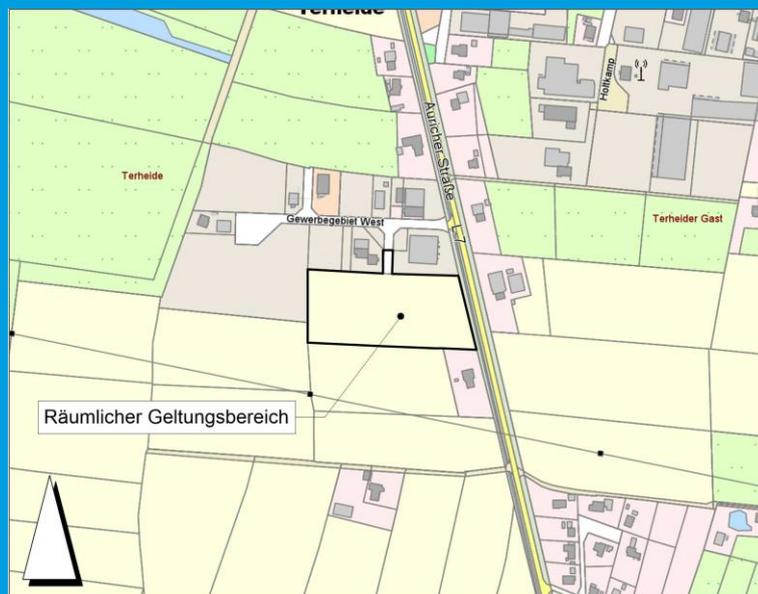




# BEBAUUNGSPLAN NR. 16.1 „FEUERWEHRHAUS WESTERHOLT“ Begründung (Entwurf)

Gemeinde Westerholt

Westerholt



PROJ.NR. 11004 | 24.02.2020



INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>6</b>
<b>2. Grundlagen der Planung</b> .....	<b>6</b>
2.1. Aufstellungsbeschluss .....	6
2.2. Rechtsgrundlagen .....	6
2.3. Räumlicher Geltungsbereich .....	7
<b>3. Planerische Vorgaben</b> .....	<b>7</b>
3.1. Landesplanung und Raumordnung .....	7
3.2. Flächennutzungsplanung .....	9
3.3. Landschaftsplanung .....	10
3.4. Rechtswirksame B-Pläne .....	11
<b>4. Bestandssituation</b> .....	<b>11</b>
<b>5. Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>11</b>
<b>6. Abwägung</b> .....	<b>12</b>
<b>7. Inhalt des Bebauungsplans</b> .....	<b>14</b>
7.1. Fläche für den Gemeinbedarf .....	14
7.2. Überbaubare Grundstücksfläche .....	14
7.3. Straßenverkehrsflächen .....	14
7.4. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt .....	14
7.5. Private Grünfläche .....	14
7.6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind .....	15
7.7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	15
7.7.1. Wallheckenschutz .....	15
7.7.2. Wallhecken-Neuanlage .....	15
7.7.3. Entwicklung einer extensiven Gras- und Staudenflur .....	15
7.7.4. Bepflanzung bestehender Wallhecke .....	15
<b>8. Oberflächenentwässerung</b> .....	<b>16</b>
<b>9. Erschließung</b> .....	<b>16</b>
9.1. Verkehrliche Erschließung .....	16
9.2. Ver- und Entsorgung .....	16
9.2.1. Leitungen .....	16

