



**Thalen
Consult**

Thalen Consult GmbH

Urwaldstraße 39 | 26340 Neuenburg

T 04452 916-0 | F 04452 916-101

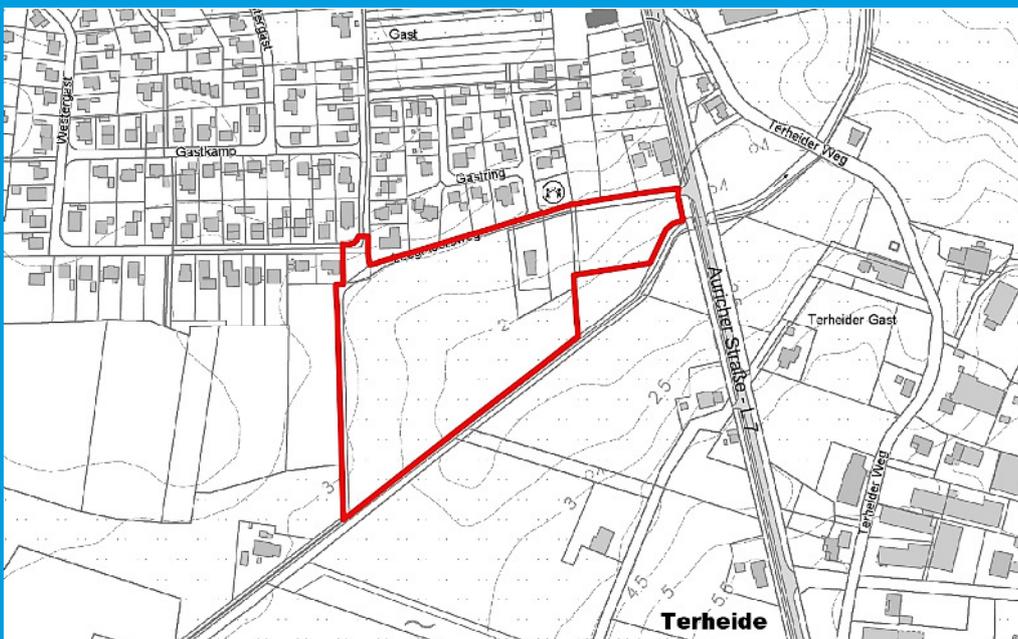
E-Mail info@thalen.de | www.thalen.de

INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

BEBAUUNGSPLAN NR. 26 „LEEGMOORSWEG“ Begründung - Vorentwurf

Gemeinde Westerholt

Westerholt



PROJ.NR. 10532 | 21.11.2017

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass und Ziel der Planung	6
2.	Grundlagen der Planung	6
2.1.	Aufstellungsbeschluss	6
2.2.	Rechtsgrundlagen	6
2.3.	Räumlicher Geltungsbereich	7
3.	Planerische Vorgaben	7
3.1.	Landesplanung und Raumordnung	7
3.2.	Parallele Flächennutzungsplanänderung.....	9
3.3.	Landschaftsplanung.....	10
3.4.	Rechtswirksame Bauleitplanung	10
4.	Bestand	10
5.	Städtebauliches Konzept	11
6.	Inhalt des Bebauungsplans	12
6.1.	Art der baulichen Nutzung	12
6.2.	Maß der baulichen Nutzung	12
6.3.	Bauweise	13
6.4.	Überbaubare Grundstücksflächen	13
6.5.	Mindestgröße der Grundstücke	14
6.6.	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen.....	14
6.7.	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	14
6.8.	Grünflächen.....	14
6.9.	Fläche zur Rückhaltung des Oberflächenwassers	15
6.10.	Fläche für die Landwirtschaft	15
6.11.	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	15
6.12.	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	16
6.13.	Bepflanzungen und Erhaltung eines Baumes	16
7.	Örtliche Bauvorschriften	16
8.	Umweltbericht	18

8.1.	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans	18
8.3.	Fachgesetze.....	19
8.4.	Planerische Vorgaben	19
8.5.	Beschreibung des Planungsraumes.....	20
8.5.1.	Nutzungen	20
8.5.2.	Naturräumliche Lage	20
8.6.	Beschreibung der Schutzgüter und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung	21
8.6.1.	Klima/Luft	21
8.6.2.	Boden	22
8.6.3.	Grund- und Oberflächengewässer	22
8.6.4.	Pflanzen- und Tierwelt	23
8.6.5.	Landschaftsbild	26
8.6.6.	Mensch.....	26
8.6.7.	Sach- und Kulturgüter.....	27
8.6.8.	Wechselwirkungen	27
8.6.9.	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes.....	29
8.7.	Anderweitige Planungsalternativen.....	30
8.8.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachhaltigen Umweltauswirkungen	30
8.8.1.	Zeitliche Beschränkung der Baumaßnahmen	30
8.8.2.	Sicherung der Stieleiche	30
8.8.3.	Anpflanzung von Bäumen	30
8.8.4.	Retentionsflächen	30
8.8.5.	Bodenversiegelung	30
8.8.6.	Ausgleichsmaßnahmen	31
8.9.	Gefährdungslage infolge von Unfällen und Katastrophen.....	31
8.10.	Kumulative Auswirkungen.....	31
8.11.	Maßnahmen zum Monitoring.....	31
8.12.	Zusätzliche Angaben zum Umweltbericht.....	31
8.13.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	31
9.	Eingriffsregelung.....	32

9.1.	Eingriffsbilanzierung.....	32
9.2.	Kompensationsmaßnahmen.....	33
10.	Artenschutzrechtliche Vorprüfung.....	33
10.1.	Gesetzliche Grundlagen	33
10.2.	Überprüfung möglicher artenschutzrechtlicher Verstöße	34
11.	FFH-Verträglichkeitsvorprüfung	37
12.	Flächenbilanz	38
13.	Nachrichtliche Übernahmen	38
13.1.	Räumstreifen.....	38
13.2.	Gewässerrandstreifen.....	38
13.3.	Ver- und Entsorgungsleitungen	39
14.	Hinweise	39
14.1.	Baunutzungsverordnung.....	39
14.2.	Bodenfunde.....	39
14.3.	Schädliche Bodenveränderungen/Altlasten.....	39
14.4.	Bodenschutz	39
14.5.	Verwendung überschüssigen Bodens.....	40
14.6.	Kampfmittel	40
14.7.	Oberflächenentwässerung und Maßnahmen an Gewässern.....	40
14.8.	Tatsächliche Lage der Leitungen.....	40
14.9.	Einsichtnahme in technische Vorschriften	40
15.	Verfahrensvermerke.....	41
16.	Zusammenfassende Erklärung	41

ANLAGE 1: Biotoptypenplan

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Nachfrage nach Wohnbauland auf dem Gebiet der Gemeinde Westerholt erfordert eine Neuausweisung von entsprechenden Baugebieten, zumal Westerholt der zentrale Ort der Samtgemeinde Holtriem ist und daher vorrangig hier die Neuan siedlung von Wohnnutzung betrieben werden soll. Zudem ist ein akuter Mangel an verfügbaren Bauplätzen eingetreten, weil die Erschließung des Bebauungsgebietes Nr. 17 „An der Mühle“ nicht mehr fortgeführt wird. Dies gab den Anlass zu einer Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP), die von der Samtgemeinde Holtriem im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt wird. Für die ausführliche Erläuterung zur Auswahl und Dimensionierung der Wohnbauflächen wird auf die Begründung der 19. FNP-Änderung verwiesen.

Der vorliegende Bebauungsplan (B-Plan) baut auf die vorbereitende Bauleitplanung auf und konkretisiert die städtebauliche Entwicklung. Ziel der Aufstellung des B-Plans ist die Schaffung von erschließungsbereitem Bauland zum Zwecke der Wohnnutzung.

2. Grundlagen der Planung

2.1. Aufstellungsbeschluss

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westerholt in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Leegmoorsweg“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2.2. Rechtsgrundlagen

Der vorliegende Bebauungsplan basiert auf den folgenden Rechtsgrundlagen:

- a) Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG),
- b) Baugesetzbuch (BauGB),
- c) Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke,
- d) Planzeichenverordnung (PlanzV) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes,
- e) Niedersächsische Bauordnung (NBauO),
- f) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege,
- g) Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG),
- h) Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
- i) Niedersächsisches Wassergesetz (NWG),

- j) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)
- k) Niedersächsisches Landes-Raumordnungsprogramm (LROP),
- l) Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Wittmund, jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

2.3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt am südlichen Rand der Ortslage Westerholt und grenzt im Osten an die L 7 „Auricher Straße“ an. Er schließt im Norden und Westen die Ortsstraße „Leegmoorsweg“ ein. Im Süden grenzt das Sielhammer Tief an. Er umfasst rund 4,1 ha.

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Westerholt:

- vollständig die Flurstücke (FS) 2/30, 2/28, 2/27, 2/29, 2/23, 2/22, 2/20, 2/24, 2/16, 2/26, 2/18, 2/15 und 2/13 sowie teilweise FS 2/21 in der Flur 6
- vollständig FS 95/14 sowie teilweise FS 168/3 und 65/10 in der Flur 5

Es wird wie folgt begrenzt:

- östlich FS 2/3 und 42/1 in der Flur 6
- nördlich FS 95/3, 95/31, 95/42, 95/32, 95/33, 95/34, 95/35, 95/15, 168/3, 65/10 und 65/1 in der Flur 5
- westlich FS 65/10, 168/3, 95/12, 295/93 und 1/4 in der Flur 5
- südlich FS 2/8, 2/6 und 2/21 in der Flur 6

Die Lage des Geltungsbereiches ist aus der Übersichtskarte auf dem Deckblatt der Begründung ersichtlich; die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

3. Planerische Vorgaben

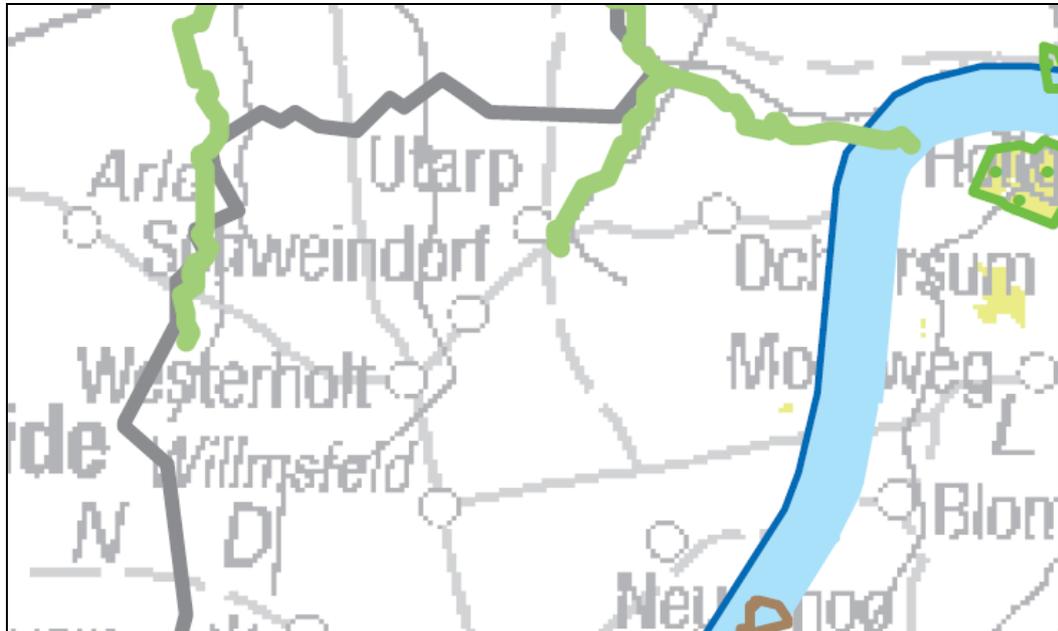
3.1. Landesplanung und Raumordnung

Im **Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)** des Landes Niedersachsen ist im Oktober 2017 neu bekanntgemacht worden.¹

Das Schleitief ab Utarp und das Hochbrücker Tief ab Nenndorf werden stromabwärts als Vorranggebiet für den linienförmigen Biotopverbund dargestellt (grüne Linien). Für die vorliegende Planung ergeben sich daraus keine direkten Maßgaben oder entgegenstehende Belange.

