



**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

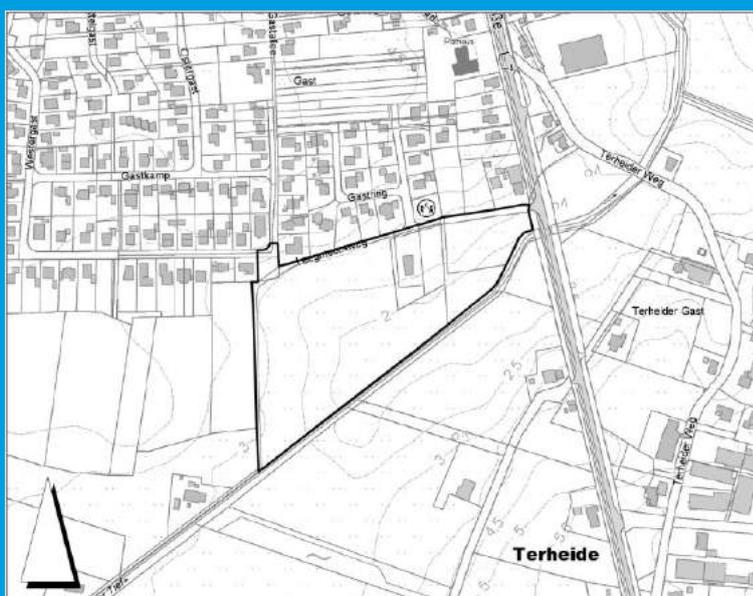
BEBAUUNGSPLAN NR. 26 „LEEGMOORSWEG“ MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Begründung

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13b BauGB

Gemeinde Westerholt

Westerholt



PROJ.NR. 10532 | 14.11.2018

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass und Ziel der Planung	7
2.	Grundlagen der Planung	7
2.1.	Aufstellungsbeschluss	7
2.2.	Rechtsgrundlagen	8
2.3.	Verfahren	8
2.4.	Räumlicher Geltungsbereich	10
3.	Planerische Vorgaben	10
3.1.	Landesplanung und Raumordnung	10
3.2.	Flächennutzungsplanung	12
3.3.	Landschaftsplanung.....	13
3.4.	Rechtswirksame Bauleitplanung	14
4.	Bestand	14
5.	Konzeption	14
5.1.	Flächenauswahl.....	14
5.2.	Städtebauliches Konzept	15
6.	Abwägung	16
7.	Inhalt des Bebauungsplans	18
7.1.	Art der baulichen Nutzung.....	18
7.2.	Maß der baulichen Nutzung	18
7.3.	Bauweise	18
7.4.	Überbaubare Grundstücksflächen	19
7.5.	Mindestgröße der Grundstücke	19
7.6.	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen.....	19
7.7.	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	20
7.8.	Grünflächen.....	20
7.9.	Fläche zur Rückhaltung des Oberflächenwassers	20
7.10.	Fläche für die Landwirtschaft	21
7.11.	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	21

Bebauungsplan Nr. 26 „Leegmoorsweg“, Begründung

7.12.	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	21
7.13.	Bepflanzungen und Erhaltung eines Baumes	21
8.	Örtliche Bauvorschriften	22
9.	Oberflächenentwässerung	24
10.	Erschließung	24
10.1.	Verkehrliche Erschließung	24
10.2.	Ver- und Entsorgung	25
10.2.1.	Leitungen	25
10.2.2.	Abfallwirtschaft	25
11.	Belange von Natur und Landschaft	25
11.1.	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans	25
11.2.	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	26
11.2.1.	Fachgesetze	26
11.2.2.	Planerische Vorgaben	26
11.3.	Beschreibung des Planungsraumes	27
11.3.1.	Nutzungen	27
11.3.2.	Naturräumliche Lage	27
11.4.	Beschreibung der Schutzgüter und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung	28
11.4.1.	Klima/Luft	28
11.4.2.	Boden	29
11.4.3.	Grund- und Oberflächengewässer	29
11.4.4.	Pflanzen- und Tierwelt	30
11.4.5.	Landschaftsbild	32
11.4.6.	Mensch	33
11.4.7.	Sach- und Kulturgüter	34
11.4.8.	Wechselwirkungen	34
11.4.9.	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes	36
11.5.	Anderweitige Planungsalternativen	36
11.6.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachhaltigen Umweltauswirkungen	36

Bebauungsplan Nr. 26 „Leegmoorsweg“, Begründung

11.6.1.	Zeitliche Beschränkung der Baumaßnahmen	36
11.6.2.	Sicherung der Stieleiche	37
11.6.3.	Anpflanzung von Bäumen	37
11.6.4.	Retentionsflächen	37
11.6.5.	Bodenversiegelung/Oberflächenbefestigung	37
11.7.	Gefährdungslage infolge von Unfällen und Katastrophen	37
11.8.	Kumulative Auswirkungen	37
11.9.	Maßnahmen zum Monitoring	38
11.10.	Zusätzliche Angaben zum Umweltbericht	38
11.11.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	38
12.	FFH-Verträglichkeitsvorprüfung	38
13.	Artenschutzrechtliche Vorprüfung	40
13.1.	Gesetzliche Grundlagen	40
13.2.	Überprüfung möglicher artenschutzrechtlicher Verstöße	41
14.	Flächenbilanz	43
15.	Nachrichtliche Übernahmen	44
15.1.	Räumstreifen	44
15.2.	Gewässerrandstreifen	44
15.3.	Ver- und Entsorgungsleitungen	44
16.	Hinweise	45
16.1.	Baunutzungsverordnung	45
16.2.	Bodenfunde	45
16.3.	Schädliche Bodenveränderungen/Altlasten	45
16.4.	Bodenschutz	45
16.5.	Verwendung überschüssigen Bodens	46
16.6.	Kampfmittel	46
16.7.	Oberflächenentwässerung und Maßnahmen an Gewässern	46
16.8.	Tatsächliche Lage der Leitungen	46
16.9.	Einsichtnahme in technische Vorschriften	46
17.	Verfahrensvermerke	47

Anlagen

Biotoptypenplan

13. Berichtigung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Holtriem

1. Anlass und Ziel der Planung

Für die Deckung der Nachfrage nach Wohnbauland in der Gemeinde Westerholt bieten die aktuell wirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP) nicht ausreichend Raum. Diese Situation wird dadurch akut verschärft, dass die Entwicklung des Baugebietes Nr. 17 „An der Mühle“ am südwestlichen Rand der Ortslage durch archäologisch wertvolle Funde und anschließende Ausgrabungen verzögert wurde. Zwischenzeitlich hat der Rat der Gemeinde Westerholt entschieden, den 3. Bauabschnitt nicht mehr zu realisieren, da die hohen Kosten für die Weiterführung der Ausgrabungen wirtschaftlich nicht zu vertreten sind. Eine Umlegung der Kosten auf die Baugrundstücke ist keine Option, weil dann das Preisniveau der Baugrundstücke im Vergleich zu anderen Gemeinden nicht mehr wettbewerbsfähig wäre.

Die Samtgemeinde Holtriem strebt ebenfalls die Entwicklung von Wohnbauland auf dem Gebiet der Gemeinde Westerholt an, da es sich um den zentralen Ort handelt, in dem Wohnnutzung vorrangig angesiedelt werden soll. Allerdings wird die Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf das Ortszentrum dadurch erschwert, dass von Bebauungen weite Abstände vom Sielhammer Tief eingehalten werden müssen. Dieses Gewässer II. Ordnung verläuft östlich der Landesstraße 7 (L 7) und quert sie südlich der Ortslage Westerholt.

