebietsnutzung ausgeprägt, die von umfangreichen Versiegelungen und gepflasterten Hofflächen geprägt ist. Insgesamt ist dieser Bereich aufgrund der hohen Versiegelung nur von eingeschränkter Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften. Die rückwärtigen Flächen der Reihenhausbebauung hingegen sind kleinteiliger und vielfältiger ausgeprägt.

Während die bebauten und überwiegend versiegelten Grundstücke im Plangebiet nur von sehr eingeschränkter oder ohne Bedeutung für Pflanzen und Tiere sind, kommt vor allem den Altbaubeständen eine hohe Bedeutung zu.

Die Gehölze und Gebäude können als Brutstandorte für Vögel Bedeutung erlangen. Altbäume und Gebäude mit geeigneten Spalten und Nischen können auch potenzielle Quartiersstandorte für Fledermäuse darstellen. Obwohl gutachterlich keine Quartiere nachgewiesen wurden, ist eine spätere Besiedlung der Gebäude etc. nicht auszuschließen.

### **2.1.2 Boden, Wasser, Klima/Luft**

Im Plangebiet sind Pseudogley-Podsole ausgebildet, die aus Geschiebedecksand über Geschiebelehm hervorgegangen sind.

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. Im Plangebiet sind aber die natürlich anstehenden Böden durch Bebauung und allgemein durch Versiegelungen und Verdichtungen bereits weitgehend überformt.

Aufgrund der ehemaligen militärischen Nutzung des Kasernengeländes liegen Altlastenverdachtsbereiche vor. Hierbei handelt es sich nach ersten Einschätzungen des Altlastengutachtens weitgehend um ein geringes Gefährdungspotential, so dass keine weiteren Untersuchungen erforderlich werden; Nur für vier Bereiche innerhalb des zentralen Kasernengeländes werden weitere Untersuchungen beauftragt

Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

Die Grundwasserneubildungsrate liegt mit etwa 251 – 300 mm/a<sup>5</sup> sehr hoch und auch das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckenden Schichten ist hoch. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht ausgeprägt.

---

<sup>5</sup> NIBIS, Kartenserver (2008): Grundwasserneubildungskarte 1 : 200.000 - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover, Zugriff 10.04.14

Aurich liegt in der gemäßigten Klimazone und ist durch den Einfluss der Nordsee geprägt. Die Temperaturschwankungen zwischen den milden Winter und den niederschlagsreichen Sommern liegt im Jahr bei ungefähr 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>6</sup>.

Allgemein ist von verkehrsbedingten Vorbelastungen auszugehen.

### 2.1.3 Landschaft – Stadtbild

Das Plangebiet ist geprägt von den Siedlungsstrukturen entlang der Ausfallstraße von Aurich. Während eine Mischnutzung an der Esenser Straße ausgeprägt ist, mit dem Kindergarten im rückwärtigen Bereich, schließt im Norden und Süden eine teilweise durch Reihenhäuser verdichtete Wohnbebauung an. Der zentrale Bereich des Plangebietes wird von der Gebäudestruktur und der Erschließungssituation – vor allem aber durch den Gehölzbestand auf dem Quartiersplatz bestimmt.

Einige Wohngebäude des Kasernengeländes sind denkmalgeschützt, jedoch die Bestandsgebäude im Plangebiet nicht. Mit den Alleebäumen an der Skagerakstraße und dem Quartiersplatz liegt ein wertvolles Ensemble vor.

### 2.1.4 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>7</sup>.

Es wird von den Schutzansprüchen gemäß DIN 18005 für Mischgebiete ausgegangen (s. Teil I der Begründung).

Erhebliche Auswirkungen durch Verkehrslärm werden im Plangebiet wegen der Entfernung zur Bundesstraße von über 130 m und abschirmenden Gebäuden nicht angenommen.

<sup>6</sup> LÜN – Luftüberwachungssystem Niedersachsen, Niedersächsisches Ministerium für Umwelt und Klimaschutz, Lüftmessnetz Niedersachsen, Berichte 2007 bis 2009

<sup>7</sup> 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

### 2.1.5 Kultur- und Sachgüter

Sachgüter materieller Bedeutung sind die vorhandenen Gebäude.

Ein als Baudenkmale geschütztes Gebäude ist im Plangebiet nicht vorhanden.

Zudem wird auf die §§ 13 und 14 Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517) 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.