¹ Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl.) Nr. 20/2017 vom 06.10.2017, S. 378

Abb.: Ausschnitt aus dem LROP Niedersachsen 2017 (graue Linie = Kreisgrenze)

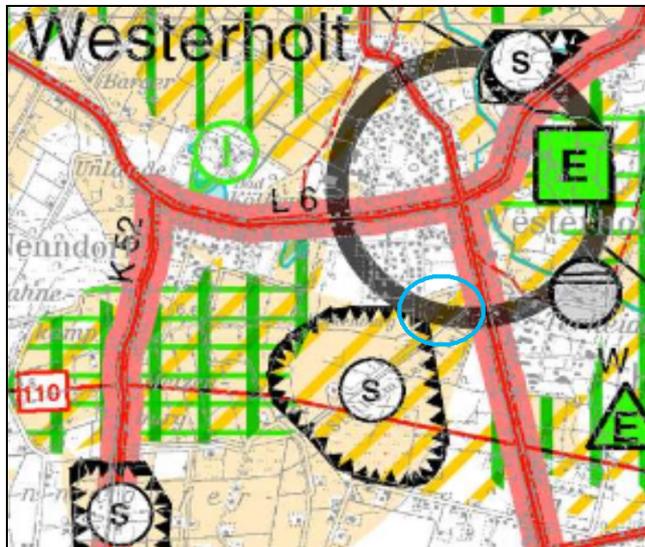


Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RRÖP)** des Landkreises Wittmund aus dem Jahr 2006 legt Westerholt als Grundzentrum fest. Die Zuweisung der grundzentralen Funktion ist wesentlich auch durch die Lage bedingt. Mit der L 6 und der L 7 kreuzen zwei Hauptverkehrsstraßen von regionaler Bedeutung mit regional bedeutsamem Busverkehr im Ortszentrum. Zudem wird Westerholt die besondere Entwicklungsaufgabe Erholung zugewiesen.

Von der Vielzahl der weiteren Darstellungen für das Gebiet der Gemeinde Westerholt werden hier nur die erwähnt, die für die vorliegende Planung von Bedeutung sind.

Das Plangebiet selbst ist als Vorsorgegebiet für Landwirtschaft sowohl auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials als auch auf Grund besonderer Funktionen der Landwirtschaft dargestellt. Westlich angrenzend befindet sich zudem ein Vorsorgegebiet für Rohstoffgewinnung (Sand).

Abb.: Ausschnitt aus dem RROP des Landkreises Wittmund mit Lage des Plangebiets (blau umkreist)

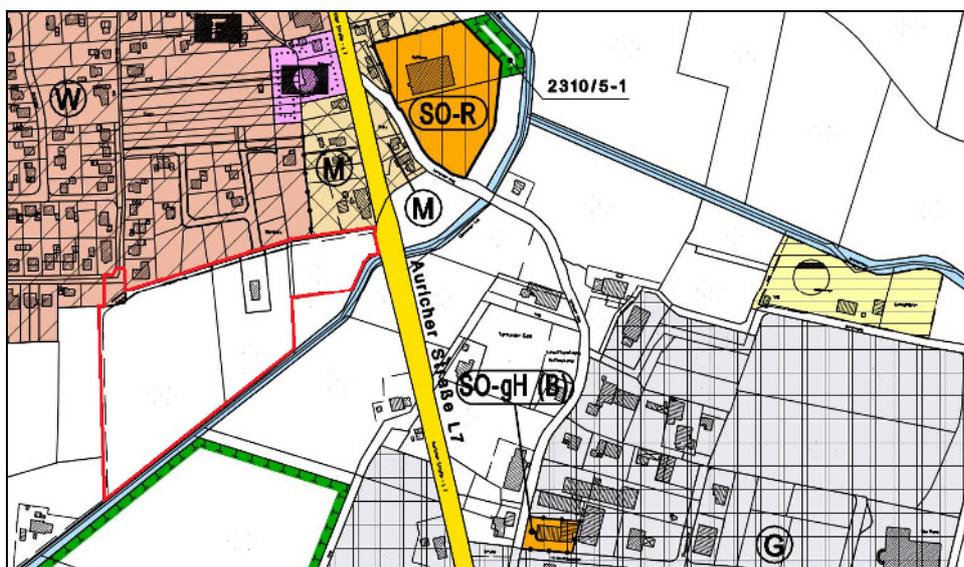


Der Planung entgegenstehende Belange der Raumordnung sind nicht festzustellen.

3.2. Parallele Flächennutzungsplanänderung

Der wirksame FNP der Samtgemeinde Holtriem stellt den Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dar, die westlich und östlich angrenzenden Flächen ebenfalls. Im Norden grenzen Wohnbauflächen an, im Süden ist das Sielhammer Tief als Gewässer II. Ordnung dargestellt. Südlich davon liegen weitere Flächen für die Landwirtschaft sowie eine ausgedehnte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP der Samtgemeinde Holtriem mit Umgrenzung des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 26 (rot)



Da sich der vorliegende B-Plan nicht aus dem wirksamen FNP entwickeln lässt, wird dieser im Parallelverfahren geändert. Nach der 19. Änderung stellt der FNP der Samtgemeinde Holtriem für das Plangebiet eine Wohnbaufläche, eine Fläche für den ruhenden Verkehr, eine Fläche für die Regelung des Wasserabflusses sowie eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dar. Für den östlich an die L 7 „Auricher Straße“ angrenzenden Teil des Plangebiets ist keine Änderung notwendig, da diese Fläche weiterhin für die Landwirtschaft vorgesehen ist (s. u.).

3.3. Landschaftsplanung

Der Landkreis Wittmund verfügt über einen **Landschaftsrahmenplan** aus dem Jahr 2007. In seinen Kartenwerken stellt er den Planbereich zusammen mit der Niederung des Sielhammer Tiefs als weitgehend siedlungs- und gehölzfreien Raum mit naturräumlich bedingter Form der Kulturlandschaft sowie als Teilraum mit besonderer Eigenart dar (Karte III.2.2). Hier wird der Erhalt und die Entwicklung umweltgerechter Nutzung unter besonderer Berücksichtigung von naturbetonten Strukturen und Standortbedingungen sowie von Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft angestrebt. Das Sielhammer Tief wird dabei als bevorzugt naturnah zu entwickelndes Fließgewässer II. Ordnung bezeichnet (Karte IV.1).

Die Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen für das Sielhammer Tiefs sollen sich auf naturnahe Gestaltung, Einschränkung der Unterhaltung und Zulassen von mehr Eigendynamik sowie extensiv bewirtschaftete Uferstreifen fokussieren (Karte V.1).

Bei der Zustandsbeschreibung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Karte III.2.1) wird nur das vorhandene Gebäude als Gehöft/Gebäude im Außenbereich ohne Großbaum-Strauchbestand dargestellt. Weitere Vorgaben für das Plangebiet gehen aus dem LRP nicht hervor.

Ein **Landschaftsplan** für das Gebiet der Samtgemeinde Holtriem liegt nicht vor.

3.4. Rechtswirksame Bauleitplanung

Das Plangebiet unterliegt keiner verbindlichen Bauleitplanung. Im Nordwesten grenzt der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 9 „Westerholter Gast“ an, im Norden der B-Plan Nr. 13 „Westerholter Gast Erweiterung“.

4. Bestand

Der Großteil der Fläche im Geltungsbereich wird als Weidefläche für Rinder landwirtschaftlich genutzt, an der nördlichen und westlichen Grenze führt die Ortsstraße „Leegmoorsweg“ als befestigte Verkehrsverbindung entlang. Im Zentrum des Plangebiets befinden sich Entwässerungsgräben, die eine T-förmige Struktur bilden. Der östliche Teilbereich wird derzeit als Pferdeweide genutzt. Das vorhandene Gebäude in der nordöstlichen Hälfte des Geltungsbereichs dient dem Wohnen.

5. Städtebauliches Konzept

Mit dem zu entwickelnden Baugebiet wird am südlichen Ortsrand lückenlos an die zusammenhängende Bebauung angeschlossen. In diesem Teil Westerholts vollzog sich in der jüngeren Vergangenheit der größte Teil der Wohnbautätigkeit. Das bereits erwähnte Baugebiet „An der Mühle“ befindet sich nur etwa 400 m nordwestlich entfernt. Mit den B-Plänen Nr. 9 „Westerholter Gast“ und Nr. 13 „Westerholter Gast Erweiterung“ wurde in den 1980er und 1990er Jahren die Ausdehnung der Ortslage deutlich erweitert. Mit der vorliegenden Planung wird ein neuer Ortsrand geschaffen, da eine weitere Entwicklung in südlicher Richtung zum einen durch das Sielhammer Tief begrenzt wird und zum anderen sich außerhalb der Ortslage ein ausgedehntes Gewerbegebiet befindet. Zudem soll eine hinreichende Nähe zum Ortszentrum gewahrt bleiben.

Das bereits vorhandene Wohngebäude wird in die Planung integriert.

Das vorliegende Konzept setzt voraus, dass der tiefer gelegene Geländebereich im Zentrum des Plangebiets (ca. 2.800 m²) aufgefüllt wird, um hier Raum für Baugrundstücke und die zugehörige Erschließung zu schaffen.

Alle Grundstücke an der nördlichen und westlichen Grenze des Geltungsbereichs werden direkt durch die vorhandene Ortsstraße „Leegmoorsweg“ erschlossen, die zu diesem Zweck ausgebaut wird. Für die Erschließung des südlichen Teils wird eine Erschließungsstraße vorgesehen, die in einer zentral angeordneten Wendeanlage endet. Diese bietet ausreichend Raum, um Abfallsammelfahrzeugen das Wenden zu ermöglichen. Am nordwestlichen Rand des Plangebiets wird zudem eine Verbindung zum Wohngebiet „Westerholter Gast“ durch Anschluss an die hier zusammentreffenden Ortsstraßen „Südergast“ und „Gastallee“ geschaffen. Die Fläche neben dieser Straßenverbindung wird für die Anlage von Parkplätzen genutzt; diese sollen die Parkplatzsituation in den Baugebieten verbessern. Der Bereich der Parkplätze lässt Durchgangsverkehr zu. Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird hier sowohl formal als auch baulich für eine Verkehrsberuhigung gesorgt.

Die Bebauung hat einen Abstand von 35 m zum Sielhammer Tief einzuhalten. Dieser Teil des Plangebiets verbleibt im Eigentum der Gemeinde. Der hier zur Verfügung stehende Raum wird für die Anordnung der Regenrückhaltung genutzt. Diese ist erforderlich, da nicht direkt in die vorhandene Vorflut eingeleitet werden darf. Anfallendes Niederschlagswasser wird zum größten Teil in einem offenen Graben am südlichen Rand der Bebauung gesammelt und einem Regenrückhaltebecken (RRB) zugeleitet, das im Südosten des Plangebiets angeordnet wird. Das vorhandene RRB auf der benachbarten Fläche am Sielhammer Tief bleibt unverändert, da es den Wohngebieten nördlich des „Leegmoorswegs“ zugeordnet ist.

Die Flächen im Nahbereich des Sielhammer Tiefs, die nicht für die Unterbringung von Anlagen zur Regenrückhaltung notwendig sind, werden als extensiv gepflegtes Grünland angelegt und dauerhaft erhalten.

Hinsichtlich der Lärmimmissionen, die von der L 7 „Auricher Straße“ ausgehen, sind keine Festsetzungen von Schutzmaßnahmen erforderlich. Grundlage dieser Aussage ist das für die 1. Änderung des B-Plans Nr. 11 der Gemeinde Westerholt

erstellte schalltechnische Gutachten. Der hier untersuchte Bereich liegt an der westlichen Seite des Kreisverkehrs und der L 7 „Auricher Straße“, nur wenig mehr als 350 m nördlich vom Geltungsbereich der vorliegenden Planung entfernt. Da es sich um dieselbe Straße mit demselben Verkehrsaufkommen handelt, wurden die dargestellten Lärmpegelbereiche für den östlichen Bereich des Plangebiets übernommen. Hieraus lässt sich ableiten, dass die geplante Wohnbebauung nicht in für den Lärmschutz relevantem Maße betroffen sein wird.²

6. Inhalt des Bebauungsplans

6.1. Art der baulichen Nutzung

Da eine ruhige Wohnsituation ländlicher Prägung realisiert werden soll, wird gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Gemäß § 1 (6) BauNVO werden ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO Nrn. 4 und 5 (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Diese Nutzungen passen nicht zum geplanten Wohngebiet; zudem besteht in diesem Teil der Gemeinde auch kein Bedarf danach.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich am Bestand der benachbarten Wohngebiete. Es wird eine gering verdichtete Bebauung mit freistehenden Häusern angestrebt, was dem regional- und ortstypischen Siedlungsbild entspricht. Bei der vorliegenden Planung ist zudem zu beachten, dass eine neue Ortsrandlage entsteht, die sich in das Orts- und Landschaftsbild harmonisch einfügen muss. Zudem wird die Fußbodenhöhe festgesetzt, um eine einheitliche Auffüllung der einzelnen Grundstücke zu gewährleisten; dies ist insbesondere für die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung von Bedeutung.