Für die Entwicklung von Wohnbauland wurden 2 geeignete Flächen lokalisiert. Jeweils eine liegt am nördlichen und am südlichen Rand der Ortslage. Für sich genommen sind sie zu klein, um die vorhandene Nachfrage nach Wohnbauland zu decken. Daher sollen mittelfristig beide Flächen entwickelt werden. Gegenstand der vorliegenden Planung ist nur die Fläche am Südrand der Ortslage, da hier die Möglichkeit zur baldestmöglichen Entwicklung von Wohnbauland besteht. Dies soll zur Entspannung der eingangs beschriebenen Situation beitragen.

Ziel der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans (B-Plan) ist die Schaffung von erschließungsbereitem Bauland zum Zwecke der Wohnnutzung. Da das Verfahren gemäß § 13b Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt wird, erfolgt in Abstimmung mit der Samtgemeinde Holtriem eine ausführlichere Erörterung der Belange der Flächennutzungsplanung, als dies im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung üblich ist.

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 Rat der Gemeinde Westerholt in seiner Sitzung am 09.11.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Leegmoorsweg“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.01.2018 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. Verfahren

Der vorliegende B-Plan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren). Diese Rechtsgrundlage ermöglicht bis zum 31.12.2019¹ die Anwendung des beschleunigten Verfahrens, das ursprünglich als Instrument der Innenentwicklung konzipiert wurde, auf die Aufstellung von B-Plänen im Außenbereich.

Da die Gemeinde Westerholt und die Samtgemeinde Holtriem wie eingangs erläutert wichtige Gründe für eine zügige Entwicklung von Wohnbauland im zentralen Ort der Samtgemeinde haben, wurde gemeinsam entschieden, vom Gesetzgeber in dieser Form angebotene Verfahrenserleichterungen für die vorliegende Planung in Anspruch zu nehmen. Dies erfolgt nachträglich, da ein Verfahren nach § 13b BauGB zu Beginn der Planungen im Jahr 2017 noch nicht möglich war und die Aufstellung des B-Plans als Vollverfahren begonnen wurde.

Die Anwendung des § 13b BauGB ist an die Bedingung gebunden, dass eine Wohnnutzung, die an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt, Gegen-

¹ Maßgeblich hierfür ist das Datum der förmlichen Einleitung. Der Satzungsbeschluss ist bis zum 31.12.2021 zu fassen.

Bebauungsplan Nr. 26 „Leegmoorsweg“, Begründung

stand der Planung sein muss.

Der erste Teil der Bedingung ist erfüllt, da der Zweck des vorliegenden B-Plans die Entwicklung von Wohnbauland ist und daher auf dem größten Teil der Fläche ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird. Die zweite Teilbedingung des Anschlusses an einen zusammenhängen bebauten Ortsteil ist ebenfalls erfüllt, da die nördliche Grenze des Plangebiets auf voller Länge am gegenwärtigen Südrand der Ortslage verläuft. Eine Trennung besteht lediglich durch die hier verlaufende Ortsstraße „Leegmoorsweg“, womit ein nahtloser Anschluss im städtebaulichen Sinn festzustellen ist.

Zudem sind unter Bezugnahme auf § 13a Absatz 1 BauGB weitere Voraussetzungen zu erfüllen:

- Die Größe der gemäß § 19 Absatz 2 BauNVO festgesetzten Grundfläche muss kleiner als 10.000 m² sein.
- Der Bebauungsplan darf keine Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen.
- Es darf kein Natura 2000-Gebiet erheblich beeinträchtigt werden.
- Es dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Diese Voraussetzungen werden im vorliegenden Fall erfüllt:

- Die maximal zulässige versiegelbare Fläche gemäß der Festsetzungen des B-Plans unterschreitet 10.000 m² deutlich.
- Es ist ausschließlich Wohnbebauung geplant. Daher besteht keine UVP-Pflicht.
- Natura 2000-Gebiete werden nicht beeinträchtigt (siehe Kap. 12).
- Es befinden sich keine Anlagen in unmittelbarer Nähe, für die eine Gefahr schwerer Betriebsunfälle mit gefährlichen Stoffen besteht (sog. Störfallanlagen im Sinne der Seveso-II-Richtlinie).

Ein im beschleunigten Verfahren aufgestellter B-Plan unterliegt keiner Umweltprüfung. Die Verpflichtung zur Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und zur Durchführung von Kompensationsmaßnahmen entfällt damit.

Der Inhalt des für die vorliegende Planung bereits erstellten Umweltberichts bleibt jedoch zum größten Teil erhalten und wurde nur an die geringeren Anforderungen des beschleunigten Verfahrens angepasst. Dieser Teil der Planungsunterlagen wird zur Klarstellung der gewählten Verfahrensart nunmehr unter der Bezeichnung „Belange von Natur und Landschaft“ aufgeführt (s. Kap. 11). Die Abarbeitung der Eingriffsregelung und die Angaben zur Entwicklung und Durchführung von Kompensationsmaßnahmen entfallen.

Es besteht im beschleunigten Verfahren ebenfalls keine Verpflichtung zur Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Ab-

satz 1 BauGB. Diese wurden im vorliegenden Fall allerdings schon durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen werden, soweit sie für das umgestellte Verfahren weiterhin abwägungserheblich sind, berücksichtigt. Die weiteren förmlichen Verfahrensschritte zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der TöB werden gemäß § 3 Absatz BauGB und § 4 Absatz 2 BauGB durchgeführt.

Auf eine zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB wird verzichtet.

2.4. 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 4,3 ha.

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Westerholt:

- vollständig die Flurstücke (FS) 2/30, 2/28, 2/27, 2/29, 2/23, 2/21, 2/22, 2/20, 2/24, 2/16, 2/26, 2/18, 2/15 und 2/13 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 2/3 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

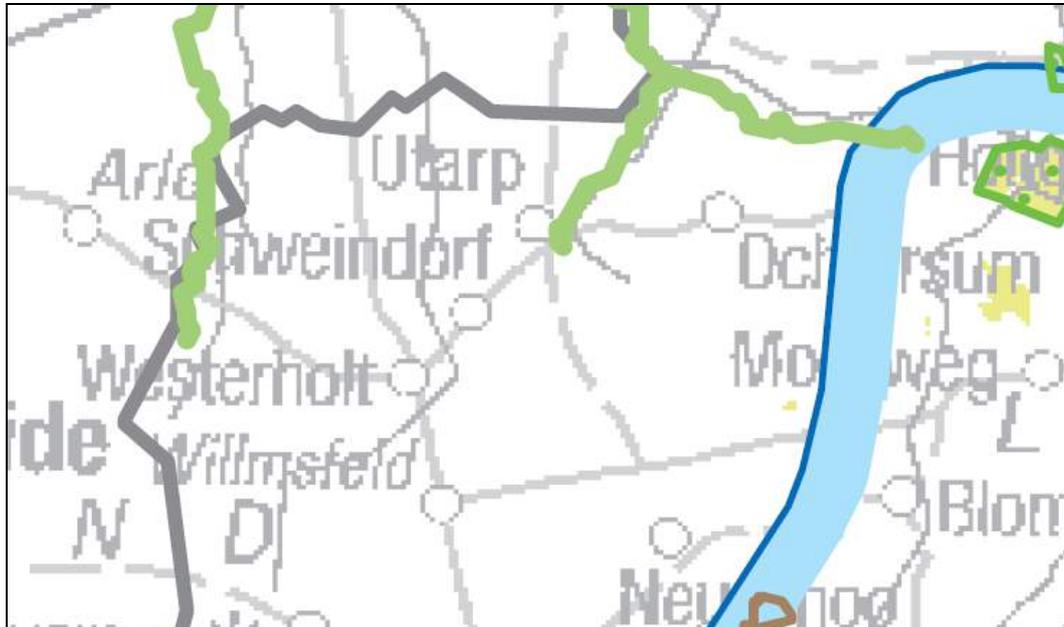
Im **Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)** des Landes Niedersachsen ist im Oktober 2017 neu bekanntgemacht worden.²

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.