9.2.2.	Abfallwirtschaft .....	16
<b>10.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen .....</b>	<b>16</b>
10.1.	Bauverbotszone .....	16
10.2.	Baubeschränkungszone.....	17
10.3.	Geschützter Landschaftsbestandteil.....	17
<b>11.</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>17</b>
<b>12.</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>17</b>
12.1.	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans .....	17
12.2.	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung .....	18
12.2.1.	Fachgesetze.....	18
12.2.2.	Planerische Vorgaben .....	18
12.3.	Beschreibung des Planungsraumes.....	19
12.3.1.	Nutzungen .....	19
12.3.2.	Naturräumliche Lage .....	19
12.4.	Beschreibung der Schutzgüter und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung .....	20
12.4.1.	Luft / Klima / Lärm .....	20
12.4.2.	Boden .....	21
12.4.3.	Grund- und Oberflächengewässer .....	22
12.4.4.	Pflanzen- und Tierwelt .....	22
12.4.5.	Landschaftsbild.....	24
12.4.6.	Mensch.....	25
12.4.7.	Sach- und Kulturgüter.....	25
12.4.8.	Wechselwirkungen .....	25
12.4.9.	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes.....	27
12.5.	Anderweitige Planungsalternativen.....	28
12.6.	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung und zum Ausgleich der nachhaltigen Umweltauswirkungen.....	28
12.6.1.	Schutzbereich an Wallhecken.....	28
12.6.2.	Neuanlage der Wallhecken und Entwicklung einer Gras- und Staudenflur .....	28
12.6.3.	Bepflanzung der gehölzfreien Wallhecke.....	29
12.6.4.	Zeitliche Beschränkung der Baumaßnahmen .....	29

12.6.5.	Bodenversiegelung .....	29
12.7.	Gefährdungslage infolge von Unfällen und Katastrophen .....	30
12.8.	Kumulative Auswirkungen .....	30
12.9.	Maßnahmen zum Monitoring .....	30
12.10.	Zusätzliche Angaben zum Umweltbericht .....	30
12.11.	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	30
<b>13.</b>	<b>Eingriffsregelung .....</b>	<b>31</b>
13.1.	Eingriffsbilanzierung .....	31
13.2.	Kompensationsmaßnahmen .....	33
<b>14.</b>	<b>Artenschutzrechtliche Vorprüfung .....</b>	<b>34</b>
14.1.	Gesetzliche Grundlagen .....	34
14.2.	Prüfungsrelevante Arten .....	35
14.3.	Überprüfung möglicher artenschutzrechtlicher Verstöße .....	36
<b>15.</b>	<b>FFH-Verträglichkeitsvorprüfung .....</b>	<b>37</b>
<b>16.</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>39</b>
16.1.	Baunutzungsverordnung .....	39
16.2.	Bodenfunde .....	39
16.3.	Schädliche Bodenveränderungen/Altlasten .....	39
16.4.	Verwendung überschüssigen Bodens .....	40
16.5.	Kampfmittel .....	40
16.6.	Tatsächliche Lage der Leitungen .....	40
16.7.	Einsichtnahme in technische Vorschriften .....	40
16.8.	Überlagerung rechtswirksamer Bebauungspläne .....	40
16.9.	Ausfahrt für den Einsatzfall .....	40
<b>17.</b>	<b>Verfahrensvermerke .....</b>	<b>41</b>
<b>18.</b>	<b>Zusammenfassende Erklärung .....</b>	<b>41</b>

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Westerholt ist Standort der Ortsfeuerwehr Westerholt/Nenndorf. Gemeinsam mit der Samtgemeinde Holtriem, die als Träger des Feuerwehrwesens für die Sicherstellung des Brandschutzes im Samtgemeindegebiet zuständig ist, werden Ausstattung und Standort der Feuerwehr in Westerholt laufend überprüft. Hierbei hat sich herausgestellt, dass der aktuelle Standort an der Ortsstraße „Ant Gast“ nahe des Ortszentrums den aktuellen und zukünftigen Anforderungen nicht mehr genügt. Die Lage an einer schmalen, zu beiden Seiten bebauten Straße mit indirektem Zugang zu den Hauptverkehrsstraßen ist für den schnellstmöglichen Einsatz moderner Löschfahrzeuge problematisch. Der Standort innerhalb der Ortslage mit zahlreichen Wohngebäuden in unmittelbarer Nähe führt zu Konflikten im Hinblick auf die angemessene Wohnruhe, was insbesondere für Nachteinsätze gilt. Zudem sind am gegenwärtigen, innerörtlichen Standort keine Flächen für Erweiterungen vorhanden, womit Kapazitätsreserven und Anpassungsmöglichkeiten an höhere Anforderungen nicht zur Verfügung stehen.