Diesen Vorgaben entsprechend werden gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO die folgenden zeichnerischen Festsetzungen getroffen:

- Grundflächenzahl (GRZ): 0,3
- maximal 1 Vollgeschoss zulässig
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- maximale Firsthöhe 10,00 m

Ergänzend zu den zeichnerischen Festsetzungen werden folgende textliche Festsetzungen gemäß § 18 BauNVO getroffen:

1. Als unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des bestehenden oder neu einzumessenden Grundstücks mit der Mittelachse der nächstgelegenen Erschließungsstraße. Bei Grundstücken,

² vgl. iel (Ingenieurbüro für Energietechnik und Lärmschutz) GmbH (2017): Schalltechnisches Gutachten für die 1. Änderung des B-Plan Nr. 11 der Gemeinde Westerholt „Kreuzungsbereich L6 / L7“ EDEKA und Wohnen. – Aurich, 30.06.2017, Anhang S. 31 (Verkehrslärm: Passiver Schallschutz (Lärmpegelbereiche))

die nicht an eine Erschließungsstraße angrenzen, ist der untere Bezugspunkt der Schnittpunkt der Mittelachse der Zufahrt mit der Mittelachse der Erschließungsstraße.

2. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens muss mindestens auf der o. g. Bezugshöhe und darf maximal 0,35 m über dieser liegen.
3. Überschreitungen der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen durch notwendige untergeordnete Bauteile wie Schornsteine können zugelassen werden.

6.3. Bauweise

Es wird die offene Bauweise festgesetzt, da sowohl im Zusammenhang mit den anderen Festsetzungen zur Bebauung als auch durch die Parzellierung der Grundstücke die Errichtung von Gebäuden mit übermäßig stark in Erscheinung tretenden Gebäudekubaturen vermieden werden kann. Hiernach erfolgt gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO lediglich die klarstellende textliche Festsetzung:

Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf die zulässige Gebäudelänge nicht anzurechnen.

6.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO so festgelegt, dass den Bauherren ein ausreichender Gestaltungsspielraum gewährt wird. Dies schließt eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen ein (siehe untenstehende textliche Festsetzung). Von den öffentlichen Verkehrsflächen wird ein Abstand von 5,00 m eingehalten. Im nordwestlichen Bereich wird eine Fläche aus den überbaubaren Grundstücksflächen ausgespart. Hiermit soll einer massierten Bebauung vorgebeugt werden, damit es nicht zu übermäßigen Verschattungen und/oder optischen Bedrängungen auf benachbarten Grundstücken kommt. Ansonsten könnten durch die Errichtung von grenznahen Gebäuden an drei Seiten „Innenhofsituationen“ entstehen.

Darüber hinaus wird mittels unverbauten Vorgartenbereichen für eine ansprechende Erscheinung der von der Straßenseite aus öffentlich einsehbaren Teile der Grundstücke und somit des Straßenraums insgesamt gesorgt.

Ergänzend zu den zeichnerischen Festsetzungen werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

1. Garagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, sofern es sich um Gebäude handelt, sind zwischen den Straßenbegrenzungslinien der öffentlichen Verkehrsflächen und der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.
2. Eine ausnahmsweise Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen ist gemäß § 23 (3) BauNVO je Gebäude einmal für untergeordnete Bauteile auf einer Länge von maximal 3,00 m und einer Tiefe von maximal 1,00 m zulässig.

6.5. Mindestgröße der Grundstücke

Um im Zusammenhang mit der einzig zulässigen Wohnnutzung eine nicht zu dichte Bebauung zu gewährleisten, die sich in das Ortsbild einfügt, wird gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB eine Mindestgröße für Grundstücke festgesetzt:

Die Mindestgröße der zu bebauenden Grundstücke wird auf 450 m² festgesetzt.

6.6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Das Plangebiet soll wie die benachbarten Wohngebiete v. a. der Unterbringung von Einfamilienhäusern dienen. Die Errichtung von Mietobjekten ist in diesem Teil der Gemeinde nicht erwünscht. Daher wird die zulässige Anzahl der Wohnungen gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB differenziert begrenzt. Eine Ausnahme wird für Einliegerwohnungen geringer Größe vorgesehen, da hierdurch der angestrebte Charakter des Wohngebiets nicht prägend beeinflusst wird. Die textlichen Festsetzungen lauten wie folgt:

1. Die Errichtung von Doppelhäusern ist ab einer Grundstücksfläche von 900 m² zulässig. Doppelhäuser sind nur in Form von Baukörpern mit zwei selbständig nutzbaren Gebäuden mit jeweils einer Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig. Die Errichtung einer zweiten Wohnung (Einliegerwohnung) ist in Doppelhäusern bzw. Doppelhaushälften unzulässig.
2. Je Einzelhaus ist insgesamt eine Wohnung zulässig. Ausnahmsweise ist gemäß § 31 (1) BauGB die Errichtung einer zweiten Wohnung (Einliegerwohnung) als untergeordnete Wohnung in Einzelhäusern zulässig, wenn deren Grundfläche weniger als 2/3 der Grundfläche der Hauptwohnung beträgt.

6.7. Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die Flächen der Ortsstraße „Leegmoorsweg“ sowie der Erschließungsstraße werden gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Die Fläche zur Einrichtung von öffentlichen Parkplätzen an der Straßenverbindung zum Baugebiet „Westerholter Gast“ wird als Verkehrsfläche mit entsprechender besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Die nördlich am „Leegmoorsweg“ anliegenden Grundstücke des benachbarten Wohngebiets grenzen direkt an die Straßentrasse an. Dies kann von beitragsrechtlicher Relevanz für die Eigentümer sein, was vermieden werden soll. Daher wird entlang der Grenzen dieser Grundstücke ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

6.8. Grünflächen

Im östlichen Bereich des Geltungsbereichs ist eine Bebauung nur in einfacher Tiefe vorgesehen. Die rückwärtigen Teile dieser Grundstücke sollen nicht zu Bauland entwickelt werden. Sie werden gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB als private Grünflächen festgesetzt.

Da der 35,0 m breite Streifen am Sielhammer Tief im Eigentum der Gemeinde verbleibt und zu einem großen Teil als Grünfläche angelegt werden soll (vgl. die nachfolgenden Festsetzungen), wird er dementsprechend als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Der Geltungsbereich schließt den schmalen Teil des Flurstücks ein, der als Zuwegung zum vorhandenen RRB dient. Damit die Zugänglichkeit gewahrt bleibt, wird er ebenfalls als solche festgesetzt. Neben dem geplanten Parkplatz im Nordwesten verbleibt eine Fläche, die nicht für die Herstellung von Parkflächen benötigt wird. Sie soll der optischen Auflockerung dienen und wird ebenfalls als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

6.9. Fläche zur Rückhaltung des Oberflächenwassers

Die Ableitung des Oberflächenwassers und dessen kontrollierte Einleitung in die vorhandene Vorflut erfordert die Anlage und Unterhaltung von Anlagen zur Regenrückhaltung, bestehend aus einem offenen Graben, einem RRB und dem zugehörigen Unterhaltungsweg. Die nicht für diese Anlagen genutzten Flächen sollen als extensiv genutzte Grünfläche angelegt werden, um einen ökologischen Zusammenhang zu der umgebenden öffentlichen Grünfläche herzustellen (vgl. Kap. 6.11).

Ergänzend zu den zeichnerischen Festsetzungen werden gemäß § 9 (1) Nr.14 BauGB folgende textliche Festsetzung getroffen:

1. Die festgesetzte Fläche dient der Anlage von Einrichtungen für die Regenrückhaltung und der zugehörigen Nebenanlagen.
2. Die nicht für Einrichtungen der Regenrückhaltung genutzten Flächen sind als extensiv gepflegte Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Wasserwirtschaftlich notwendige Maßnahmen sind allgemein zulässig.

6.10. Fläche für die Landwirtschaft

Auf dem Flurstück, das an die L 7 „Auricher Straße“ angrenzt, soll nur ein Baugrundstück entstehen. So hält die Bebauung einen Abstand zur Straße ein, der keine Lärmschutzmaßnahmen erfordert. Der übrige Teil des Flurstücks soll weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden und wird daher gemäß § 9 (1) Nr. 18 a BauGB als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

6.11. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Flächen im Nahbereich des Sielhammer Tiefs, die nicht für die Unterbringung von Anlagen zur Regenrückhaltung notwendig sind, sollen als extensiv gepflegte Grünfläche angelegt werden. Die Unterhaltung des Sielhammer Tiefs wird hierdurch nicht beeinträchtigt. Im 10,0 m breiten Räumuferstreifen entlang des Gewässers werden die Bestimmungen der Satzung der Sielacht Dornum beachtet. Dementsprechend werden gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB folgende textliche Festsetzungen getroffen:

Die festgesetzte Fläche ist als extensiv gepflegte Grünfläche anzulegen. Wasserwirtschaftlich notwendige Maßnahmen sind zulässig.

6.12. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Im zentralen Bereich des Plangebiets ist die Führung der Leitung für die Oberflächenentwässerung aus technischen Gründen vorgegeben. Um diese Leitungstrasse für Installation und Wartung zu sichern, wird gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB folgende textliche Festsetzung getroffen:

Die gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Betreibers der Regenwasserkanalisation zu belasten.

6.13. Bepflanzungen und Erhaltung eines Baumes

Die öffentliche Grünfläche an der Grenze des Geltungsbereichs soll als Scherrasen oder Rabatte angelegt werden, da sie sehr klein ist und sich andere Bepflanzungen nicht ins Siedlungsbild einfügen würden. Dies erfolgt mit der textlichen Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB:

Die gekennzeichnete Fläche ist als Scherrasen oder Rabatte ohne Gehölze anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

An den öffentlichen Parkplätzen im Nordwesten des Plangebiets sollen zur ansprechenden Gestaltung und zur Beruhigung des Durchgangsverkehrs Bäume gepflanzt werden:

An den gekennzeichneten Stellen ist je ein Spitzahorn (*Acer platanoides*) in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 18 - 20 cm Stammumfang, aus extra weitem Stand zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzung zu ersetzen.

Etwa 25 m südöstlich des bestehenden Wohnhauses im Osten des Plangebietes stockt eine große Eiche mit einer symmetrischen, gut ausgebauten Krone. Ihr Bestand soll dauerhaft gesichert werden. Hierfür wird eine Bindung gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzt und durch textliche Festsetzungen zum Schutz der Wurzeln ergänzt. Da sie sich auf einem Privatgrundstück befindet, können Maßnahmen zur Verkehrssicherung bzw. Kronenpflege erforderlich werden, deren Zulässigkeit ebenfalls textlich festgesetzt wird:

1. Der gekennzeichnete Baum ist dauerhaft zu erhalten.
2. Die Fläche im Kronentraufbereich des zum Erhalt festgesetzten Baumes ist als Grünfläche anzulegen. Das Anpflanzen von Gehölzen sowie Eingriffe in den Boden (z. B. durch Versiegelung, Aufschüttungen oder Abgrabungen) sind unzulässig. Schnittmaßnahmen sind nur im Rahmen einer fachgerechten Kronenpflege zulässig.

7. Örtliche Bauvorschriften

In Ergänzung zu den Festsetzungen nach BauGB werden von der Gemeinde Westerholt örtliche Bauvorschriften nach § 84 NBauO erlassen, um die Gestaltung der Gebäude im Sinne eines ansprechenden und hinreichend einheitlichen Ortsbildes sicherzustellen.

Die Dächer der Gebäude bilden in ihrem Zusammenhang die sog. Dachlandschaft, die großen Einfluss auf das Ortsbild ausübt. Der ortstypischen Bebauung entsprechen geneigte, symmetrische Dachformen. Moderne, in den letzten Jahren populär gewordene Ausführungen wie Nur-Dach-Häuser fügen sich daher nicht ein. Die Festlegung von Mindestgradzahlen dient dazu, die gewünschte Erscheinung der Dächer näher zu bestimmen.