² 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 (RROP)** des Landkreises Wittmund ist seit 2006 in Kraft. Am 21.12.2015 hat der Landkreis die allgemeinen Planungsabsichten für die Neuaufstellung bekannt gegeben, wodurch das vorhandene RROP maximal weitere 10 Jahre seine Gültigkeit behält.

Das RROP 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.

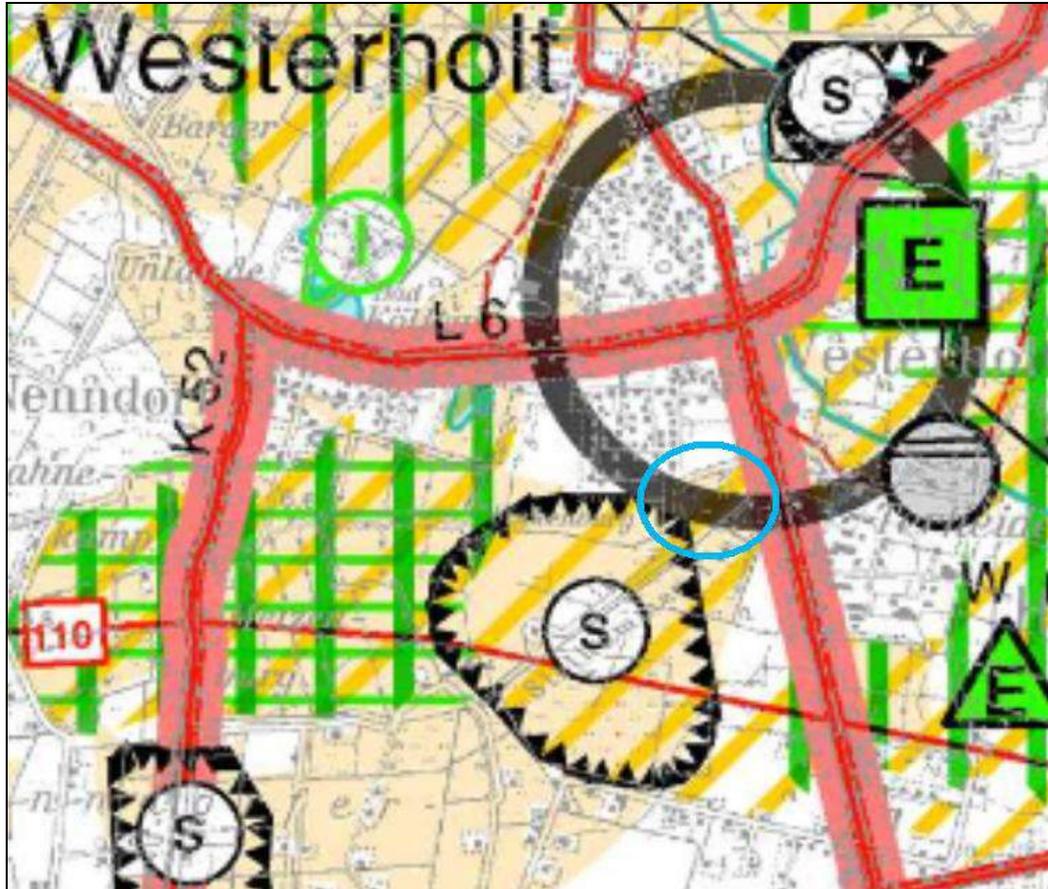
Von der Vielzahl der weiteren Darstellungen für das Gebiet der Gemeinde Westerholt werden hier nur die erwähnt, die für die vorliegende Planung von Bedeutung sind.

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

Da Vorsorgegebiete zu den Grundsätzen der Raumordnung zählen, ist ihnen in der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen zwar besonderes Gewicht beizumessen, sie bewirken jedoch keine generelle Unzulässigkeit. Nähere Ausführungen hierzu sind in Kapitel 6 zu finden.

Der Planung entgegenstehende Belange der Raumordnung sind damit nicht festzustellen.

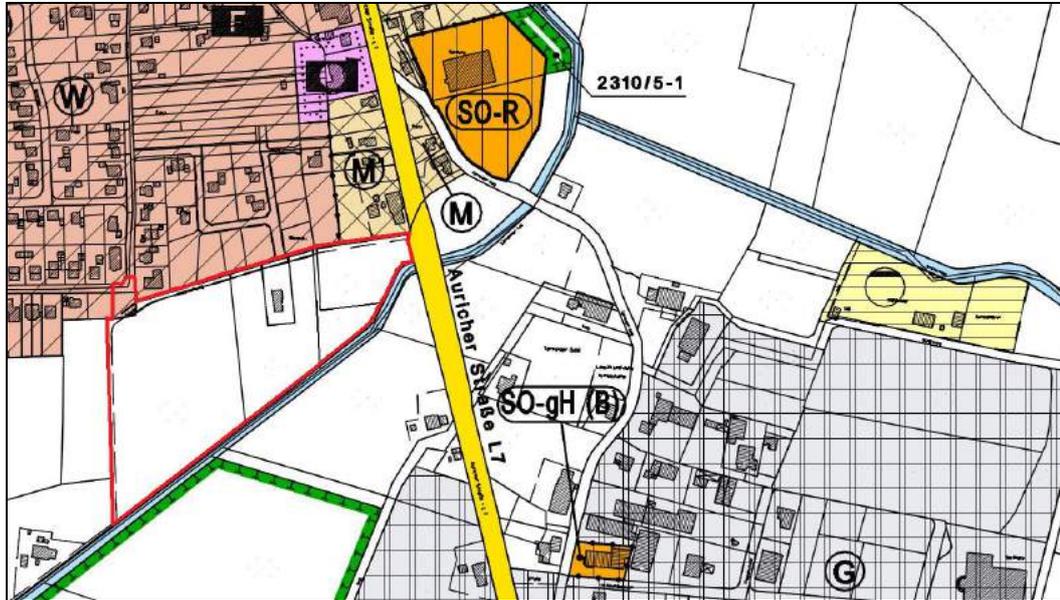
Abb.: Ausschnitt aus dem RROP des Landkreises Wittmund mit Lage des Plangebiets (blau umkreist)



3.2. Flächennutzungsplanung

Der wirksame FNP der Samtgemeinde Holtriem stellt den Großteil des Geltungsbereichs des vorliegenden B-Plans als Fläche für die Landwirtschaft dar, die westlich und östlich angrenzenden Flächen ebenfalls. Im Norden grenzen Wohnbauflächen an, ein kleiner Teil im Nordwesten des Geltungsbereichs ist ebenfalls eine Wohnbaufläche. 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)



Der vorliegende B-Plan lässt sich nicht vollständig aus dem wirksamen FNP entwickeln. Dieser wird daher in Entsprechung zur gewählten Verfahrensart gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 2 BauGB im Wege der Berichtigung an den neuen Zustand angepasst. Nach der Berichtigung 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 Berichtigung 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 werden 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 Tief 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. Konzeption

5.1. Flächenauswahl

Das Ortszentrum von Westerholt liegt an der Kreuzung der Landesstraßen L 6 (verläuft von Westen nach Osten) und L 7 (verläuft von Norden nach Süden). Die Ortslage hat sich im Laufe der Zeit v. a. westlich der L 7 ausgedehnt, da östlich dieser Straße das Sielhammer Tief verläuft, wodurch eine Bebauung nur eingeschränkt möglich ist. Die Ausrichtung der städtebaulichen Entwicklung auf das Ortszentrum ist daher sehr schwierig zu bewerkstelligen. Zudem quert das Sielhammer Tief am südlichen Rand der Ortslage die L 7 und bildet damit eine natürliche Grenze für eine zusammenhängende Bebauung.