### 2.1.6 Wechselwirkungen

Es bestehen die allgemeinen Wechselwirkungen zwischen Boden, Wasserhaushalt, Nutzungen, Pflanzenbewuchs – hier vor allem der Baumbestand - 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.

## 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 bisher, bzw. wie vorstehend beschrieben. Jedoch sind die militärischen Nutzungen bereits aufgegeben worden und eine Nach- bzw. Zwischennutzung einiger Teilflächen ist bereits erfolgt. Weite Teile der Gebäude stehen allerdings leer und die Freiflächen werden ebenfalls nur noch in den zugänglichen Bereichen gepflegt.

## 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 bzw. der Bestandssituation auf dem Kasernengelände prognostiziert.

Die bisherigen Festsetzungen bzw. Darstellungen im Flächennutzungsplan umfassen ein Sondergebiet für militärische Anlagen, angrenzend sind allgemeine Wohngebiete ausgewiesen.

Diese Nutzungen bzw. Festsetzungen werden geändert in ein

- Mischgebiet auf einer Fläche von 6.571 m<sup>2</sup> (mit einer GRZ von 0,6) und
- Öffentlichen Verkehrsflächen, wobei die bestehenden Erschließungsstraßen übernommen werden (als öffentliche Verkehrsflächen auf 4.136 m<sup>2</sup> und öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Quartiersplatz, Haltepunkt ÖPNV auf 2.158 m<sup>2</sup>) sowie einem Fuß- und Radweg auf 288 m<sup>2</sup>.
- Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung werden 9 Laubbäume als zu erhalten festgesetzt.

### 2.3.1 Natur und Landschaft

Für die Beurteilung der Beeinträchtigungen in die Naturhaushaltsfunktionen und das Landschaftsbild bzw. Ortsbild sind vor allem die Flächenumnutzungen und der Versiegelungsrad maßgebend.

Gegenüber der großflächigen Bebauung und Versiegelungen auf dem Kasernengelände werden mit der Umplanung in Mischgebiete mit dem Erhalt der bestehenden Haupt- und Nebengebäude in der Gesamtheit keine zusätzlichen Versiegelungen vorbereitet.

Doch wird der Quartiersplatz als öffentliche Verkehrsfläche Zweckbestimmung Quartiersplatz und Haltpunkt für den ÖPNV ausgewiesen. Mit der Festsetzung wird der Platz einschließlich der zu erhalten festgesetzten Bäume gesichert. Jedoch können zur Umsetzung des Gesamt- und Verkehrskonzeptes nicht alle Bäume erhalten werden. Drei Birken und eine Kastanie gehen verloren.

Zur Ermittlung der bestehenden Versiegelungen und zur Dokumentation der Änderungen gegenüber der Neufestsetzungen ist eine Gegenüberstellung der Bestands- und Planungsflächen erfolgt. Diese sind der nachfolgenden Tabellen zu entnehmen.

**Tabelle 1: Ermittlung der Flächenversiegelung**

➤ **Planbereich Ist-Zustand**

Nutzungen/Versiegelung im Bestand	Nicht überbaute Flächen	Versiegelung
Öffentliche Straßen (Skagerrakstraße, Zufahrt, Gebäudeumfahrt, Stellplätze)		6.847 m <sup>2</sup>
Hauptgebäude		2.565 m <sup>2</sup>
Nebengebäude		233 m <sup>2</sup>
Quartiersplatz (Scherrasen mit Baumbestand)	2.158 m <sup>2</sup>	
Scherrasenflächen /Abstandsgrün	1.350 m <sup>2</sup>	
Gesamt	<b>3.508 m<sup>2</sup></b>	<b>9.645 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>13.153 m<sup>2</sup></b>	

zulässige Versiegelung durch Umnutzung (gemäß Festsetzungen)			
Nutzung	Größe in m <sup>2</sup>	Mögliche Versiegelung	
Mischgebiet MI 2	6.571 m <sup>2</sup>	GRZ 0,6 = 80%	5.257 m <sup>2</sup>
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	4.136 m <sup>2</sup>	Ca. 80 %	3.309 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“	288 m <sup>2</sup>	Ca. 80 %	230 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung „Quartiersplatz“	2.158 m <sup>2</sup>	Gemäß Festsetzung 250 m <sup>2</sup> max.	250 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>13.153 m<sup>2</sup></b>		<b>9.046 m<sup>2</sup></b>

Wie die Gegenüberstellung von Bestand und Planung zeigt, werden mit der Inanspruchnahme des Kasernengeländes durch Ausweisung eines Mischgebietes mit Umnutzung der bestehenden Gebäude insgesamt keine höheren Versiegelungswerte vorbereitet.