Dächer von Nebenanlagen als Gebäuden sowie Garagen weichen i. d. R. von den vorgegebenen Dachneigungen ab. Eine vorgeschriebene gestalterische Anpassung ist nicht begründbar und auch nicht sinnvoll, da diese Gebäude sowohl in ihrer Größe als auch Funktion dem Hauptgebäude untergeordnet sind. Deshalb gilt die erste örtliche Bauvorschrift nicht für sie. Dementsprechend lautet die örtliche Bauvorschrift wie folgt:

1. Dachformen

Zulässig sind Sattel-, Krüppelsattel-, Mansard-, Pult-, Pagoden-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen ab 22°. Dabei sind Nur-Dach-Häuser nicht zulässig, wobei als Nur-Dach-Häuser Gebäude mit einer Traufwandhöhe unter 1,80 m gelten.

Bei Garagen gemäß § 12 BauNVO und Gebäuden als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO gilt diese örtliche Bauvorschrift nicht. Hier sind auch Flachdächer oder geneigte Dächer mit Dachneigungen unter 22° zulässig. Dabei sind aneinander grenzende Garagendächer mit gleichen Dachneigungen auszuführen.

Im Zusammenhang mit der Festsetzung der Gebäudehöhe und der Dachform soll die Festsetzung der Traufhöhe gewährleisten, dass keine Gebäude errichtet werden, die überdimensioniert oder stark abweichend gestaltet sind. Die zweite örtliche Bauvorschrift lautet wie folgt:

2. Traufhöhe

Für die Traufhöhe wird als Mindesthöhe 1,80 m und als Maximalhöhe 6,20 m festgesetzt. Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem oberen Bezugspunkt.

Als unterer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des bestehenden oder neu einzumessenden Grundstücks mit der Mittelachse der nächstgelegenen Erschließungsstraße. Bei Grundstücken, die nicht an eine Erschließungsstraße angrenzen, ist der untere Bezugspunkt der Schnittpunkt der Mittelachse der Zufahrt mit der Mittelachse der Erschließungsstraße. Als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt Außenwand mit der äußeren Dachhaut, gemessen in Fassadenmitte.

Für das Erscheinungsbild der Dachlandschaft ist die Farbe der Dacheindeckung ein entscheidender Faktor. In Ostfriesland besteht die traditionelle Dacheindeckung aus gebrannten Tonziegeln, gelegentlich wird auch heute noch Reet verwendet. Der hierdurch entstehende optische Eindruck soll weiterhin gewahrt bleiben. Glasierte, glänzende Dachziegel oder Betondachsteine reflektieren sehr stark und sollen daher nicht zugelassen werden.

Aufgrund zunehmender Bedeutung des Klimaschutzes werden alternative, umweltfreundliche Energiegewinnungsmöglichkeiten auch für die Bauherren privater Wohnhäuser attraktiv, zumal oft Förderungsmöglichkeiten bestehen. Die wichtigsten derartigen Technologien dienen der Nutzung von Sonnenenergie über die Dachfläche. Daher sollen für sie Ausnahmen von den örtlichen Bauvorschriften möglich sein. Hierfür wird jedoch nur eine Dachseite vorgesehen, die auch nicht in voller Fläche genutzt werden darf, um das ortstypische Erscheinungsbild der Dachlandschaft so weit wie möglich zu gewährleisten. Dementsprechend lautet die dritte örtliche Bauvorschrift wie folgt:

3. Dacheindeckung. Regenerative Energien und Außenwandflächen

Die Dacheindeckung der geneigten Dächer hat mit unglasierten Dachpfannen aus Ton oder Zement oder mit Reet zu erfolgen.

Gemäß § 85 NBauO sind Ausnahmen von dieser örtlichen Bauvorschrift zulässig, wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen, die weniger als die Hälfte der Dachflächen eines Gebäudes in Anspruch nehmen (z. B. Sonnenkollektor, Absorberanlage). Die Ausnahme beschränkt sich auf eine Dachseite. Die Größe solcher Anlagen darf 75 % dieser Fläche nicht überschreiten.

8. Umweltbericht

8.1. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Mit der vorliegenden Bauleitplanung möchte die Gemeinde Westerholt der wachsenden Nachfrage nach Wohnbauplätzen gerecht werden und ein neues Wohngebiet ausweisen. Da Westerholt der zentrale Ort der Samtgemeinde Holtriem ist, eignet er sich hierfür vorrangig.

Im Geltungsbereich des B-Planes wird ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, das über den Leegmoorsweg und eine neu anzulegende Erschließungsstraße erschlossen wird.

Die Überbaubarkeit wird im Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgelegt. Dem zur Folge dürfen max. 45 % (inkl. Nebenanlagen) der Oberflächen auf den Baugrundstücken versiegelt werden. Die max. Firsthöhe wird mit 9,00 m festgesetzt.

An der nördlichen und westlichen Grenze des Baugebietes verläuft die Ortsstraße Leegmoorsweg, im Süden wird es durch den Verlauf des Sielhammer Tiefs, im Osten von der L 7 („Auricher Straße“) begrenzt.

Die Gesamtfläche des B-Plans Nr. 26 umfasst ca. 4,12 ha und enthält folgende Ausweisungen:

- 2,01 ha Allgemeines Wohngebiet mit der GRZ 0,3,
- 0,71 ha Verkehrsfläche einschl. Parkplätze,
- 0,15 ha private Grünfläche,
- 0,71 ha öffentliche Grünfläche,
- 0,23 ha Retentionsfläche,
- 0,31 ha Fläche für die Landwirtschaft.

8.2. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

8.3. Fachgesetze

Für das anstehende Bauleitplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB (Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist, i. V. m. dem Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert am 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298) und des Nds. Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGB-NatSchG vom 19. 02.2010) zu beachten.

Neben der Eingriffsregelung sind vor allem die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sowie die Vorgaben zum Schutz der Wallhecken nach §22 Abs. 3 NAGB-NatSchG zu beachten.

8.4. Planerische Vorgaben

Im **Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)** des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2012 und der 2017 wirksam gewordenen Änderung finden sich für das Gebiet der Gemeinde Westerholt keine Darstellungen oder Vorgaben.

Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)** des Landkreises Wittmund aus dem Jahr 2006 legt Westerholt als Grundzentrum fest.

Das Plangebiet selbst ist als Vorsorgegebiet für Landwirtschaft sowohl auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials als auch auf Grund besonderer Funktionen der Landwirtschaft dargestellt. Westlich angrenzend befindet sich zudem ein Vorsorgegebiet für Rohstoffgewinnung (Sand).

Im rechtwirksamen **Flächennutzungsplan** der Samtgemeinde Holtriem ist das Plangebiet derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Landkreis Wittmund verfügt über einen **Landschaftsrahmenplan** aus dem Jahr 2007. In seinen Kartenwerken stellt er den Planbereich zusammen mit der Niederung des Sielhammer Tiefs als weitgehend siedlungs- und gehölzfreien Raum mit naturräumlich bedingter Form der Kulturlandschaft sowie als Teilraum mit besonderer Eigenart dar (Karte III.2.2). Hier wird der Erhalt und die Entwicklung umweltgerechter Nutzung unter besonderer Berücksichtigung von naturbetonten Strukturen, Standortbedingungen sowie Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft

angestrebt. Das Sielhammer Tief wird dabei als bevorzugt naturnah zu entwickelndes Fließgewässer II. Ordnung bezeichnet (Karte IV.1).

Die Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen für das Sielhammer Tiefs sollen sich auf naturnahe Gestaltung, Einschränkung der Unterhaltung und Zulassen von mehr Eigendynamik sowie extensiv bewirtschaftete Uferstreifen fokussieren (Karte V.1).

Bei der Zustandsbeschreibung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Karte III.2.1) wird nur das vorhandene Gebäude als ein Gehöft/Gebäude im Außenbereich ohne Großbaum-Strauchbestand dargestellt. Weitere Vorgaben für das Plangebiet gehen aus dem LRP nicht hervor.

Ein **Landschaftsplan** für das Gebiet der Samtgemeinde Holtriem liegt nicht vor.

Der vorliegenden Planung stehen die o. g. umweltbezogenen Zielsetzungen der übergeordneten Planungsebenen nicht entgegen.

8.5. Beschreibung des Planungsraumes

8.5.1. Nutzungen

Das Plangebiet wird überwiegend als Rinderweide landwirtschaftlich intensiv genutzt. Im zentralen Bereich befinden sich Entwässerungsgräben, die eine T-förmige Struktur bilden und teilweise mit Gebüsch und jüngeren Bäumen bestanden sind. Bei dem vorhandenen Gebäude handelt es sich um ein Wohnhaus mit anliegendem Gartenbereich.

Im Westen jenseits des Leegmoorswegs und im Süd-Südosten jenseits des Sielhammer Tiefs liegen weitere landwirtschaftliche Flächen. Im Norden befindet sich ein Einfamilienhausgebiet. Im Osten liegt eine Pferdeweide, die zum Betrieb auf der gegenüberliegenden Seite des Leegmoorswegs gehört.

8.5.2. Naturräumliche Lage

Das Gebiet liegt innerhalb der Ostfriesisch-Oldenburgischen Geest in der Landschaftseinheit der Westerholter Geest. Diese ist durch relativ dichte Besiedlung und landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Hier sind sowohl geschlossenen Siedlungsbeiriche als auch viele Einzelgehöfte zu finden.

Das Relief wird als leicht wellig eingestuft. In den höheren Lagen der Geest hebt sich das Gelände bis zu über 6 m ü. NN und flacht im Übergang zu den Marschen bis auf 2,5 m ü. NN ab.

Prägende Elemente in der Landschaft sind eine Vielzahl von Gewässern: kleine Teiche, größere durch den Kiesabbau entstandene Stillgewässer sowie einige kleinere Fließgewässer wie das Sielhammer Tief. Gehölzstrukturen sind v. a. in linienförmigen Strukturen entlang der Wege, Straßen und Gewässer vorhanden. Ältere Großbaumbestände sind überwiegend in Siedlungsbereichen und an alten Bauernhöfen zu finden.

In der gesamten Landschaftseinheit die landschaftstypischen Wallhecken vorhanden. Deutliche Schwerpunkte bilden die Wallheckenbereiche südlich der Linie Nenndorf - Westerholt und zwischen Ochtersum und Barkholt.

Die Geländehöhen im Plangebiet liegen bei ca. 1,5 m bis 3,50 m ü. NN mit einem Gefälle Richtung Südosten.

Als potenziell natürliche Vegetation würde sich auf den vorherrschenden Gley-Podsol-Böden ein feuchter Eichen-Buchenwald entwickeln.

8.6. Beschreibung der Schutzgüter und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung

8.6.1. Klima/Luft

Bestand

Klima. Der Planungsraum liegt im Bereich maritim geprägten Küstenklimas. Das Großklima dieses Bereiches ist durch den Beginn verstärkter Bodenreibung bestimmt, wodurch die über dem Meer noch hohe Windgeschwindigkeit leicht abgebremst wird. Neben dem Fehlen von Extrema hinsichtlich der Sommer- und Wintertemperaturen ist das Klima dieses Raumes besonders durch eine hohe relative Luftfeuchte, wechselhaftes, windiges Wetter und eine geringe Tagesamplitude charakterisiert. Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt 9°C. Der mittlere Jahresniederschlag ist mit 830 mm recht hoch.³

Luft. Aufgrund eines relativ geringeren Versiegelungsgrades und der Lage am Ortsrand abseits der Hauptverkehrsstraßen verfügt das Gebiet über ein hohes Regenerationspotenzial für die Luft.

Eine erhebliche Vorbelastung der Luftqualität durch anliegende Nutzungen liegt nicht vor.

Zu erwartende Beeinträchtigungen

In Folge der Bebauung ist allgemein davon auszugehen, dass in dem Gebiet der Verkehr und die damit verbundenen Staub- und Abgasemissionen ansteigen. Eine stärkere Beeinträchtigung des Schutzgutes wird in der zeitbegrenzten Bauphase erfolgen. Nach der Umwandlung einer freien Landschaft in ein Wohngebiet ist auch mit einer geringfügigen Änderung der Luftzirkulation zu rechnen.