Die Samtgemeinde Holtriem und die Gemeinde Westerholt sind bestrebt, bei der städtebaulichen Entwicklung Westerholts zentrumsferne Erweiterungen am westlichen Rand der Ortslage zu vermeiden. Die vorliegende Planung zielt darauf ab, den noch zur Verfügung stehenden Raum am südlichen Rand der Ortslage bis in die Nähe des Sielhammer Tiefs der Wohnnutzung zugänglich zu machen, da hier noch eine hinreichende Zentrumsnähe gegeben ist.

Es ist bereits absehbar, dass die neu ausgewiesene Wohnbaufläche nicht voll für eine Bebauung ausgenutzt werden kann, da ein Abstand von 35 m zum Sielhammer Tief einzuhalten ist. Die Abstandsfläche ist jedoch für die Anordnung der erforderlichen Anlagen zur Regenrückhaltung geeignet und wird daher in den Planungszusammenhang einbezogen.

Innerhalb der geplanten Wohnbaufläche sind rund 25 Baugrundstücke zu realisieren. Pro Bauplatz wird mit der Einrichtung von 1,15 Wohneinheiten und einer

Haushaltsgröße von 2,5 Personen gerechnet. Daraus ergibt sich neuer Wohnraum für rund 60 Einwohner.

Dies allein ist nicht ausreichend, um die Nachfrage nach Wohnbauland in der Gemeinde Westerholt mittelfristig abdecken zu können; es handelt sich in etwa um die Hälfte des erwarteten Volumens. Durch die gewählte Verfahrensart ist es jedoch möglich, zumindest der kurzfristigen Nachfrage zu begegnen.

Für die weitere Entwicklung von Wohnbauland ist eine Fläche südlich der Ortsstraße „Ollackerpad“ am nördlichen Rand der Ortslage vorgesehen. Die hierfür notwendige Bauleitplanung wird in einem gesonderten Verfahren durchgeführt.

5.2. 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 zentralen Ortslage im Ortsteil Terheide 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 ohne Zurücksetzen 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, das den Wohngebieten nördlich des „Leegmoorswegs“ zugeordnet ist, wird in diese Entwässerungsanlagen einbezogen (s. Kap. 0).

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 wurde abgeleitet, dass die geplante Wohnbebauung nicht in für den Lärmschutz relevantem Maße betroffen sein wird.³

Etwa 150 m südlich des Plangebiets befindet sich ein eine Viehhandlung mit Stallgebäude und Mist- sowie Silageplatten. Zur Klärung der Immissionssituation hinsichtlich Gerüchen hat die Gemeinde bei der Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Betriebsstelle Ostfriesland, eine Immissionsbeurteilung in Auftrag gegeben. Diese hat ergeben, dass keine Belastung durch Geruchsmissionen vorliegt, die der Entwicklung eines Wohngebiets entgegensteht.⁴

6. Abwägung

Im Rahmen der gemeindlichen Abwägung sind zunächst die Vorgaben der Raumordnung zu berücksichtigen. Wie oben dargestellt (Kap. 3.1) wird die Fläche des Plangebiets von mehreren Vorsorgegebieten erfasst. Vorsorgegebiete zählen zu den Grundsätzen der Raumordnung, die als solche der Abwägung zugänglich sind (im Unterschied zu Vorranggebieten, die zu den Zielen der Raumordnung zählen). Beim Vorsorgegebiet für Rohstoffgewinnung handelt es sich um ein Rohstoffsicherungsgebiet 2. Ordnung. Dieses erstreckt sich vom südwestlichen Rand der Ortslage Westerhol bis zum Ortsteil Willmsfeld und von rund 300 m westlich der L 7 „Auricher Straße“ bis über die Gemeindegrenze zur Nachbargemeinde Nenndorf. Von der vorliegenden Planung wird jedoch nur ein sehr kleiner Teil am nordöstlichen Rand dieses Rohstoffsicherungsgebietes in Anspruch genommen. Eine erhebliche Beeinträchtigung eines eventuellen Rohstoffabbaus ist damit nicht festzustellen. Eine Reduktion oder der gänzliche Verzicht auf die Entwicklung von Wohnbauland

³ 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))

⁴ vgl. Landwirtschaftskammer Niedersachsen (2018): Ausweisung von Bauflächen in Westerholt, hier: Bebauungsplan Nr. 26 „Leegmoorsweg“ (Immissionsbeurteilung). – Aurich, 05.03.2018

in diesem Bereich wird vor dem Hintergrund der o. g. Ausführungen nicht für begründbar gehalten. Die Gemeinde hat sich daher entschieden, die Belange der Raumordnung in diesem Zusammenhang zurückzustellen.

Durch die Überplanung der kombinierten Vorsorgegebiete für die Landwirtschaft sind zusammen mit den Belangen der Raumordnung auch die Belange der Landwirtschaft zu berücksichtigen.

Mit der Umsetzung der vorliegenden Planung geht der Entzug von Flächen einher, die gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt werden. Die Gemeinde Westerholt hat die notwendigen Flächen jedoch bereits freihändig erworben. Mit dem Flächenerwerb werden den bisherigen Eigentümern Möglichkeiten eröffnet, anderweitig neue landwirtschaftliche Flächen zu erwerben, Betriebsstrukturen zu verändern oder sich hinsichtlich neuer Einkommensquellen umzuorientieren. Eine resultierende Sozialproblematik entsteht daher nicht.

Die Zugänglichkeit und Nutzung landwirtschaftlich genutzten Flächen in der Umgebung des Plangebiets wird nicht beeinträchtigt. Die im Osten des Plangebiets gelegene Fläche an der L 7 „Auricher Straße“, die für die Entwicklung von Wohnbauland ungeeignet ist, wird mit einer entsprechenden Festsetzung dauerhaft für die Landwirtschaft gesichert.

Da keine negative Betroffenheit der Landwirtschaft festzustellen ist, werden auch hier die diesbezüglichen Belange der Raumordnung zurückgestellt.

Die Flächeninanspruchnahme bringt die direkte Beseitigung eines großen Teils der gegenwärtig vorhandenen Biotopstrukturen mit sich, im Anschluss daran werden in größerem Umfang Oberflächenversiegelungen vorgenommen. Diese negativen Auswirkungen betreffen jedoch keine hochwertigen Biotope. Der Großteil des Plangebiets wird als Intensivgrünland genutzt. Die vorhandenen Gräben sind strukturarm und praktisch frei von Vegetation; zudem ist davon auszugehen, dass die Wasserqualität von Einträgen durch die landwirtschaftliche Nutzung beeinträchtigt ist. Der Verlust an ökologischer Wertigkeit ist daher begrenzt. Die Fläche im Nahbereich des Sielhammer Tiefs erfährt im Zuge der Ausführung der Planung eine Aufwertung, da hier künftig keine intensive Nutzung mehr stattfindet und mit Rücksicht auf die Gewässerbewirtschaftung und -pflege der Eintrag von Nährstoffen reduziert wird. Dies bietet gute Gewähr für die langfristige Entwicklung von artenreichen Lebensgemeinschaften.

Für die Zurückstellung der Belange von Natur und Landschaft sind im Rahmen der gewählten Verfahrensart nach Intention und Willen des Gesetzgebers keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Die Belange der Wasserwirtschaft werden durch die Schaffung ausreichender Rückhaltevolumina für das abzuleitende Oberflächenwasser berücksichtigt. Einer hydraulischen Überlastung der Vorflut oder einer Beeinträchtigung des Siel- und Schöpfungsbetriebs wird damit vorgebeugt.

7. Inhalt des Bebauungsplans

7.1. 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.

7.2. 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, 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.