Diese Situation gab den Anlass, nach einem neuen Standort für das Feuerwehrhaus zu suchen. Eine geeignete Fläche befindet sich in direkter Nachbarschaft zum Gewerbegebiet West im Ortsteil Terheide. Die Anlagen der Feuerwehr werden allerdings auch im Falle von Erweiterungen nur einen Teil des zu erschließenden Flurstücks in Anspruch nehmen. Jedoch ist es trotz des vorhandenen räumlichen Zusammenhangs zum bestehenden Gewerbegebiet nicht möglich, die verbleibenden Flächen einer gewerblichen Nutzung zuzuführen, da straßenrechtliche Gründe dem entgegenstehen. Detaillierte Angaben zur Auswahl des Standorts sind den Unterlagen zu 23. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Samtgemeinde Holtriem zu entnehmen, die parallel zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans (B-Plan) durchgeführt wird.

Der vorliegende B-Plan baut auf die neue Darstellung des FNP auf und konkretisiert die Aufteilung und zulässige Nutzung der Flächen.

## 2. Grundlagen der Planung

### 2.1. Aufstellungsbeschluss

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Westerholt in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16.1 „Feuerwehrhaus Westerholt“ beschlossen.

### 2.2. Rechtsgrundlagen

Im Zusammenhang mit der vorliegenden Bauleitplanung sind die folgenden Rechtsgrundlagen zu berücksichtigen:

- 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)

jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

### 2.3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden B-Plans liegt im Süden des Ortsteils Terheide der Gemeinde Westerholt, westlich angrenzend an die L 7 „Auricher Straße“. Er ist rund 1,4 ha groß und umfasst in der Flur 6 der Gemarkung Westerholt die Flurstücke 23/1 vollständig und 19/6 teilweise. An diese Flurstücke (FS) grenzen in derselben Flur und Gemarkung an:

- nördlich FS 19/22, 19/17, 19/5, 19/6 und 19/2
- östlich FS 42/1
- südlich FS 23/6 und 23/5
- westlich FS 98/22 und 19/23

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

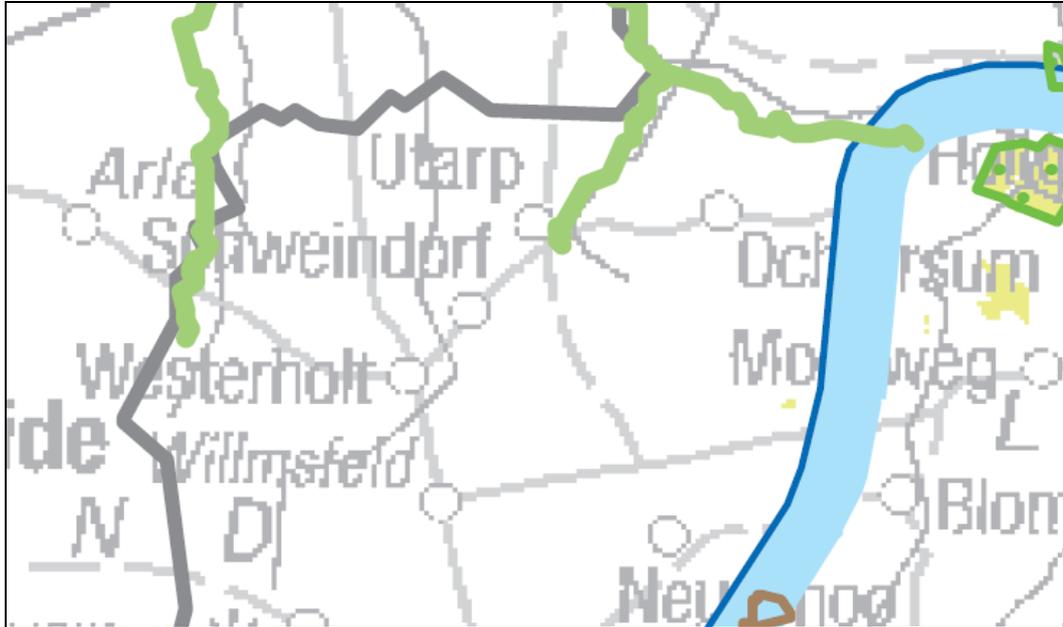
## 3. Planerische Vorgaben

### 3.1. Landesplanung und Raumordnung

Im **Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)** des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2017 werden das Schleitief ab Utarp und das Hochbrücker Tief ab Nenndorf stromabwärts als Vorranggebiet für den linienförmigen Biotopverbund dargestellt (grüne Linien).