Klima. Nach der Flächenversiegelung ist zwar eine Änderung der Verdunstungsrate in dem Gebiet zu erwarten, diese Änderung wird aber nur mikroklimatisch wirksam. Die Anlage eines Regenrückhaltebeckens und von Grünflächen auf den Grundstücken wirken mindernd auf die Verdunstung bzw. auf den Oberflächenwasserabfluss. Daher wird das neue Wohngebiet keine erheblichen Auswirkungen auf das Klima haben.

³ Vgl. NIBIS®-Kartenserver (2014): Klima, Beobachtungsdaten Jahr. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

Luft. Die Flächenbesiedelung wird zum Anstieg des Verkehrs durch Anlieger und damit verbundener Abgasemissionen führen. Auf Grund der relativ geringen Gebietsgröße werden hier keine wesentlichen Auswirkungen auf die Luftqualität erwartet.

8.6.2. Boden

Bestand

Nach den Bodenkarten des LBEG⁴ liegt der west-westnördliche Planbereich im Verbreitungsgebiet fluviatiler und glazifluviatiler Sedimente, aus denen sich in tieferen Lagen Gley-Podsole entwickelt haben; der Grundwasserstand liegt bei 5 bis 16 dm unter Geländeoberfläche.

Im süd-südöstlichen Teilbereich und am Sielhammer Tief haben sich Gleye auf Lehmen gebildet. Hier liegt der mittlere Grundwasserstand bei 2 bis 8 dm unter Geländeoberfläche.

Das ackerbauliche Ertragspotential ist mittel bis gering.

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Potenziell sulfatsaure Böden oder schutzwürdige Böden liegen nicht vor.

Zu erwartende Beeinträchtigungen

Die Beeinträchtigung des Bodens ist hauptsächlich durch Versiegelung gegeben. Die Festsetzungen der Planung ermöglichen eine Neuversiegelung von insgesamt ca. 1,37 ha der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen mit dem Verlust der natürlichen Bodenfunktionen als Puffer, Filter, Wasserspeicher sowie Lebensraum für Pflanzen und Tiere in den betroffenen Bereichen.

Diese Beeinträchtigungen sind bei der Planung unvermeidbar und werden bei der Ermittlung der Ausgleichmaßnahmen berücksichtigt.

Der Bodenabtragtransport und die ordnungsgemäße Entsorgung während der Bauarbeiten müssen im Rahmen der Baugenehmigung sichergestellt werden.

8.6.3. Grund- und Oberflächengewässer

Bestand Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Verbreitungsbereich sandiger und kiesiger Gletscherablagerungen. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird als gering eingestuft. Die freie Grundwasseroberfläche liegt bei 1 bis 5 m unter Geländeoberfläche. Die Mächtigkeit des ungegliederten Grundwasserleiter-Komplexes beträgt 100 bis 200 m mit dem Hinweis, dass die Angaben generalisiert sind und lokal abweichen

⁴ NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenkunde. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.

können. Die Grundwasserneubildungsrate liegt im mittleren Bereich bei 250 bis 300 mm/Jahr⁵.

Zu erwartende Beeinträchtigungen

Die Festsetzungen im Bebauungsplan ermöglichen eine Flächenversiegelung von ca. 1,37 ha. Auf dieser Fläche wird eine natürliche Versickerung des Niederschlagswassers unterbunden und die Grundwasserneubildung beeinträchtigt.

Andererseits ist geplant innerhalb des Baugebietes eine Regenrückhaltefläche anzulegen, über die der Oberflächenwasserabfluss im Plangebiet geregelt wird. Hier kann das gesammelte Wasser teilweise versickern.

Bestand Oberflächenwasser

Die Oberflächengewässer im Plangebiet werden vorwiegend von künstlich angelegten Gräben gebildet. Diese dienen hauptsächlich der Entwässerung. Sie sind relativ flach und schmal ausgebildet (1,0 – 1,5 m breit, 0,3 - 0,7 m tief) und sind temporär wasserführend.

Das Sielhammer Tief ist der Hauptvorfluter für das Plangebiet. Hierbei handelt es sich um ein ausgebautes Gewässer mit einem ca. 7 bis 5 m breiten Regelprofil, das von Westen nach Osten jedoch deutlich abflacht.

Das Sielhammer Tief ist ein Gewässer II. Ordnung und wird durch die Sielacht Dornum unterhalten (Verbandsgewässer Nr. 44).

Zu erwartende Beeinträchtigungen

Die Erhaltung von Gräben im zentralen Plangebiet und ihr Ausbau zu Entwässerungszwecken ist nicht vorgesehen.

Die geplante Oberflächenentwässerung erfolgt über eine ca. 0,23 ha große Retentionsfläche im südöstlichen Randbereich des Baugebietes. Hier wird das Oberflächenwasser aufgefangen, zurückgehalten und gedrosselt in die Vorflut abgegeben.

Das Sielhammer Tief einschließlich seines Uferbereichs wird durch die Planung nicht berührt, da nach hier zum Schutz des Gewässers ein 35 m breiter Streifen von Bebauung frei bleibt. Diese Fläche bleibt im Eigentum der Gemeinde.

8.6.4. Pflanzen- und Tierwelt

Für die Abschätzung des Plangebietes hinsichtlich seiner Bedeutung für Flora und Fauna wurde am 27.06.2017 eine Erfassung der Biotoptypen auf der Fläche durchgeführt.

⁵ NIBIS© Kartenserver (2014): Hydrogeologie - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

Bestand Biotope

Grünlandflächen. Die Biotopstruktur der freien Flächen im Planbereich ist durch intensive landwirtschaftliche Nutzung als Weide geprägt. Es konnten folgende Arten auf den Flächen und in den Randbereichen angetroffen werden:

Brennnesseln (*Urtica spec.*)
Gemeines Rispengras (*Lolium trivialis*)
Flatter-Binse (*Juncus effusus*)
Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*)
Löwenzahn (*Taraxacum officinale*)
Raygras (*Lolium perenne*)
Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*)
Stumpfblättriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*)
Vogelmiere (*Stellaria media*)
Weiches Honiggras (*Holcus mollis*)
Wiesensieschgras (*Phleum pratense*)
Weiß-Klee (*Trifolium repens*)
Wiesen-Sauerampfer (*Rumex acetosa*)
Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*)
Wiesenschaumkraut (*Cardamine pratensis*)
Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*).

Im nördlichen Teilbereich dominieren die Gräser. Hier ist Anteil von Binsen-, Ampfer-, und Brennnesselbeständen minimal. Der zentrale südliche Teilbereich ist dagegen von Binsen und Stumpfblättrigem Ampfer geprägt. Auf der westlichen Teilfläche zwischen dem Graben und dem Leegmoorsweg sind zwar keine Binsen vorhanden, dafür finden hier Brennnesseln zusammen mit Stumpfblättrigem Ampfer eine deutliche Verbreitung.

Die Weidefläche im östlichen Bereich wird als Pferdeweide intensiv genutzt. Hier dominieren die strapazierfähigen Arten der Trittrasengesellschaften, die Grasnarbe wird andauernd kurz gefressen.

Gehölze. Die Gehölzbestände im Plangebiet werden überwiegend von den grabenbegleitenden Gebüsch aus Weiden sowie Eichen- und Schwarzerlenjungwuchs gebildet. Die außerdem hier noch zu findenden Einzelbäume und Baumgruppen sind relativ junge Schwarzerlen (0,15 – 0,20 m Stammdurchmesser) bestanden.

Ein einziger markanter Großbaum steht auf dem Flurstück 2/29 im östlichen Plangebiet. Hier handelt es sich um eine großkronige Stieleiche mit einem Stammdurchmesser von ca. 50 cm. Dieser Baum wird zur Erhaltung festgesetzt.

Gewässer. Die Gräben im Plangebiet sind flach und schmal (ca. 0,5 - 1,0 m tief, 1,5 m breit) angelegt und nur temporär wasserführend. Sie sind größtenteils beidseitig mit Gebüsch bewachsen und weisen keine Krautvegetation auf. In den gehölzfreien Abschnitten dominieren Brennnesseln und Wirtschaftsgräser.

Das Sielhammer Tief als Hauptvorfluter für das Plangebiet und Gewässer II. Ordnung unterliegt einer intensiven Pflege. Seine Uferböschungen werden regelmäßig gemäht, wobei das Mähgut liegen gelassen wird. Im Bestand dominieren die Arten des Grünlandes, Röhrichtvegetation ist sporadisch und nur direkt am Wasser vorhanden. Unter anderem sind, insbesondere am westlichen Teilabschnitt, Bestände von Sumpf-Schwertilie (*Iris pseudacorus*) zu finden.

Neben o. g. Grünland-Arten kommen hier solche Arten wie Gemeiner Hornklee (*Lotus corniculatus*), Wiesen-Klee (*Trifolium pratense*), Gras-Sternmiere (*Stellaria graminea*), Sumpf-Labkraut (*Galium palustre*) und Sumpf-Vergissmeinnicht (*Myosotis scorpioides*) vor.

Tierwelt

Die intensiv bewirtschafteten Flächen bieten wenig Raum zur Entwicklung einer artenreichen Tierwelt – ihre Bedeutung als Lebensraum ist daher als gering einzustufen. Das Grabennetz und die extensiv gepflegten Randbereiche stellen im Plangebiet für einige Arten, die vor der Flächenbewirtschaftung Schutz suchen, ein Refugium dar.

Eine besondere Bedeutung des Plangebiet für Amphibien ist nicht bekannt. Ein Vorkommen dieser Tiergruppe vor allem im Sielhammer Tief ist jedoch zu erwarten. Bei der Geländebegehung Ende Juni konnten am Tief mehrere Wasserfrösche beobachtet werden.

Das Artenspektrum der Vogelwelt umfasst verbreitete, störungsunempfindliche Arten wie Haustaube, Amsel, Kohl- und Blaumeise, Buchfink, Zilpzalp, Elster, Mehlschwalbe und andere Kulturfolger. Ein Vorkommen von Wiesenbrütern und Rastvögeln kann aufgrund der angrenzenden Bebauung und intensiver Flächennutzung ausgeschlossen werden.

Hinsichtlich Fledermäusen ist nach Lage und Biotopstrukturen das Vorkommen von Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus, Raufhautfledermaus, Abendsegler, Fransenfledermaus zu erwarten. Wochenstuben und Quartiere sind innerhalb des Geltungsbereichs und in direkter Nähe jedoch nicht bekannt; im vorhandenen Gebäude und ggf. in der Eiche sind sie nicht auszuschließen.

Zu erwartende Beeinträchtigungen

Durch die Bodenversiegelung von ca. 1,37 ha wird dieser Fläche die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen. Auf den weiteren Flächen kommt es zu ökologischen Verlusten durch neue räumliche Strukturen der privaten Gartenflächen. Diese werden aber den vorhandenen Bestand nicht ausgleichen können.

Nach dem geplanten städtebaulichen Konzept können die Gräben und die begleitenden Gehölzstrukturen nicht erhalten werden.

Diese Eingriffe werden über die Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen den geltenden Vorschriften entsprechend geregelt.

Zum Schutz des Sielhammer Tiefs wird auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde ein Abstand von 35 m zwischen den Baugrundstücken und der Böschungs-

oberkante eingehalten. Diese Fläche bleibt im Eigentum die Gemeinde und wird extensiv gepflegt. Im östlichen Bereich wird in diesem Geländestreifen das Regenrückhaltebecken integriert, das mindestens 10 m Abstand zur Böschungsoberkante des Gewässers einhält.

8.6.5. Landschaftsbild

Bestand

Das Landschaftsbild im Geltungsbereich ist von einer intensiven Nutzung durch die Landwirtschaft in der Nähe des Siedlungsrandes gekennzeichnet.

Gehölzbestände sind in Gestalt weniger jüngerer Feldhecken entlang der Gräben präsent. Ein dichter Baumbestand, auch mit alten Bäumen ist vorwiegend an den landwirtschaftlichen Hofstellen zu finden, so dass die Landschaft insgesamt relativ offen und wenig strukturiert wirkt.

Der angrenzende Ortsrand ist mit Einfamilienhäusern zusammenhängend bebaut. Die landwirtschaftlichen Hofstellen mit anliegenden Wirtschaftsflächen liegen zerstreut in der Umgebung der Siedlung.

Zu erwartende Beeinträchtigungen

Grundsätzlich stellt jede neue Bebauung und Versiegelung freier Flächen eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar. Durch das geplante neue Wohngebiet wird das Erlebnis der bebauungsfreien Kulturlandschaft weiter nach Süden „verdrängt“.