7.3. Bauweise

Es wird die offene Bauweise festgesetzt, da sowohl im Zusammenhang mit den anderen Festsetzungen zur Bebauung als auch durch die Parzellierung der Grundstü-

cke 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.

7.4. 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.

7.5. 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.

7.6. 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.

7.7. 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.

7.8. 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.

7.9. 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 zugehöri-

gen 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. 7.11).

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.

7.10. 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.

7.11. 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.

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

Im zentralen Bereich des Plangebiets bestimmen technische Notwendigkeiten die Führung der Leitungen für die Oberflächenentwässerung (von der Biegung der Erschließungsstraße zum RRB) sowie für die Schmutzwasserableitung (von der Wendeanlage zum „Leegmoorsweg“). Um diese Leitungstrassen für Installation und Wartung zu sichern, wird gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB folgende textliche Festsetzung getroffen:

Die gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Betreiber der Regen- und Schmutzwasserkanalisation zu belasten.

7.13. 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.

8. 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.

9. Oberflächenentwässerung

Das abzuleitende Oberflächenwasser wird von den Grundstücken und Verkehrsflächen einem offenen Graben zugeführt. Dessen Böschungsoberkante hält einen Abstand von 20 m zur Parzellengrenze des Sielhammer Tiefs ein. Damit bleibt ausreichend Raum für die Anlage eines Unterhaltungsweges entlang des Grabens unter Einhaltung des 10 m breiten Räumstreifens gemäß der Satzung der Sielacht Dornum (vgl. Kap. 15.1), womit die ordnungsgemäße Gewässerunterhaltung nicht beeinträchtigt wird. Der Graben führt das anfallende Wasser unter Nutzung der Topografie im Freigefälle nach Südosten zum geplanten RRB. Für die Bereitstellung eines ausreichenden Rückhaltevolumens wird das vorhandene RRB erweitert. Hierbei werden die Kapazitäten für die zugeordneten Flächen nördlich des „Leegmoorswegs“ den aktuellen technischen Vorgaben entsprechend berücksichtigt, so dass die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung hier ebenfalls weiterhin gewährleistet ist. Der gegenwärtige Einleitepunkt wird weiterhin genutzt. Hier erfolgt eine gedrosselte Einleitung des zurückgehaltenen Wassers in das Sielhammer Tief über ein Drosselbauwerk.

Der Boden im Nahbereich des Sielhammer Tiefs innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zur Rückhaltung des Oberflächenwassers ist teilweise hoch verdichtungsgefährdet.⁵ Bodenverdichtungen sind durch geeignete Maßnahmen so weit wie möglich zu vermeiden. In verdichtungsempfindlichen Bereichen sollte daher nur bei geeigneten Bodenwasserverhältnissen gearbeitet werden. Baggermatten sind vorzuhalten. Dies gilt sowohl für die Anlage der Regenrückhaltung als auch für die Erschließung des angrenzenden Baugebiets.

10. Erschließung

10.1. Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die L 7 „Auricher Straße“. Straßenbauliche oder verkehrliche Maßnahmen an dieser Straße sind weder Gegenstand der vorliegenden Planung noch Voraussetzung für deren Umsetzung. Insbesondere ist ein Umbau des Knotenpunktes nicht erforderlich und auch nicht beabsichtigt.

⁵ Vgl. NIBIS®-Kartenserver (2014): Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

10.2. Ver- und Entsorgung

10.2.1. Leitungen

Die Bestandsbebauung in den Wohngebieten nördlich des „Leegmoorswegs“ sowie das Bestandsgebäude innerhalb des Geltungsbereichs sind im Hinblick auf Ver- und Entsorgungsleitungen bereits voll erschlossen. Durch die Möglichkeit des Anschlusses an die hier vorhandenen Hauptleitungen ist die Erschließung für das vorliegend geplante Wohngebiet gesichert. Bei der Erschließung ist für eine frühzeitige Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen zu sorgen.

Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 Abs. 17b Telekommunikationsgesetz) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

10.2.2. Abfallwirtschaft

Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger verwertet/entsorgt der Landkreis Wittmund die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NAbfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang).

11. Belange von Natur und Landschaft

11.1. 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 4,3 ha und enthält folgende Ausweisungen:

- 2,09 ha Allgemeines Wohngebiet mit der GRZ 0,3,
- 0,62 ha Verkehrsfläche einschl. Parkplätze,
- 0,15 ha private Grünfläche,
- 0,81 ha öffentliche Grünfläche,
- 0,37 ha Retentionsfläche,
- 0,31 ha Fläche für die Landwirtschaft.

11.2. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

11.2.1. Fachgesetze

Von den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz gemäß § 1a BauGB sind nur Absatz 1 und 2 anzuwenden. Darüber hinaus sind die Bestimmungen des BNatSchG zu beachten, insbesondere Kapitel 4 Abschnitt 2 (Netz Natura 2000) und Kapitel 5 Abschnitt 3 (Besonderer Artenschutz). Die Einhaltung dieser Bestimmungen wird in gesonderten Prüfungen untersucht (s. Kap.12 und 13).

11.2.2. 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 rechtswirksamen **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.

11.3. Beschreibung des Planungsraumes

11.3.1. 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.

11.3.2. Naturräumliche Lage

Das Gebiet liegt innerhalb der Ostfriesisch-Oldenburgischen Geest in der Landschaftseinheit der Westerholter Geest. Diese ist durch relativ dichte Besiedlung und intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Hier sind sowohl geschlossene Siedlungsbereiche 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.

11.4. Beschreibung der Schutzgüter und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung

11.4.1. 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.⁶

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.

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.

⁶ Vgl. NIBIS®-Kartenserver (2014): Klima, Beobachtungsdaten Jahr. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

11.4.2. Boden

Bestand

Nach den Bodenkarten des LBEG⁷ 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.

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

11.4.3. 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 können. Die Grundwasserneubildungsrate liegt im mittleren Bereich bei 250 bis 300 mm/Jahr⁸.

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 anzu-

⁷ NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenkunde. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.

⁸ NIBIS® Kartenserver (2014): Hydrogeologie - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

legen, 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.

11.4.4. 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.

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*)
- Stumpfbblätteriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*)
- Vogelmiere (*Stellaria media*)

Weiches Honiggras (*Holcus mollis*)
Wiesenlieschgras (*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 der Anteil von Binsen-, Ampfer-, und Brennesselbeständen 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 Brennesseln 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 Gebüschern 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 Gebüschern bewachsen und weisen keine Krautvegetation auf. In den gehölzfreien Abschnitten dominieren Brennesseln 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-Schwertlilie (*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 Plange-

biet 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, Flughautfledermaus, 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 vollständig ausgleichen können.

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

Zum Schutz des Sielhammer Tiefs wird auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde ein Abstand von 35 m zwischen den Baugrundstücken und der Böschungsoberkante eingehalten. Diese Fläche bleibt im Eigentum der 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.

11.4.5. 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. 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.

11.4.6. 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 Straße“), 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. 11⁹ herangezogen, der sich mit der Schallimmission im Rahmen der Bauleitplanung im Kreuzungsbereich L6 / L7 befasst. Diese Straßenkreuzung

⁹ 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

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.

Auch eine Beeinträchtigung der Wohnqualität durch Geruchsimmissionen des ca. 150 m südlich des Plangebiets gelegenen Viehhandelsbetriebs mit Mistplatten und Stallungen wurde gutachterlich ausgeschlossen.

11.4.7. Sach- und Kulturgüter

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

11.4.8. 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.