Für die vorliegende Planung ergeben sich daraus keine direkten Maßgaben oder entgegenstehende Belange.

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 (Umkreisung). 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 (rote Linien mit hellroter Unterlegung). Zudem wird Westerholt die besondere Entwicklungsaufgabe Erholung zugewiesen (grün unterlegtes E im Quadrat).

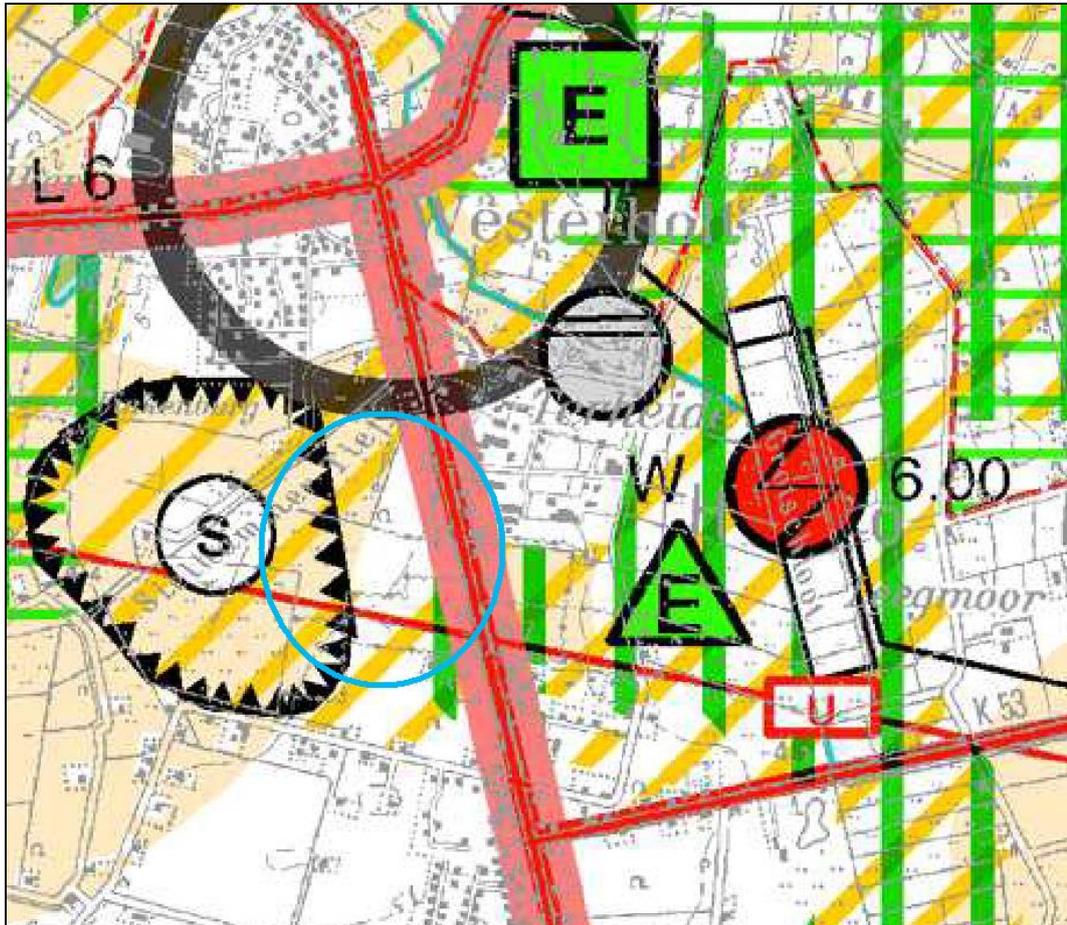
Von der Vielzahl der weiteren Darstellungen für das Gebiet der Gemeinde Westerholt werden hier nur die erwähnt, die für die vorliegende Planung von Bedeutung sind.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorsorgegebiets für Natur und Landschaft (senkrechte grüne Schraffur) sowie für die Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen (diagonale gelbe Schraffur). Die L 7 „Auricher Straße“ erfüllt die .o g. Funktionen für den Verkehr. Die südlich des Plangebiets verlaufende Stromtrasse ist als Umspannwerk ab 110 kV dargestellt (rote Linie mit der Schablone U). Westlich des Plangebiets befindet sich ein Vorsorgegebiet für Rohstoffgewinnung (S = Sandabbau), östlich der L 7 ein regional bedeutsamer Erholungsschwerpunkt (grün unterlegtes E im Dreieck).