Ein versiegelungsbedingter Eingriff in die Naturhaushaltsfunktionen – einschließlich des Boden- und Wasserhaushaltes - und in das Landschaftsbild verbleibt somit nicht.

Doch sind zur Umsetzung der Planung auf dem Quartiersplatz von den eingemessenen Bäumen vier nicht als zu erhalten festzusetzen, da für die gemäß des Konzeptes vorgesehenen baulichen Anlagen (Buswartehäuschen, etc.) eine Fläche von maximal 250 m<sup>2</sup> benötigt wird. Eine von den nicht zu erhaltenden Laubbäumen (Linde) weist Vorschädigungen auf (s.u).

Die nicht zu erhalten festgesetzten vier Laubbäume auf dem Quartiersplatz werden demnach als Verluste in die Eingriffsbetrachtung eingestellt (vgl. Tab. 2).

**Tabelle 2:** Übersicht der in der Plangrundlage eingemessenen, aber nicht als zu erhalten festzusetzenden Laubbäume

Anzahl	Baumart	Stamm- durchmesser	Stammumfang	Schutz
1	Kastanie	0,2	70 cm	ohne
2	Birken	0,4 + 0,6	1,40+ 1,80 m	ohne
1	Linde	0,7	2,20 m	Baumschutzsatzung

Die Rosskastanie und die zwei Sandbirken sind gemäß der Baumschutzsatzung nicht geschützt (vgl. Anlage 1 der Baumschutzsatzung).

Die Sommerlinde ist durch Pilzbefall und Rindenschäden nicht mehr dauerhaft zu erhalten.

Die für die konzeptionelle Umnutzung des Quartiersplatzes erforderlichen baulichen Maßnahmen stehen dem Erhalt aller eingemessenen Laubbäume entgegen, so dass die wertgebenden Laubbäume (überwiegend Linden) erhalten werden können, während die im zentralen Bereich stehenden Bäume nicht als zu erhalten festgesetzt werden.

Es ist jedoch städtebaulich erwünscht, Ausgleichspflanzungen im Plangebiet umzusetzen. So werden standortgerechte Laubbäume als Hochstämme innerhalb der Verkehrsflächen angepflanzt.

### 2.3.2 Mensch

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm von der Esenser Straße (B 210) vorbelastet. Erhebliche Auswirkungen durch Verkehrslärm werden für das Plangebiet mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes und wegen der Entfernung zur Bundesstraße von über 130 m sowie abschirmender Gebäuden nicht angenommen. Ein Schallschutzgutachten wird daher im Zusammenhang mit den westlichen Abschnitten des B-Planes Nr. 297 erstellt.

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung: Konversion ehemalige Blücher-Kaserne in Aurich, sind Erschließungsvarianten geprüft worden. Um eine verkehrssichere Ein- und Ausfahrt zu gewährleisten, wird von den Verkehrsgutachtern eine lichtsignalgeregelt Zufahrt unabdingbar empfohlen.

### 2.3.3 Kultur- und Sachgüter

Es sind keine durch den Bebauungsplan begründeten zusätzlichen Belastungen an Kultur- und Sachgüter erkennbar. Im gestalterischen Gesamtkonzept sind die Einbindung der denkmalgeschützten Gebäude sowie die Umnutzung weiterer, markanter Kasernengebäude zu Wohn- und Mischgebietszwecken vorgesehen.

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

Der markante Baumbestand am Quartiersplatz wird weitgehend als zu erhalten festgesetzt. Auch sieht die Planung den Erhalt des Gebäudekomplexes vor, so dass insgesamt die Beeinträchtigungen minimiert werden können.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind Maßnahmen an potenziell vorkommenden Brutstandorten der Vögel, die sich durch die Entnahme von Einzelgehölzen auf dem Quartiersplatz ergeben können, durch Beachtung der Vogelbrutzeiten zu vermeiden. So sollten die Fällung und Entnahme der Gehölze in den Wintermonaten gemäß § 39 BNatSchG in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden. In Bezug auf die Inanspruchnahme der Gebäude sind zwar im Gutachten von 2015 keine Fledermausquartiere festgestellt worden, jedoch ist eine spätere Besiedlung geeigneter Strukturen, z.B. in und am Gebäude, nicht auszuschließen, so dass eine fachgutachterliche Betreuung vor Umsetzung baulicher Maßnahmen durchzuführen ist, so dass eine Gefährdung artenschutzrechtlich relevanter Arten auszuschließen ist.