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

Bebauungsplan Nr. 26 „Leegmoorsweg“, Begründung

Schutzgut	Beeinträchtigung des Schutzgutes	Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern	Beurteilung der hierdurch zu erwartenden Beeinträchtigungen
		Oberflächengewässer	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	Oberflächengewässer	Erhöhung der Periodizität der Gewässer und damit Auswirkungen auf Gewässerökosysteme; Vermeidung durch Regenrückhaltegewässer möglich
Oberflächengewässer	Erhöhte Periodizität des Wasserabflusses	Pflanzen- und Tierwelt	Beeinträchtigung des Gewässerökosystems; Vermeidung durch Regenrückhaltegewässer möglich
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.

Land- schafts- bild	Beeinträchtigung des Ortsbildes durch Bebauung	Mensch	lokale Beeinträchtigung der Lebensqualität
Mensch	Keine erhebliche Beeinträchtigung	---	---
Sach- und Kulturgüter	Keine erhebliche Beeinträchtigung	---	---

11.4.9. **Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes**

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Das Plangebiet würde ohne die Bebauungsaufstellung voraussichtlich weiterhin als Weide oder Acker genutzt werden. Eine ökologische Aufwertung könnte durch eine Extensivierung der Flächennutzung erreicht werden, die jedoch 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. Ortbildes) 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.

11.5. **Anderweitige Planungsalternativen**

Eine anderweitige städtebauliche Nutzung (z. B. Standort für Gewerbeansiedlung) ist auch langfristig betrachtet 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.

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

11.6.1. **Zeitliche Beschränkung der Baumaßnahmen**

Eingriffe in die Gehölzstrukturen sind außerhalb der Brutzeit, also von Oktober bis Februar oder zumindest außerhalb der Hauptbrutzeit (Mitte März - Mitte Juni) durchzuführen, um eine Störung der Avifauna während des Brutgeschäftes zu vermeiden.

11.6.2. Sicherung der Stieleiche

Die Stieleiche im östlichen Plangebiet soll aufgrund ihres markanten Erscheinungsbildes mit einer symmetrischen, gut ausgebauten Krone dauerhaft erhalten bleiben. Hierfür werden entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen (s. Kap. 7.13).

11.6.3. Anpflanzung von Bäumen

An den öffentlichen Parkplätzen im Nordwesten des Plangebiets werden zur ansprechenden Gestaltung und zur Beruhigung des Durchgangsverkehrs insgesamt vier Bäume gepflanzt (s. Kap. 7.13).

11.6.4. Retentionsflächen

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

11.6.5. Bodenversiegelung/Oberflächenbefestigung

Eingriffe in den Boden zur Herstellung von Verkehrs- und Stellflächen können dadurch vermindert werden, dass die Pkw-Stellplätze sowie Zufahrten zu Garagen und Gehwege wasser- und luftdurchlässig mit Rasenanteil angelegt werden.

11.7. 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.

11.8. 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 durch die Festsetzungen des B-Planes zur Überbaubarkeit der Grundstücke und zum extensiv gepflegten Geländestreifen am Sielhammer Tief vermindert.

Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz sind durch die Planung nicht betroffen.

Bebauungsplan Nr. 26 „Leegmoorsweg“, Begründung

11.9. 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.

11.10. 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.

11.11. 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 insgesamt 4,3 ha große Fläche als Weideland intensiv bewirtschaftet. Der östliche Teilbereich (ca. 0,5 ha) wird derzeit als Pferdeweide genutzt. Mit-ten 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 zu nennen. Zum Schutz des Sielhammer Tiefs wird auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde ein Abstand von 35 m zwischen den Baugrundstücken und der Böschungsoberkante eingehalten.

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

12. 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“¹⁰ 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

¹⁰ Nds. Umweltministerium zum Europäischen Netz „Natura 2000“ (RdErl. D. MU v. 28.07.2003-29-220005/12/7).

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 Mooree Niederachsens und ein bedeutendes Hochmoor der Ostfriesischen Geest mit Relikten von Pfeifengraswiesen und Borstgrasrasen. Es handelt sich um einen degenerierten Hochmoorkomplex mit eingestreuten Mooreen, 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.¹¹

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.¹²

Prüfung der Verträglichkeit

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

- 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“,

¹¹ 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

¹² 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

- 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.

13. Artenschutzrechtliche Vorprüfung

13.1. Gesetzliche Grundlagen

Das BNatSchG definiert in § 7 Absatz 2 Nummer 13 besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Für diese gelten besondere Schädigungs- und Störungsverbote. Nach § 44 Absatz 1 BNatSchG ist es hinsichtlich der besonders geschützten Tiere und Pflanzen verboten:

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

Diese Verbote werden allerdings für unvermeidbare Beeinträchtigungen durch zugelassene Eingriffe in Natur und Landschaft modifiziert. Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG gilt: „[...] Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen

1. das Tötungs- und Verletzungsverbot (Nr. 1) nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und die Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann.
2. das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen (Nr. 1) nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer

erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigung unvermeidbar sind,

3. das Verbot nach Nr. 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

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

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

13.2. 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 Plangebiets und seiner Umgebung vorkommen:

- Breitflügelfledermaus,
- Zwergfledermaus,
- Flughautfledermaus,
- 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 Flughautfledermäuse 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,
- gehölbewohnende 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 gehölbewohnenden 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.

Bebauungsplan Nr. 26 „Leegmoorsweg“, Begründung

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.

14. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	20.867 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	6.243 m ²
Private Grünfläche	1.454 m ²
Öffentliche Grünfläche	8.060 m ²
Flächen für die Landwirtschaft	3.102 m ²
Fläche für die Regenrückhaltung	3.697 m ²
Gesamt	43.423 m²

15. Nachrichtliche Übernahmen

15.1. 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.

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

15.3. Ver- und Entsorgungsleitungen

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

16. Hinweise

16.1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2017.

16.2. Bodenfunde

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Bodendenkmale bekannt. In unmittelbarer Nachbarschaft sind dem Archäologischen Dienst Fundstellen bekannt, deren Ausdehnung nicht abschließend bekannt ist. Es müssen, um einen Überblick über die Befundstelle zu gewinnen, frühzeitig Prospektionen stattfinden.

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.

16.3. 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.

16.4. 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.

16.5. Verwendung überschüssigen Bodens

Fallen bei Bau- und Aushubmaßnahmen Böden an, die nicht im Rahmen der Baumaßnahmen 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 (Bauverordnung, LAGA-Richtlinie M20). Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Um den Vorgaben der oben genannten Rechtsverordnungen und Richtlinien nachzukommen, ist vor Baubeginn ein Bodenmanagement zu erstellen.

16.6. 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.

16.7. 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.

16.8. 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.

16.9. 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.

17. **Verfahrensvermerke**

Der Rat der Gemeinde Westerholt hat in seiner Sitzung am 04.10.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 26 „Leegmoorsweg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.01.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 29.01.2018 bis 02.03.2018 durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB erfolgte per Anschreiben vom 15.01.2018 mit der Aufforderung zur Abgabe von Stellungnahmen bis zum 02.03.2018.

Der Rat der Gemeinde Westerholt hat in seiner Sitzung am 04.10.2017 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 26 „Leegmoorsweg“ beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 26 „Leegmoorsweg“ hat mit dem Entwurf der Begründung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in der Zeit vom 23.07.2018 bis zum 23.08.2018 öffentlich ausgelegt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB erfolgte per Anschreiben vom 10.07.2018 mit der Aufforderung zur Abgabe von Stellungnahmen bis zum 23.08.2018.

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Gemeinde Westerholt in seiner Sitzung am 14.11.2018 den Bebauungsplan Nr. 26 „Leegmoorsweg“ als Satzung beschlossen.

Unterzeichnet:

Westerholt, den

.....