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 Kap. 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)

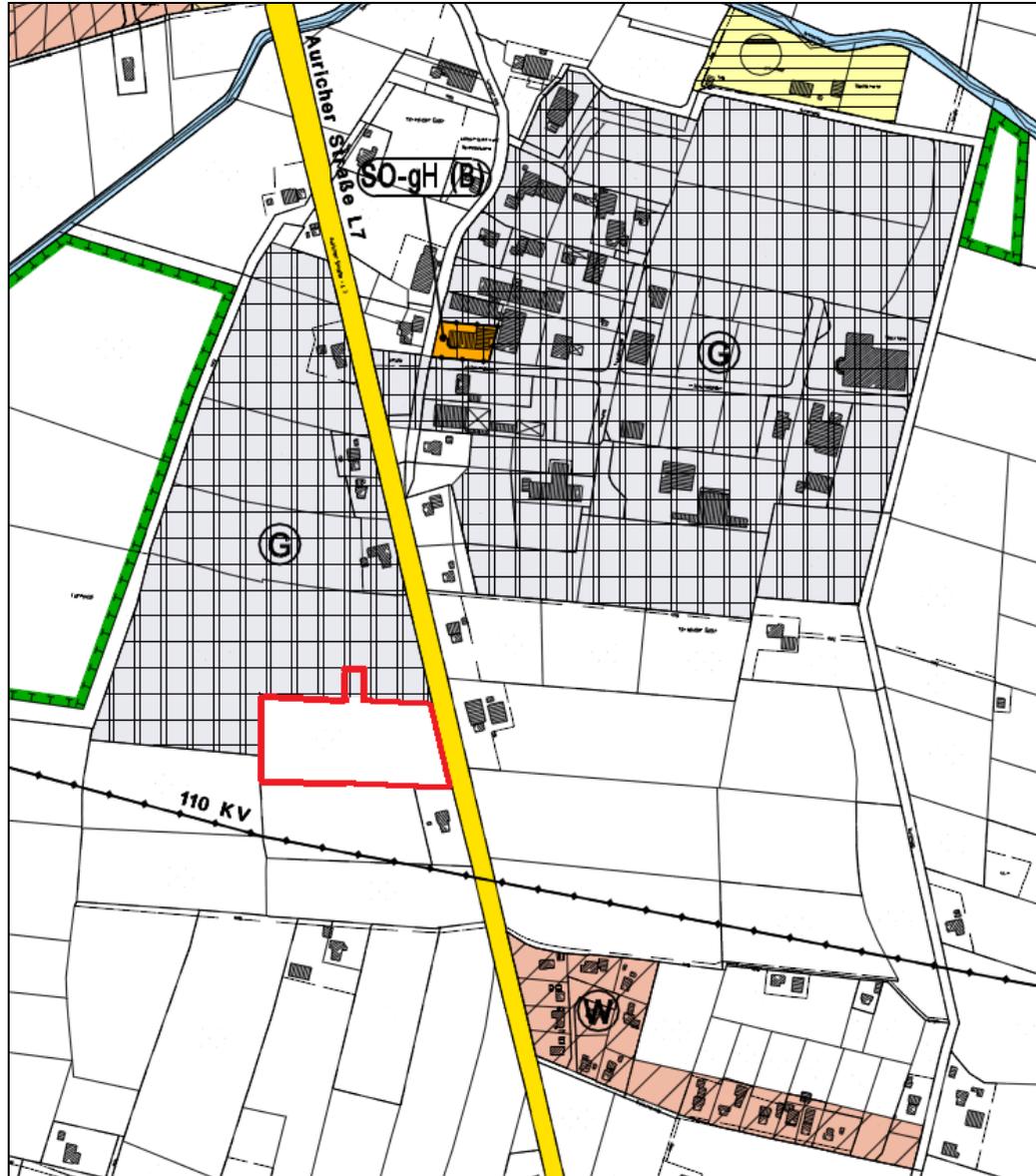


### 3.2. Flächennutzungsplanung

Der wirksame FNP der Samtgemeinde Holtriem stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Nördlich angrenzend sind gewerbliche Bauflächen dargestellt sowie die L 7 „Auricher Straße“ als überörtliche Hauptverkehrsstraße. Im näheren Umkreis befinden sich v.a. weitere Flächen für die Landwirtschaft, die z. T. auch eine Funktion für den Schutz, die Pflege und die Entwicklung von Natur und Landschaft erfüllen, sowie rund 130 m südlich des Plangebiets eine Wohnbaufläche, die zum Ortsteil Willmsfeld gehört. Die geringste Entfernung zur 110-kV Trasse beträgt rund 50 m in südliche Richtung.

Da sich das geplante Vorhaben nicht aus der Darstellung des FNP entwickeln lässt, wird der FNP gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des vorliegenden B-Plans geändert.

Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP der Samtgemeinde Holtriem mit Umgrenzung des Plangebiets (rot)



### 3.3. Landschaftsplanung

Der Landkreis Wittmund verfügt über einen **Landschaftsrahmenplan** aus dem Jahr 2007. In seinen Kartenwerken stellt er den Planbereich als weitgehend von Wallhecken gegliederten dünn besiedelten Raum dar (Karte III.2.2). Hier wird der Erhalt und die Entwicklung von Vernetzungs- und Pufferfunktionen (Wallhecken / Feldhecken / Feldgehölz / Sukzessionsflächen) für schutzwürdige Ökosysteme angestrebt. Die Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sollen sich auf Erhalt, Pflege und Entwicklung erhaltener alter Wallhecken fokussieren (Karte V.1).