Unter dem Vermeidungsaspekt sind auch Hinweise zu Beeinträchtigungen auf Fledermauslebensräume durch Lichtemissionen zu beachten.

Zum Schutz der Bäume im Plangebiet wird auf der Umsetzungsebene auf die Baumschutzsatzung der Stadt Aurich und der allgemein einzuhaltenden Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 hingewiesen.

Zur Gestaltung des Plangebietes werden innerhalb der gekennzeichneten Fläche für Stellplätze außerhalb der überbaubaren Flächen Maßnahmen zur Begrünung festgesetzt. So sind die Stellplatzflächen bereichsweise mit begrünten Pergolen oder Rankgerüsten auszustatten. Zu verwenden sind geeignete Arten der nachstehenden Pflanzliste 1.

Zudem sind pro 5 Stellplätze je ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Zu verwenden sind geeignete Arten der Pflanzliste 2.

Zum Ausgleich der Gehölzverluste sind im Plangebiet 2 Laubbäume neu anzupflanzen. Zu verwenden sind Arten der Pflanzliste 3. Anzurechnen sind auch die Gehölzpflanzungen im Stellplatzbereich.

#### Pflanzliste 1 für begrünte Pergolen und Rankgerüste

Schlingknöterich	<i>Fallopia baldschuanica (Polygonum dumetorum)</i>
Gemeiner Efeu	<i>Hedera helix</i>
Fünfblättriger Wilder Wein	<i>Parthenocissus inserta</i>
Fünfblättriger Wilder Wein	<i>Parthenocissus quinquefolia ‚Engelmannii‘</i>

### Pflanzliste 2 für Stellplatzbäume

Säulenhainbuche	<i>Carpinus betulus fastigiata</i>
Säulen-Stieleiche	<i>Quercus robur fastigiata</i>
Schwedische Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>

### Pflanzliste 3 für Gehölzpflanzungen im Wohngebiet

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

Für die neuanzupflanzenden Bäume gilt unabhängig von der Wuchsgröße die Baumschutzsatzung der Stadt Aurich vom 18.05.2006.

## 2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden im Zuge des Gestaltungskonzeptes geprüft, wobei der vorliegende Bebauungsplan den aktuellen Konzeptstand 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 stellt den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 297 Teilbereich A auf, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung eines Gebäudes an der Skagerrakstraße auf dem ehemaligen Gelände der Blücher-Kaserne umzusetzen. Im Plangebiet wird für eine Teilfläche von rd. 1,32 ha des Gesamtquartiers ein Mischgebiet festgesetzt, welches den bestehenden Gebäudekomplex umfasst und entsprechend bestandsorientiert Baulinien und Baugrenzen ausweist. Darüber hinaus umfasst das Plangebiet öffentliche Verkehrsflächen, die zum einen Straßenverkehrsflächen und zum anderen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung umfassen, die den Quartiersplatz mit Haltepunkt des ÖPNV und einen Fuß- und Radweg zum südlichen Anschlussgebiet beinhalten. Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Quartiersplatz sind 9 Laubbäume als zu erhalten festgesetzt.

Für die Beurteilung der Beeinträchtigungen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bzw. Ortsbild werden auf Grundlage der aktuellen Nutzungen (einschließlich bestehendem Versiegelungsgrad) die Bestände dem der Neuaufstellung mit den entsprechenden Festsetzungen nach Art und Maß der baulichen Nutzung gegenübergestellt. So ergeben sich gegenüber den bisherigen Flächennutzungen mit der großflächigen Bebauung und der umfangreichen Versiegelung auf dem Kasernengelände mit der Umplanung in ein Mischgebiet und der Verkehrsflächengestaltung keine zusätzlichen Versiegelungen. Ein Eingriff ergibt sich in der Flächenbilanz nicht.

Unter dem Vermeidungsgrundsatz werden die wertgebenden Laubbäume auf dem Quartiersplatz als zu erhalten festgesetzt, jedoch ist aus städtebaulichen Gründen kein vollständiger Erhalt möglich (Verlust von zwei Birken, einer vorgeschädigten Sommerlinde und einer Kastanie). Es ist jedoch städtebaulich erwünscht, unter Anwendung der Baumschutzsatzung der Stadt Aurich Ausgleichspflanzungen im Plangebiet umzusetzen.

Bei der Umsetzung der Planung sind artenschutzrechtliche Hinweise zu beachten.