Bürgermeisterin

Bebauungsplan Nr. 26 „Leegmoorsweg“, Begründung

Aufgestellt:

Thalen Consult GmbH

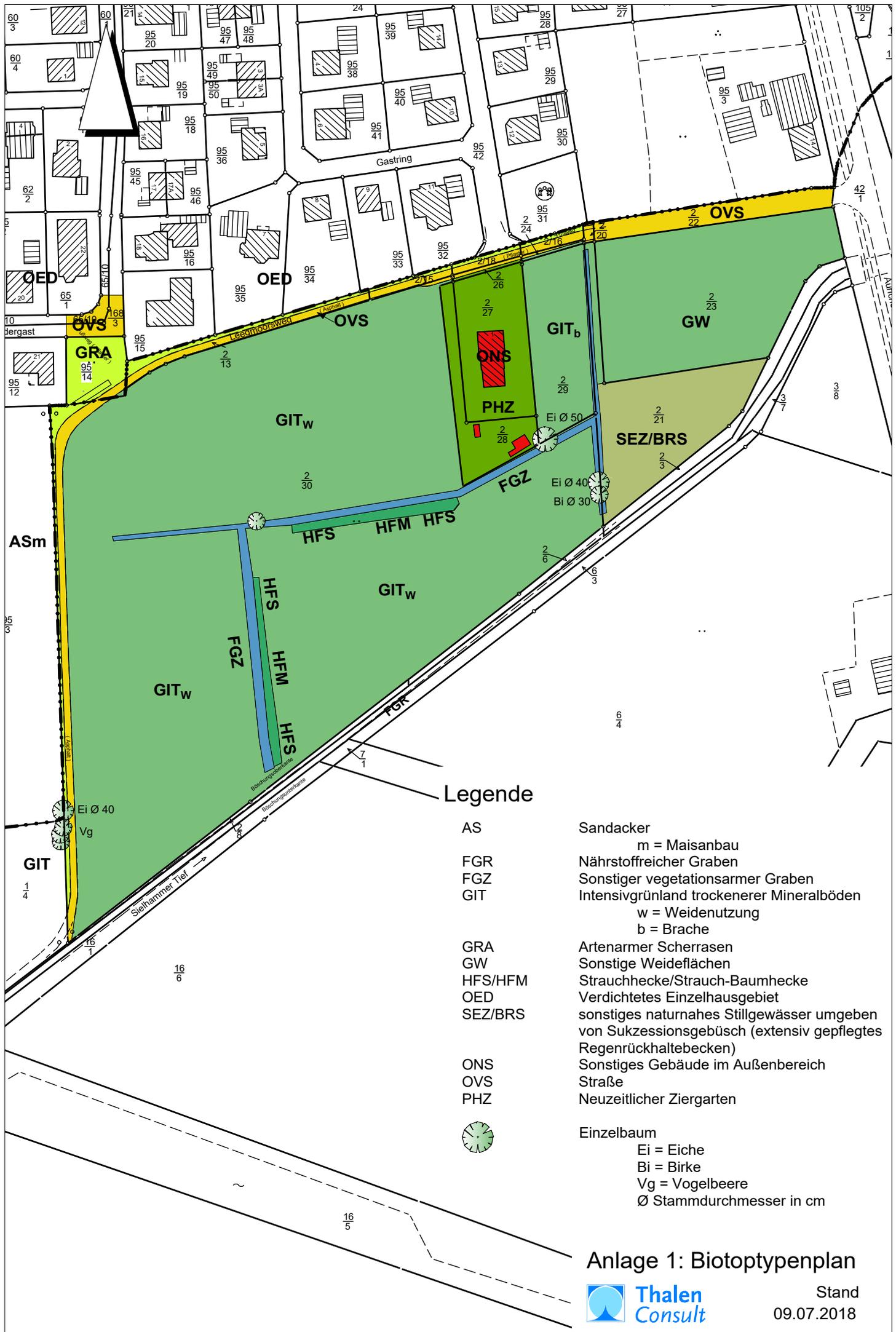
Neuenburg, den 14.11.2018

i.A. Dipl.-Ing. Rolf Bottenbruch

i.A. Dipl.-Umweltwiss. Constantin Block

i. A. M.Sc. Ekaterina Wamboldt (Belange von Natur und Landschaft)

S:\Westerholt\10532_P_Ollackerpad_Leegmoorsweg\05_B-
Plan\03_Satzung\Begrueundung\2019_01_23_10532_bp_26_begr_s.docx



Legende

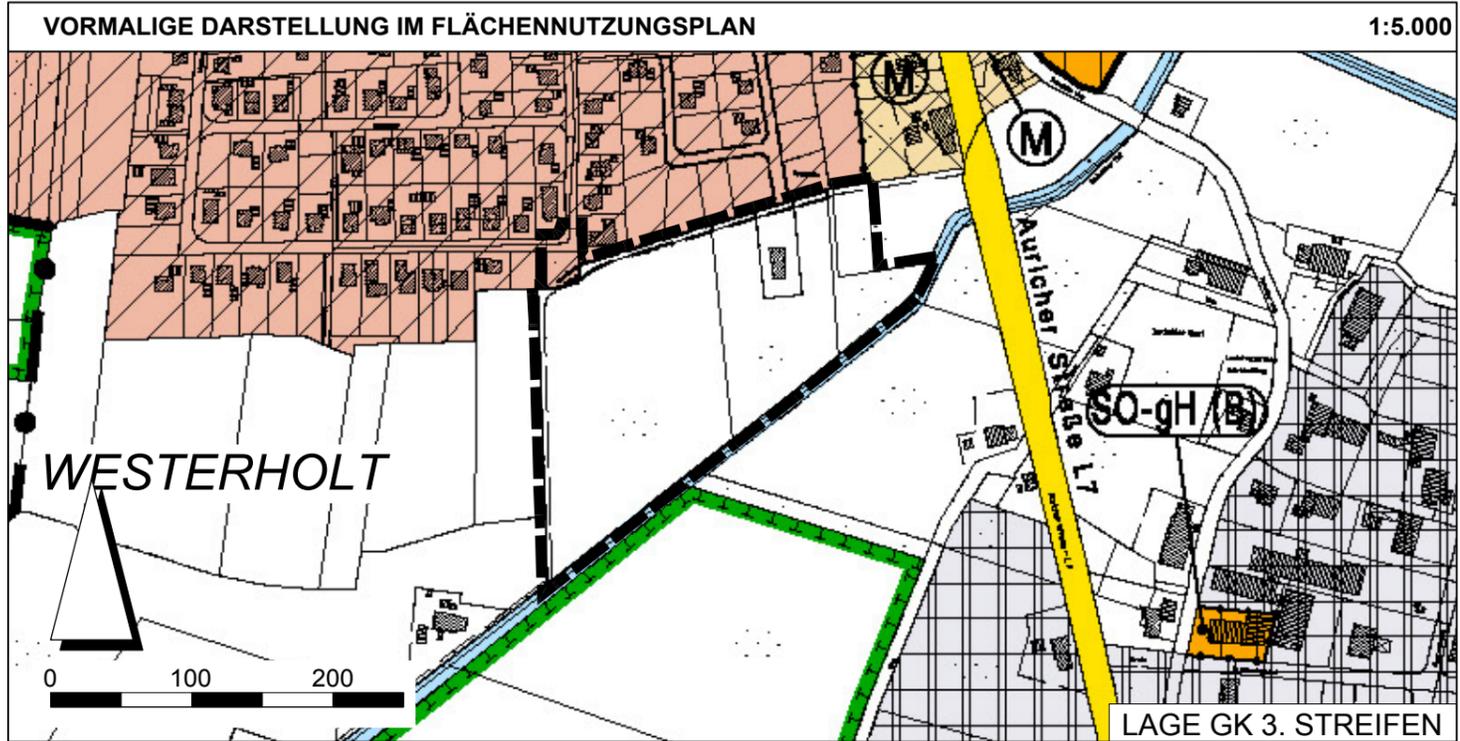
- | | |
|---------|--|
| AS | Sandacker |
| | m = Maisanbau |
| FGR | Nährstoffreicher Graben |
| FGZ | Sonstiger vegetationsarmer Graben |
| GIT | Intensivgrünland trockenerer Mineralböden |
| | w = Weidenutzung |
| | b = Brache |
| GRA | Artenarmer Scherrasen |
| GW | Sonstige Weideflächen |
| HFS/HFM | Strauchhecke/Strauch-Baumhecke |
| OED | Verdichtetes Einzelhausgebiet |
| SEZ/BRS | sonstiges naturnahes Stillgewässer umgeben von Sukzessionsgebüsch (extensiv gepflegtes Regenrückhaltebecken) |
| ONS | Sonstiges Gebäude im Außenbereich |
| OVS | Straße |
| PHZ | Neuzeitlicher Ziergarten |
| | Einzelbaum |
| | Ei = Eiche |
| | Bi = Birke |
| | Vg = Vogelbeere |
| | Ø Stammdurchmesser in cm |