Bei der Zustandsbeschreibung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Karte III.2.1) werden Wallhecken dargestellt; im Norden grenzt die Planungsfläche an einen zusammenhängenden Siedlungsbereich.

Ein **Landschaftsplan** für die Samtgemeinde Holtriem liegt nicht vor.

### 3.4. Rechtswirksame B-Pläne

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 16 „Gewerbegebiet West“ grenzt nördlich unmittelbar ans Plangebiet an. Diese verbindliche Bauleitplanung, die am 28.12.2001 rechtswirksam wurde, setzt ein Gewerbegebiet und ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest. Die Einschränkung der zulässigen Nutzungen bezieht sich auf Schallemissionen.

## 4. Bestandssituation

Das Plangebiet wird gegenwärtig vollständig landwirtschaftlich genutzt. Das Flurstück ist im Süden, Westen und Norden von Wallhecken gesäumt, die jedoch bereits weit degradiert sind und keinen durchgängigen Gehölzbestand aufweisen. Bauliche Anlagen sind nicht vorhanden. Entlang der östlichen Flurstücksgrenze verläuft parallel zur L 7 „Auricher Straße“ ein Graben.

Bedingt durch die historische Siedlungsentwicklung befinden sich entlang der L 7 „Auricher Straße“ in kleinen Gruppen bzw. einzeln angeordnete Grundstücke, deren bauliche Anlagen hauptsächlich dem Wohnen dienen. Ein solches Grundstück grenzt südöstlich ans Plangebiet an, ein weiteres liegt unmittelbar östlich benachbart jenseits der Straße. Bei der o. g. Wohnbaufläche, die 130 m südlich des Plangebiets liegt, handelt es sich um den nördlichsten Teil Willmsfelds. Der Schwerpunkt der zusammenhängenden Bebauung dieses Ortsteils befindet sich weiter südlich, um den Knotenpunkt der L 7 „Auricher Straße“ mit der K 53 „Linienweg“ herum. Die Entfernung hierzu beträgt rund 700 m. Die L 7 „Auricher Straße“ ist bei Sandhorst an die B 210 angebunden, die ins Zentrum von Aurich führt.