Andererseits kann das neue Baugebiet als Erweiterung der vorhandenen Wohnbauungen betrachtet werden, die durch die Festsetzungen der Bauleitplanung harmonisch ins Ortsbild eingegliedert wird und den ländlichen Charakter erhält. Eine Eingrünung des Baugebiets an seinem südlichen Rand wäre hier sinnvoll und positiv landschaftsbildgestaltend. Außerdem wird durch die Abstandhaltung der Bebauung zum Sielhammer Tief die Wahrnehmung des Gewässers und seiner Niederung als breiter Grünzug erhalten bleiben.

Diese Vorgaben und Maßnahmen führen zur Minderung der Eingriffe in die Landschaft, so dass hier keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten sind.

8.6.6. Mensch

Bestand

Eine intakte Umwelt stellt die Lebensgrundlage für den Menschen dar. Im Zusammenhang mit der Bewertung der umweltrelevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind gesundheitliche Aspekte sowie solche, die im Zusammenhang mit der Erholung stehen, von Bedeutung. Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind daher Auswirkungen durch Lärm, Gerüche und andere Immissionen sowie die Aspekte Erholungsfunktion und Wohnqualität zu untersuchen. Der Aspekt der Erholung steht wiederum in engem Zusammenhang mit dem Schutzgut Landschaft.

Die Siedlung hat einen dörflichen Charakter und besteht hauptsächlich aus Einfamilienhäusern. Somit sind hinsichtlich Lärm hier keine nennenswerten Vorbelastungen zu verzeichnen.

Im Osten grenzt das Plangebiet an die Landesstraße L 7 („Auricher Starße“), die eine gewisse Vorbelastung bezüglich Verkehrslärm in angrenzenden Bereichen darstellen kann.

Zu erwartende Beeinträchtigungen

Durch die geplante Erweiterung des vorhandenen Wohngebietes sind keine erheblichen Auswirkungen hinsichtlich Lärm zu erwarten. Es kommt lediglich zu einem geringfügigen Anstieg des Verkehrs durch die neuen Anlieger.

Hinsichtlich der Lärmimmission ist insbesondere das Verkehrsaufkommen auf der L 7 zu berücksichtigen, um eine eventuelle Belastung des geplanten Wohngebietes abschätzen zu können. Hierfür wurde der schalltechnische Bericht zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 11⁶ herangezogen, der sich mit der Schallimmission im Rahmen der Bauleitplanung im Kreuzungsbereich L6 / L7 befasst. Diese Straßenkreuzung liegt nur wenig mehr als 350 m nördlich des Plangebiets, so dass die dort ermittelten Lärmpegelbereiche auf die vorliegende Planung übertragbar sind.

Aus der Darstellung der ermittelten Lärmpegelbereiche (nach DIN 4109) wird ersichtlich, dass in einer Entfernung von ca. 44 m zur Straßenmittellinie keine Überschreitung des Tagesrichtwertes von 55 dB(A) zu erwarten ist. Da die geplante Wohnbebauung aber mindestens ca. 85 m von der Straßenmittellinie entfernt liegt, ist davon auszugehen, dass auch hier die Immissionsrichtwerte eingehalten werden und im Baugebiet keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich sein werden.

8.6.7. Sach- und Kulturgüter

Das Vorhandensein von Gütern gesellschaftlicher, architektonischer oder archäologischer Bedeutung ist im Planungsraum nicht bekannt.

8.6.8. Wechselwirkungen

Die betrachteten Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Faktoren sind im Zuge der Umweltprüfung ebenfalls zu betrachten.

In den oben dargestellten Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter wurden diese Wechselwirkungen bereits berücksichtigt. Im Folgenden sollen die im Planungsraum wesentlichen Wechselwirkungen und deren Beeinträchtigungen nochmals in tabellarischer Form zusammengestellt werden.

⁶ IEL (2017): Schalltechnisches Gutachten für die 1. Änderung des B-Plan Nr. 11 der Gemeinde Westerholt „Kreuzungsbereich L6 / L7“ EDEKA und Wohnen. Bericht Nr.: 4023-17-L1 – Aurich, 30.06.2017

Schutzgut	Beeinträchtigung des Schutzgutes	Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern	Beurteilung der hierdurch zu erwartenden Beeinträchtigungen
Klima/ Luft	unerheblich		
Boden	Neuversiegelung von ca. 1,37 ha	Klima	Verringerte Verdunstung durch versiegelte Flächen; aufgrund des Großklimas aber keine erhebliche Beeinträchtigung
		Grundwasser	Verringerung der Versickerung und Grundwasserneubildung, Vermeidung durch Regenrückhaltegewässer möglich
		Oberflächen-gewässer	Erhöhung des Oberflächenabflusses; Vermeidung durch Regenrückhaltegewässer möglich
		Pflanzen- und Tierwelt	Verlust des Lebensraumes für Pflanzen und Tiere; hierdurch Auswirkung auf das Landschaftsbild
		Landschaftsbild	Veränderung des Landschaftsbildes durch Versiegelung und Verlust der Vegetation
Grundwasser	Verringerung der Grundwasserneubildung	Oberflächen-gewässer	Erhöhung der Periodizität der Gewässer und damit Auswirkungen auf Gewässerökosysteme; Vermeidung durch Regenrückhaltegewässer möglich
Oberflächenge-wässer	Erhöhte Periodizität des Wasserabflusses	Pflanzen- und Tierwelt	Beeinträchtigung des Gewässerökosystems; Vermeidung durch Regenrückhaltegewässer möglich

Schutzgut	Beeinträchtigung des Schutzgutes	Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern	Beurteilung der hierdurch zu erwartenden Beeinträchtigungen
Pflanzen- und Tierwelt, Biologische Vielfalt	Beseitigung der Vegetationsfläche auf ca. 1,37 ha, Beseitigung der Feldhecken und Veränderung der Biotopstruktur	Klima	Geringere Verdunstung und stärkere Aufheizung, Verringerung von Kaltluftproduktion; aufgrund des Großklimas aber keine erhebliche Beeinträchtigung
		Landschaftsbild	Beeinträchtigung des Ortsbildes durch Beseitigung der Grünlandflächen und Feldhecken.
Landchaftsbild	Beeinträchtigung des Ortsbildes durch Bebauung	Mensch	lokale Beeinträchtigung der Lebensqualität
Mensch	Keine erhebliche Beeinträchtigung	---	---
Sach- und Kulturgüter	Keine erhebliche Beeinträchtigung	---	---

8.6.9. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Das Plangebiet würde ohne die parallel durchgeführte Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplanaufstellung voraussichtlich weiterhin als Weide oder Acker genutzt. Eine ökologische Aufwertung könnte durch eine Extensivierung der Flächennutzung erreicht werden, die jedoch aufgrund der unmittelbaren angrenzenden Wohnbebauungen nur bedingt möglich und zurzeit nicht abzusehen ist.

Prognose bei Durchführung der Planung

Die Realisierung der Planung ist mit Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter verbunden, die zum Teil unvermeidbar sind. Die Lebensräume für die Tiere und Pflanzen im Verfahrungsgebiet werden durch die Flächenversiegelung reduziert bzw. verändert. Hinsichtlich des Landschaftsbildes (bzw. Ortsbildes) und der Naherholung im Planungsraum sind keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten, denn das Plangebiet liegt an bereits bestehenden Wohngebieten und hat keine besondere Bedeutung für die Erholung.

8.7. Anderweitige Planungsalternativen

Eine anderweitige städtebauliche Nutzung (z. B. Standort für Gewerbeansiedlung) ist nicht anzunehmen.

Unter Berücksichtigung der aktuellen planerischen Zielsetzungen, auf der Planungsfläche ein Wohngebiet zu entwickeln, wurden zwei städtebauliche Konzepte erstellt. Im Wesentlichen wurden hier verschiedene Möglichkeiten der Erschließung sowie Anzahl und Größe der Baugrundstücke diskutiert.

8.8. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachhaltigen Umweltauswirkungen

8.8.1. Zeitliche Beschränkung der Baumaßnahmen

Eingriffe in die Gehölzstrukturen sind außerhalb der Brutzeit, also im Herbst / Winter oder zumindest außerhalb der Hauptbrutzeit (Mitte März - Mitte Juni) durchzuführen, um eine Störung der Avifauna während des Brutgeschäftes zu vermeiden.

8.8.2. Sicherung der Stieleiche

Die Stieleiche im östlichen Plangebiet soll aufgrund ihres markanten Erscheinungsbildes mit einer symmetrischen, gut ausgebauten Krone erhalten bleiben. Hierfür wird eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan getroffen.

Um eine langfristige Sicherung des Baumes zu ermöglichen, ist jegliche Versiegelung oder Verfestigung des Bodens im Kronenbereich zu unterlassen. Die Fläche soll als Rasen oder Beet angelegt werden.

Ein Rückschnitt der Krone ist im Rahmen einer fachgerechten Pflege zulässig.

8.8.3. Anpflanzung von Bäumen

An den öffentlichen Parkplätzen im Nordwesten des Plangebiets sollen zur ansprechenden Gestaltung und zur Beruhigung des Durchgangsverkehrs insgesamt vier Bäume gepflanzt werden.

Pflanzqualität: Spitzahorn (*Acer platanoides*) - Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 18 - 20 cm Stammumfang, aus extra weitem Stand

8.8.4. Retentionsflächen

Die geplante Retentionsfläche wird mit der Böschungsneigung 1 : 3 ausgebaut. Dieser Bereich wird als Grünfläche (Landschaftsrassen) angelegt und möglichst extensiv gepflegt. So kann sich mit der Zeit ein wechselfeuchter Biotop mit artenreicher Ufervegetation und ggf. Flutrasenelementen entwickeln.

8.8.5. Bodenversiegelung

Neben den Kompensationsmaßnahmen für die Bodenversiegelung kann der Eingriff dadurch vermindert werden, dass die Pkw-Stellplätze sowie Zufahrten zu Garagen und Gehwege wasser- und luftdurchlässig mit Rasenanteil angelegt werden.

8.8.6. Ausgleichsmaßnahmen

8.9. Gefährdungslage infolge von Unfällen und Katastrophen

Durch das geplante Wohngebiet ist keine Gefahr von Unfällen zu erwarten, die erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt haben können.

Die Auswirkungen eines katastrophalen Ereignisses gleich welcher Art auf das geplante Vorhaben lösen keine umweltgefährdenden Folgewirkungen aus da z. B. im Fall der Zerstörung von Wohngebäuden keine nennenswerte Gefahr der Freisetzung von Giftstoffen, der Explosion o. ä. besteht.

8.10. Kumulative Auswirkungen

Eine kumulierende Wirkung des Vorhabens mit den angrenzenden Wohnbaugebieten auf die Umwelt besteht durch die Erweiterung der bestehenden Wohnbauflächen und somit der Überbauung der freien Landschaft weiter nach Süden.

Da die betroffenen natürlichen Ressourcen (Boden, Biotope) keine besondere Bedeutung für Natur und Landschaft aufweisen und im Planungsraum keine Umweltprobleme bekannt sind, die durch die Planung verschärft werden könnten, sind keine erheblichen Auswirkungen durch diese kumulierende Wirkung festzustellen.

Die Beeinträchtigung der natürlichen Ressourcen in Folge der Planung wird zum einen durch die Festsetzungen des B-Planes zur Überbaubarkeit der Grundstücke vermindert. Zum anderen lassen sich die Beeinträchtigungen durch die externen Ausgleichsmaßnahmen kompensieren.

Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz sind durch die Planung nicht betroffen.

8.11. Maßnahmen zum Monitoring

Die Gemeinde überprüft die Festsetzungen des B-Plans auf ihre Einhaltung. Auch die Überwachung der Umweltauswirkungen des Vorhabens und die Umsetzung der geplanten Kompensationsmaßnahmen liegen in der Zuständigkeit der Gemeinde.

8.12. Zusätzliche Angaben zum Umweltbericht

Im Rahmen der Planung wurden keine faunistischen Kartierungen durchgeführt. Dies führte jedoch zu keinen Abschätzungsschwierigkeiten der tatsächlichen faunistischen Situation im Planbereich.

Auch hinsichtlich der Zusammenstellung anderer Angaben zum Umweltbericht sind keine nennenswerten Schwierigkeiten aufgetreten.

8.13. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Westerholt plant die Ausweisung einer neuen Wohnbaufläche. Das neue Wohngebiet soll im südlichen Bereich der Ortschaft liegen und ist als Erweiterung der bestehenden Wohnbauflächen (B-Plan Nr. 9 und B-Plan Nr. 13) geplant.