Anlage 1: Biotoptypenplan



**Thalen
Consult**

Stand
09.07.2018



KURZERLÄUTERUNG

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 2 BauGB anzupassen, wenn ein Bebauungsplan, dessen Inhalte von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt wird. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden.

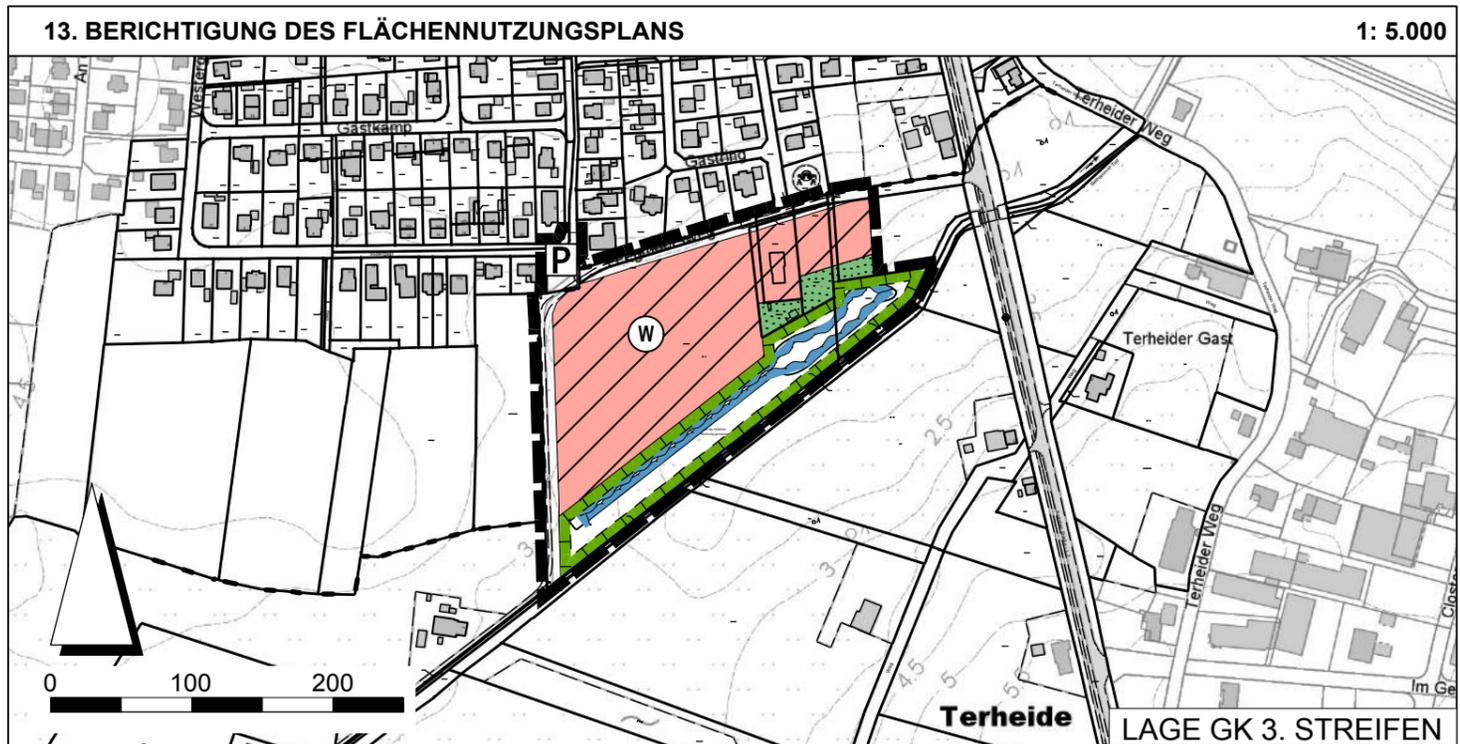
In vorliegendem Fall wird der Bebauungsplan Nr. 26 „Leegmoorsweg“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt. Dieser Bebauungsplan setzt im Berichtigungsbereich Allgemeine Wohngebiete, Verkehrsflächen, private Grünflächen, Flächen für die Regelung des Wasserabflusses und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft fest. Damit weicht er von der Darstellung des Flächennutzungsplans ab, der hier jeweils eine

- Fläche für die Landwirtschaft und Wohnbaufläche darstellt.

Der Flächennutzungsplan stellt die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans nach der Berichtigung als

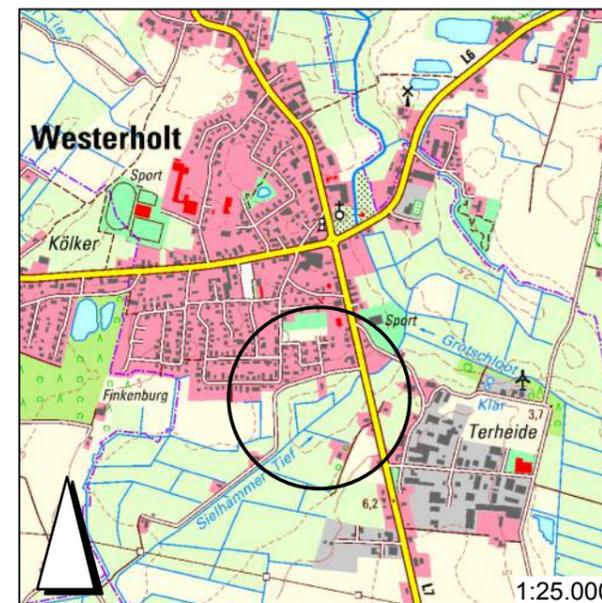
- Wohnbaufläche,
- Fläche für den ruhenden Verkehr,
- private Grünfläche,
- Fläche für die Regelung des Wasserabflusses und
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dar (vgl. zeichnerische Darstellung links).

Die Inanspruchnahme der Fläche für die Entwicklung von Wohnbauland ist von konkret vorhandener Nachfrage getragen und entspricht dem Ziel der vorrangigen Entwicklung von Wohnbauland im zentralen Ort der Samtgemeinde. Es sind sowohl ein direkter Anschluss an die zusammenhängend bebaute Ortslage als auch eine hinreichende Nähe zum Ortszentrum gegeben. Damit sind keine Beeinträchtigungen der geordneten städtebaulichen Entwicklung im Gebiet der Samtgemeinde Holtriem festzustellen.



PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV

	Grenze des Berichtigungsbereichs		Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
	Wohnbaufläche		Fläche für den ruhenden Verkehr
	private Grünfläche	Hinweis Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21. November 2017.	
	Fläche für die Regelung des Wasserabflusses		



**SAMTGEMEINDE
HOLTRIAM**

**13. BERICHTIGUNG DES
FLÄCHENNUTZUNGSPLANS**

MAßSTAB 1: 5.000