Nördlich des Plangebiets befindet sich das Gewerbegebiet Terheide. Hier sind zu beiden Seiten der L 7 „Auricher Straße“ die Gewerbeflächen auf dem Gebiet der Gemeinde Westerholt konzentriert. Die Entfernung des Plangebiets zum Zentrum des Hauptorts beträgt rund 1 km. Von hier aus sind über die L 6 nach Westen bzw. Osten die nächstgelegenen Städte Norden und Esens zu erreichen.

Zwischen dem Gewerbegebiet Terheide und der Ortslage Willmsfeld herrscht die landwirtschaftliche Nutzung vor, die stellenweise zusammen mit der Windenergieerzeugung ausgeübt wird. Die Landschaft in der Gemeinde Westerholt und der Samtgemeinde Holtriem erfüllt eine Funktion sowohl für die Naherholung der Bevölkerung als auch als Tourismusdestination.

## 5. Städtebauliches Konzept

Vom geplanten neuen Standort des Feuerwehrhauses ist die östlich angrenzende L 7 „Auricher Straße“ direkt erreichbar, allerdings wird eine direkte Zufahrt nur im

Einsatzfall zulässig sein. Ansonsten hat die Anfahrt über eine bestehende, der Landesstraße untergeordnete Straße zu erfolgen. Für die verkehrliche Erschließung wird daher über den südlichen Anschluss an die Ortsstraße „Gewerbegebiet West“ gesorgt. Da von der ursprünglich geplanten Ausdehnung des Gewerbegebiets nach Süden abgesehen wird, werden in der vorliegenden Planung keine dahingehenden Erschließungsmöglichkeiten berücksichtigt (vgl. Kap. 6). Die westliche Hälfte des Flurstücks wird z. T. für Maßnahmen zur Minderung und Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft genutzt. Zudem kann sie ggf. von der Feuerwehr genutzt werden, z. B. als unbefestigte Übungsfläche.

Auf der für das neue Feuerwehrhaus zur Verfügung stehenden Fläche können die erforderlichen baulichen Anlagen (unter Einhaltung der Bauverbotszone entlang der Landesstraße) flexibel angeordnet werden. Neben dem Feuerwehrhaus selbst sind eine befestigte Zufahrt zur L 7 „Auricher Straße“, Stellplätze für Pkw und Fahrräder sowie eine befestigte Übungsfläche vorgesehen.

## 6. Abwägung

Im Rahmen der Abwägung sind zunächst die Vorgaben der Raumordnung zu berücksichtigen. Wie oben dargestellt liegt die Fläche innerhalb zweier Vorsorgegebiete. Diese zählen zu den Grundsätzen der Raumordnung, die als solche der Abwägung zugänglich sind (im Unterschied zu Vorranggebieten, die zu den Zielen der Raumordnung zählen). Von der vorliegenden Planung wird nur ein sehr kleiner Teil am äußersten Rand dieser Vorsorgegebiete in Anspruch genommen. Ihr Kernbereich liegt östlich der L 7. Eine erhebliche Beeinträchtigung der besonderen Funktion der Landwirtschaft oder des Landschaftsbildes sind damit nicht festzustellen. Der neue Standort für das Feuerwehrhaus stellt ein dringendes Erfordernis dar, auf das nicht verzichtet werden kann. Die Gemeinde hat sich daher entschieden, die Belange der Raumordnung in diesem Punkt zurückzustellen.

Mit der Umsetzung der vorliegenden Planung geht der Entzug von Flächen einher, die gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt werden. Die Gemeinde Westerholt hat die notwendige Fläche jedoch bereits freihändig erworben. Mit dem Flächenerwerb werden dem bisherigen Eigentümer Möglichkeiten eröffnet, anderweitig neue landwirtschaftliche Flächen zu erwerben, Betriebsstrukturen zu verändern o. ä. Eine resultierende Sozialproblematik entsteht daher nicht. Die Zugänglichkeit und Nutzung der landwirtschaftlich genutzten Flächen in der Umgebung des Plangebiets wird ebenfalls nicht beeinträchtigt.