Zurzeit wird die ca. 3,0 ha große Fläche als Weideland intensiv bewirtschaftet. Der östliche Teilbereich (ca. 0,5 ha) wird derzeit als Pferdeweide genutzt. Mitten im Gebiet verlaufen mehrere kleine Entwässerungsgräben, die überwiegend mit Gehölzbeständen und Gebüsch aus Weiden sowie Eichen- und Schwarzerlen-Jungwuchs bestanden sind. Ein einziger markanter Großbaum steht auf dem Flurstück 2/29 im östlichen Plangebiet. Dieser Baum wird zur Erhaltung festgesetzt.

Als wesentliche Maßnahme zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Tierwelt sind die zeitlichen Beschränkungen hinsichtlich Rodung/Pflegeschnitt der Gehölze und Maßnahmen an Gewässern festgesetzt. Zum Schutz des Sielhammer Tiefs wird auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde ein Abstand von 35 m zwischen den Baugrundstücken und der Böschungsoberkante eingehalten.

Die Größe und der Wert der betroffenen Biotope sowie das Ausmaß der Bodenversiegelung werden in der Eingriff-Ausgleichs-Bilanzierung ermittelt und sowohl durch Maßnahmen innerhalb des Plangebietes als auch über externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Der ermittelte Kompensationsbedarf beträgt 2,9 Werteinheiten bezogen auf Hektar. Die Flächen für Kompensationsmaßnahmen werden im Laufe des Verfahrens ermittelt und festgesetzt.

Maßnahmen zum Monitoring fokussieren sich im Wesentlichen auf die Unterhaltung und Nutzung der Grünfläche am Sielhammer Tief und des Regenrückhaltebeckens.

9. Eingriffsregelung

Grundlage für die Bewertung und den Umgang mit den erheblichen Umweltauswirkungen sind in Kap. 3 (§§ 13-19) des BNatSchG dargelegt. Der wichtigste Grundsatz hier ist, erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden bzw. vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen (§ 13, 15 BNatSchG).

Die durch die Planung bedingten unvermeidbare Eingriffe und die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind gem. § 15 BNatSchG durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen.

9.1. Eingriffsbilanzierung

Zur Ermittlung des Kompensationsumfangs werden Bewertung und Bilanzierung des ökologischen Wertes gemäß dem sog. „Städtetagmodell“⁷ vorgenommen. Dieses Verfahren geht davon aus, dass jeder Biototyp einen spezifischen Wert für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und für das Landschaftsbild aufweist, der in einem entsprechenden Wertfaktor seinen Niederschlag findet. Die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Klima / Luft und Landschaftsbild sind wertbestimmend bereits darin enthalten.

⁷ Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Hannover

Bestand			
Biotoptyp	Flächengröße, ha	Wertfaktor	Flächenwert
Verkehrsfläche (OVS)	0,23	0	0,00
sonst. Gebäude im Außenbereich (ONS)	0,02	0	0,00
Hausgarten (PHZ)	0,22	1	0,22
Scherrasen (GRA)	0,11	1	0,11
Intensivgrünland (Weide/Brache) (GITw/GITb)	2,93	2	5,85
sonstige Weidefläche (Pferdeweide) (GW)	0,47	1	0,47
Feldhecke (HFS/HFB)	0,05	3	0,14
sonstiger Graben (FGZ)	0,10	2	0,20
Gesamtfläche	4,12		6,99
Planung			
Biotoptyp	Flächengröße, ha	Wertfaktor	Flächenwert
Baugebiet, versiegelbar (OED)	0,91	0	0,00
Baugebiet, nicht versiegelbar (PH)	1,10	1	1,10
Verkehrsfläche (OVS)	0,71	0	0,00
Private Grünfläche (PH)	0,15	1	0,15
Öffentliche Grünfläche (GE)	0,68	3	2,04
Öffentliche Grünfläche (GRR)	0,03	1	0,03
Fläche für die Regenrückhaltung (SXS)	0,23	2	0,46
Fläche für die Landwirtschaft (GW)	0,31	1	0,31
Gesamtfläche	4,12		4,09
Eingriffsbilanz			
Bestand	4,12		6,99
Planung	4,12		4,09
Kompensationsdefizit			2,90

Es besteht demnach ein Kompensationsdefizit von **2,90** Werteinheiten bezogen auf Hektar, dass durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden muss.

9.2. Kompensationsmaßnahmen

Ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist innerhalb des Plangebiets nicht möglich. Daher wird der ermittelte Kompensationsbedarf durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

Die genaue Lage der Flächen und darauf durchzuführende Maßnahmen werden im Laufe des Verfahrens, jedoch bis zur Satzung, festgelegt.

10. Artenschutzrechtliche Vorprüfung

10.1. Gesetzliche Grundlagen

Der § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes legt in Absatz 1 die so genannten Zugriffsverbote für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten fest.

Hiernach ist es 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,
- 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,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- 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 Zugriffsverbote werden allerdings für zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft modifiziert.

Für Arten, die in Anhang IV der FFH-Richtlinie enthalten sind und für europäische Vogelarten 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 nur vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht mehr erfüllt werden. Um dies zu vermeiden, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

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

10.2. Überprüfung möglicher artenschutzrechtlicher Verstöße

Arten des Anhangs 4 der FFH-Richtlinie

Bei der Überprüfung der Artenschutzbestimmungen wird von den Arten ausgegangen, deren Vorkommen durch eigene Erfassungen, Aussagen des Landschaftsrahmenplanes oder durch Hinweise im Zuge des Bauleitplanverfahrens für den weiteren Untersuchungsraum bekannt wurden bzw. demnach im Plangebiet vorkommen könnten.

Hierzu wurde der Anhang 4 der FFH-Richtlinie untersucht. Demnach können folgende Fledermausarten des Anhangs 4 der FFH-Richtlinie entsprechend der geografischen Lage und der Biotopstrukturen des Planungsgebiets und seiner Umgebung vorkommen:

- BreitflügelFledermaus,
- Zwergfledermaus,
- Raufhautfledermaus,
- Abendsegler

BreitflügelFledermäuse und Zwergfledermäuse sind typische Gebäudefledermäuse, sie könnten daher im vorhandenen Haus und in der Umgebung des Plangebiets vor allem in den älteren Gebäuden Quartiere beziehen. Die Raufhautfledermäuse und Abendsegler dagegen beziehen gerne Baumhöhlen oder Stammspalten in Wäldern, Parkanlagen oder anderen Gehölzbeständen mit altem Baumbestand. Daher sind die Quartiere dieser Arten im Plangebiet mit Ausnahme in der großen Eiche nicht zu erwarten.

Es ist davon auszugehen, dass die Feldhecken und die offenen Grünlandflächen von Fledermäusen als Jagdreviere genutzt werden. Über die Intensität dieser Nutzung gibt es aber keine genauen Angaben in den vorliegenden Planunterlagen.

Hinsichtlich der europäischen Vogelarten sind im Plangebiet lebende Vogelarten zu betrachten. Im vorliegenden Fall sind das:

- Bodenbrüter,
- gehölzbewohnende Vögel.

Ein Vorkommen empfindlicher Wiesenvögel auf der Fläche wird aufgrund der Lage direkt am Siedlungsrand und der sonstigen Bebauung im Nahbereich nicht erwartet. Das Vorkommen von gehölzbewohnenden Vögeln ist in der Umgebung des Plangebiets überwiegend in Großgehölzen anzunehmen.

Wirkfaktoren

Maßnahmen, die einen Verbotstatbestand auslösen, könnten im Zuge der vorgesehenen Planung sein:

- Versiegelung,
- Störung durch Baulärm und Beunruhigung.

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.

Grundsätzlich sind Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung (Gehölzrodung), von der Brutvögel betroffen sein könnten, außerhalb der Brutzeit, d.h. von Oktober bis Februar, durchzuführen. Dies gilt im vorliegenden Fall vor allem für die Beseitigung der Feldhecken und Gräben. Bei Baubeginn innerhalb der Brutzeit ist vor Maßnahmenbeginn sicherzustellen, dass keine Vögel in den beeinträchtigten Strukturen brüten.

Eine Beeinträchtigung der Fledermäuse ist nicht zu erwarten, da durch die Planung keine als Quartiere geeigneten Strukturen zerstört werden.

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.

Die Baumaßnahmen sollen außerhalb der Brutzeit, d.h. von Oktober bis Februar durchgeführt werden. So findet keine Störung während der Brut- und Aufzuchtzeit der Boden- und Gehölzbrüter statt. Störungen des Brutgeschäfts sind auch durch Lärm und Anwesenheit der Menschen bei der Baumaßnahme denkbar. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass der Planungsraum bereits durch die Anwesenheit von Menschen und landwirtschaftliche Tätigkeit vorgeprägt ist, so dass die Störanfälligkeit der Avifauna ohnehin gering ist.

Die Baumaßnahmen dauern nur begrenzte Zeit, so dass auch keine längerfristige Störung zu erwarten ist. Darüber hinaus sind die betroffenen Biotoptypen und Einzelgehölze im Landschaftsraum verbreitet; eine kurzfristige Störung des Brutgeschäftes ist daher nicht geeignet, die lokale Population der Gehölz- und Bodenbrüter zu beeinträchtigen.

Eine Störung von Fledermäusen durch die Bautätigkeit ist ebenfalls nicht zu erkennen, da zur Jagdzeit der Fledermäuse die Bautätigkeiten ruhen.

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 zu verstehen, die räumlich abgrenzbar sind und regelmäßig genutzt werden, d. h. solche Stätten, die aufgrund ihrer Beschaffenheit, Lage und Einzigartigkeit andauernd oder immer wieder genutzt werden (z. B. Eisvogelhöhlen, alte regelmäßig aufgesuchte Spechthöhlen oder Fledermausquartiere). Möglicherweise vorhanden sind im Plangebiet vor allem Nisthöhlen.

Baubedingte Wirkfaktoren:

Im Rahmen der Planung werden keine Bäume beseitigt, die solche Strukturen aufweisen konnten, somit ist ein Verstoß gegen das Verbot hinsichtlich der Avifauna und Fledermäuse nicht zu erwarten.

Verbot 4

Es ist verboten, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Ein Vorkommen besonders geschützter Pflanzenarten im Plangebiet ist nicht bekannt bzw. konnte nicht festgestellt werden.

11. FFH-Verträglichkeitsvorprüfung

Gemäß § 34 BNatSchG muss überprüft werden, ob Projekte auch außerhalb der Natura 2000-Gebiete verträglich mit den Erhaltungszielen der Gebiete sind. Nach dem Runderlass des Nds. Umweltministeriums zum europäischen ökologischen Netz „Natura 2000“⁸ soll hierzu vorerst eine Vorprüfung stattfinden, in der festgestellt wird, ob eine Nichtverträglichkeit vorliegen kann.

Die nächstliegenden Gebiete des Schutzgebietssystems Natura 2000 sind das FFH-Gebiet 006 (2410-301) „Ewiges Meer, Großes Moor bei Aurich“, das gleichzeitig das EU-Vogelschutzgebiet V05 (DE2410-401) „Ewiges Meer“ ist. Das Schutzgebiet liegt ca. 3,5 km südlich des Plangebietes.

Im **FFH-Gebiet 006 „Ewiges Meer, Großes Moor bei Aurich“** liegt der größte dystrophe Mooresee Niedersachsens und ein bedeutendes Hochmoor der Ostfriesischen Geest mit Relikten von Pfeifengraswiesen und Borstgrasrasen. Es handelt sich um einen degenerierten Hochmoorkomplex mit eingestreuten Mooreseen, randlichen Grünlandbereichen (darin kleinflächig Pfeifengraswiesen) und sekundären Birken-Moorwäldern.

Die Gefährdung des Gebietes geht von Torfabbau und Entwässerung, in den Randzonen z.T. von intensiver Landwirtschaft aus.⁹

Das **Vogelschutzgebiet 05 „Ewiges Meer“** ist nach dem Dümmer der bedeutendste Brutplatz der Trauerseeschwalbe in Niedersachsen (hier natürliche Brutplätze auf Bentgrasbulten). Daneben gibt es Vorkommen von Arten der Halboffenlandschaft in den Randbereichen (z. B. Neuntöter). Weitere hier vorkommende Arten sind Feldlerche, Krickente, Stockente, Reiherente, Baumfalke, Bekassine, Großer Brachvogel, Braunkehlchen, Schwarzkehlchen und Kiebitz (alle als Brutvögel).

Eine Gefährdung der Erreichung der Schutzzwecke im Gebiet wird durch Entwässerung in den Randbereichen, Wasserstandsabsenkung, Intensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung, Zunahme von Störungen, Verbuschung und Eutrophierung befürchtet.¹⁰

Prüfung der Verträglichkeit

Bei der Überprüfung der Verträglichkeit der Bebauungsplanung mit den Schutzzielen des Schutzgebietkomplexes Ewiges Meer sind zum ersten die Wirkfaktoren zu ermitteln, die beeinträchtigend sein könnten:

⁸ Nds. Umweltministerium zum Europäischen Netz „Natura 2000“ (RdErl. D. MU v. 28.07.2003-29-220005/12/7).

⁹ Standarddatenbögen / Vollständige Gebietsdaten der FFH-Gebiete:

https://www.nlwkn.niedersachsen.de/naturschutz/natura_2000/downloads_zu_natura_2000/downloads-zu-natura-2000-46104.html#volstDat-FFH

¹⁰ Standarddatenbögen / Vollständige Gebietsdaten der EU-Vogelschutzgebiete:

https://www.nlwkn.niedersachsen.de/naturschutz/natura_2000/downloads_zu_natura_2000/downloads-zu-natura-2000-46104.html#volstDat-VS

- Eine direkte Flächeninanspruchnahme des FFH-Gebietes oder des Vogelschutzgebietes ist nicht gegeben.
- Luft- und Lärmimmissionen, die in das Schutzgebiet hineinreichen, werden nicht erzeugt.
- Der Moorkörper, der innerhalb der Schutzgebiete liegt, wird durch den Bebauungsplan nicht berührt.
- Eine Beeinflussung der Schutzbereiche über das Grundwasser oder über Oberflächengewässer findet nicht statt.

Zu den weiteren Natura-2000-Gebieten wie

- FFH-Gebiet 183 „Teichfledermaus-Gewässer im Raum Aurich“,
- FFH-Gebiet 177 „Ochsenweide, Schafhauser Wald und Feuchtwiesen bei Esens“,
- EU-Vogelschutzgebiet V63 „Ostfriesische Seemarsch zwischen Norden und Esens“

beträgt die Entfernung über 5 km. Hier sind keine Wirkfaktoren der Planung zu erkennen, die in diese Schutzgebiete hineinreichen könnten. Somit ist auch eine Beeinträchtigung nicht zu befürchten.

12. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	20.187 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsflächen (davon mit besonderer Zweckbestimmung)	7.008 m ² (319 m ²)
Private Grünfläche	1.454 m ²
Öffentliche Grünfläche	7.133 m ²
Flächen für die Landwirtschaft	3.102 m ²
Fläche für die Regenrückhaltung	2.305 m ²
Gesamt	41.189 m²

13. Nachrichtliche Übernahmen

13.1. Räumstreifen

Im 10,0 m breiten Streifen (gemessen von der Böschungsoberkante) entlang des Sielhammer Tiefs gelten die Bestimmungen der Satzung der Sielacht Dornum.

Ausnahmen von den hier wirksamen Beschränkungen des Grundeigentums kann der Verband in begründeten Fällen zulassen.

13.2. Gewässerrandstreifen

Im 5,0 m breiten Gewässerrandstreifen (gemessen von der Böschungsoberkante) entlang des Sielhammer Tiefs gelten die Bestimmungen des § 38 des WHG i. V. m. § 58 NWG. Ggf. erlassene Anordnungen der Wasserbehörde hinsichtlich Bepflan-

zung und Pflege sowie zur Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln sind zu beachten.

13.3. Ver- und Entsorgungsleitungen

Der Verlauf der vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen wird gemäß Auskunft der Leitungsträger übernommen.

14. Hinweise

14.1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz am 04. Mai 2017.

14.2. Bodenfunde

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Bodendenkmale bekannt.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wittmund oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, 26121 Oldenburg, Tel. 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde ist erforderlich, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.

14.3. Schädliche Bodenveränderungen/Altlasten

Im Geltungsbereich sind weder gefahrenverdächtige, kontaminierte Betriebsflächen bekannt noch Altablagerungen gemäß Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen erfasst. Hinweise auf Altablagerungen liegen nicht vor. Sollten bei Bau- oder Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Wittmund, Untere Bodenschutzbehörde, zu informieren.

14.4. Bodenschutz

Die durch Bau- oder Erschließungsarbeiten verdichtete Bodenfläche im unversiegelten Bereich ist nach Beendigung der Maßnahme wieder in den ursprünglichen Zustand der Bodenstruktur zu versetzen.

14.5. Verwendung überschüssigen Bodens

Fallen bei Bau- und Aushubmaßnahmen Böden an, die nicht im Rahmen der Bau-maßnahmen verwertet werden können, gelten diese als Abfall und müssen gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) einer Verwertung zugeführt werden. Der Einbau von Böden auch im Rahmen der Baumaßnahmen muss gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erfolgen, ggf. in Abstimmung mit anderen Gesetzen und Verordnungen. Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Das Vorkommen von Böden, deren Wiederverwertung oder Ablagerung besonderen Anforderungen unterliegen, kann nicht ausgeschlossen werden. Die anfallenden Böden müssen unter Beachtung der rechtlichen Vorgaben und der aktuellen technischen Standards behandelt werden.

14.6. Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoinformationen und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) – Kampfmittelbeseitigungsdienst – in Hannover oder das Ordnungsamt der Samtgemeinde Holtriem zu benachrichtigen.

14.7. Oberflächenentwässerung und Maßnahmen an Gewässern

Die Einleitung von Oberflächenwasser bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis.

Für Umbaumaßnahmen an Gewässern sind wasserrechtliche Genehmigungen nach § 68 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. v. m. § 108 Nds. Wassergesetz (NWG) erforderlich. Das gleiche gilt für Verrohrungen (Überfahrten/Überwegungen). Hierfür sind Genehmigungen nach § 36 des WHG i. V. m. § 57 NWG einzuholen.

14.8. Tatsächliche Lage der Leitungen

Die tatsächliche Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen kann von der im Plan gekennzeichneten Lage erheblich abweichen. Daher ist vor Beginn von Bodenbewegungen, Bauarbeiten und/oder Bohrungen in der Nähe einer Leitung vom Leitungsträger die genaue Lage des Leitungsverlaufs in der Örtlichkeit feststellen zu lassen.

14.9. Einsichtnahme in technische Vorschriften

Die den Festsetzungen der Bauleitplanung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN- und ISO-Vorschriften) können bei der Verwaltung der Samtgemeinde Holtriem (Auricher Straße 9, 26556 Westerholt) eingesehen werden.

15. Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westerholt hat die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 26 „Leegmoorsweg“ am beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom bis durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte bis zum

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westerholt hat am die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 26 „Leegmoorsweg“ beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 26 „Leegmoorsweg“ hat mit dem Entwurf der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum öffentlich ausgelegt.

Nach Prüfung der Anregungen hat der Rat der Gemeinde Westerholt in seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 26 „Leegmoorsweg“ als Satzung beschlossen.

16. Zusammenfassende Erklärung

(Nach Fassung des Satzungsbeschlusses wird an dieser Stelle die zusammenfassende Erklärung eingefügt.)

Aufgestellt:

Thalen Consult GmbH

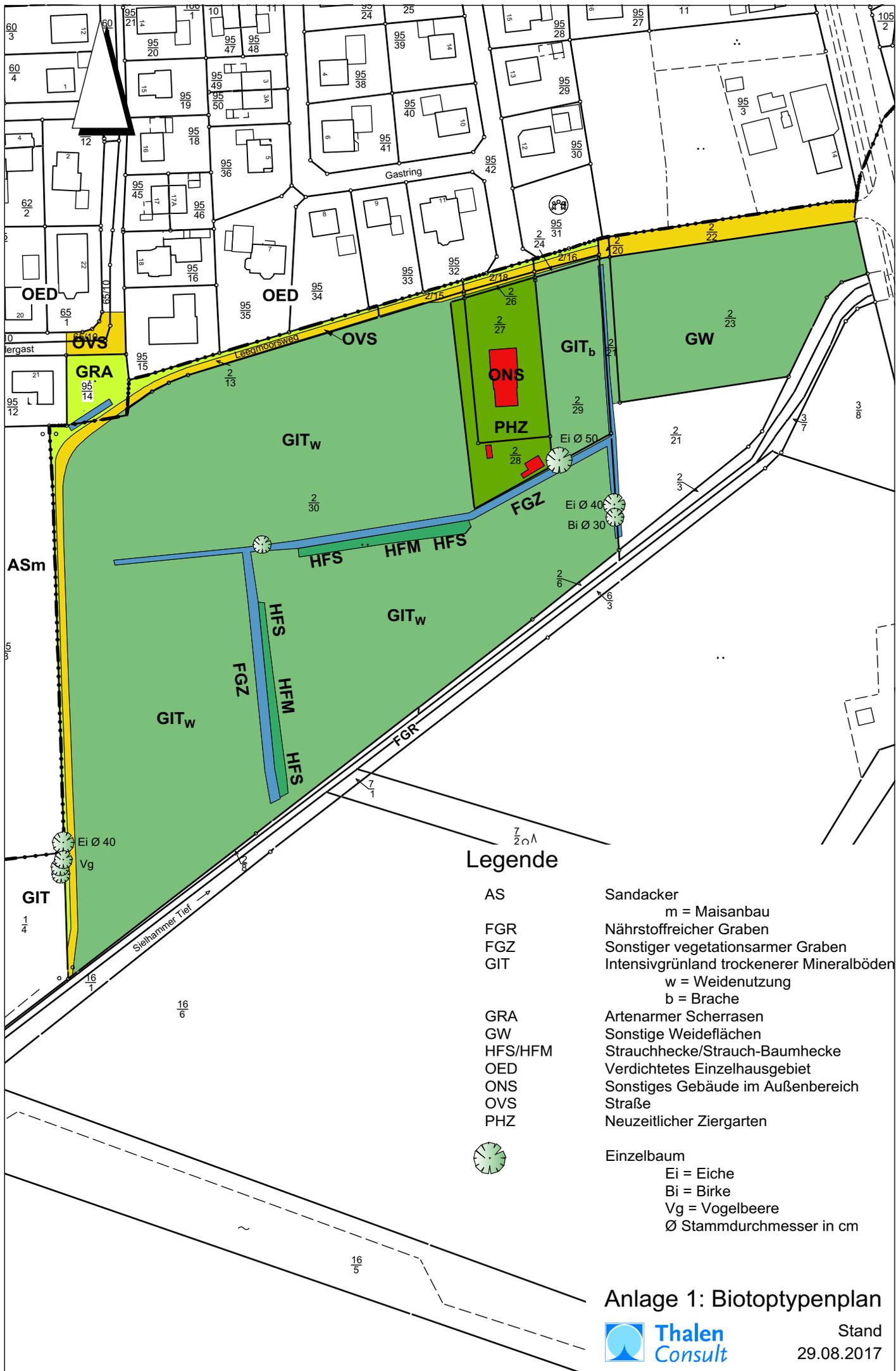
Neuenburg, den 21.11.2017

i.A. Dipl.-Ing. Rolf Bottenbruch

i.A. Dipl.-Umweltwiss. Constantin Block

i. A. M.Sc. Ekaterina Wamboldt (Umweltbericht)

S:\Westerholt\10532_P_Ollackerpad_Leegmoorsweg\05_B-
Plan\01_Vorentwurf\Begrueundung\2017_11_21_10532_bp_26_begr_ve.docx



Legende

- | | |
|---------|---|
| AS | Sandacker |
| FGR | Nährstoffreicher Graben |
| FGZ | Sonstiger vegetationsarmer Graben |
| GIT | Intensivgrünland trockenerer Mineralböden |
| | w = Weidenutzung |
| | b = Brache |
| GRA | Artenarmer Scherrasen |
| GW | Sonstige Weideflächen |
| HFS/HFM | Strauchhecke/Strauch-Baumhecke |
| OED | Verdichtetes Einzelhausgebiet |
| ONS | Sonstiges Gebäude im Außenbereich |
| OVS | Straße |
| PHZ | Neuzeitlicher Ziergarten |
| | Einzelbaum |
| | Ei = Eiche |
| | Bi = Birke |
| | Vg = Vogelbeere |
| | Ø Stammdurchmesser in cm |