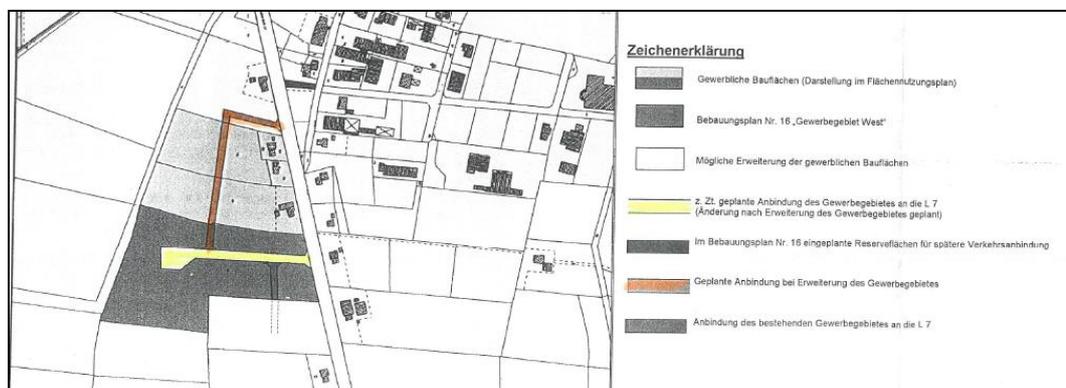
Die Flächeninanspruchnahme bringt Oberflächenversiegelungen in großem Umfang mit sich. Mit einer Ackerbrache, die bis vor kurzem noch intensiv für den Maisanbau genutzt wurde, ist jedoch kein hochwertiger Biotop betroffen. Der Verlust an ökologischer Wertigkeit ist daher begrenzt. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird durch die weitgehende Erhaltung und Aufwertung der Wallhecken gemildert (s. u.).

Die Belange der Wasserwirtschaft wurden bereits in der Vorläuferplanung berücksichtigt und sind an dieser Stelle nicht weiter zu betrachten (vgl. Kap. 8).

Die Belange des Bodendenkmalschutzes werden in Bezug auf den vorliegenden kulturhistorisch bedeutenden Boden (Plaggensch) werden zwar der Notwendigkeit des vorliegend geplanten Vorhabens untergeordnet, die geltenden denkmalrechtlichen Bestimmungen werden jedoch im Rahmen der Bauausführung berücksichtigt (vgl. Kap. 16).

Die Belange des Personen- und Güterverkehrs auf öffentlichen Straßen sind in der vorliegenden Planung in besonderer Weise zu berücksichtigen, da die Gemeinde Westerholt im Jahr 2002 eine Vereinbarung mit dem damaligen Straßenbauamt Aurich (heute Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, NLStBV) getroffen hat. Diese bezieht sich auf eine Änderung der verkehrlichen Erschließung im Falle der Erweiterung des Gewerbegebiets. Bereits im Rahmen der Aufstellung des B-Plans Nr. 16 „Gewerbegebiet West“ wies das Straßenbauamt darauf hin, dass es im Hinblick auf die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs auf der L 7 „Auricher Straße“ geboten wäre, die verkehrliche Erschließung der beiden Gewerbegebiete so nah beieinander wie möglich anzuordnen, um so den Zu- und Abfahrtsverkehr an einer Stelle zu konzentrieren. Dies wurde zum damaligen Zeitpunkt jedoch noch nicht umgesetzt. Das Straßenbauamt stimmte der Aufstellung des B-Plans Nr. 16 unter der Bedingung zu, dass bei der Erweiterung des Gewerbegebiets in nördliche Richtung im geringen Versatz zur Ortsstraße „Im Gewerbegebiet“, die das Gewerbegebiet Ost erschließt, eine Erschließungsstraße herzustellen ist, die das gesamte Gewerbegebiet West mit der Landesstraße 7 verknüpft und die südliche Anbindung dann aufzuheben ist (siehe Abb.). Dies wurde in der o. g. Vereinbarung verbindlich festgelegt. Allerdings fand der Passus „in nördliche Richtung“ keinen Eingang in die Formulierung der Vereinbarung. Daher suchte die Gemeinde bereits im Vorfeld der Planaufstellung den Dialog mit der zuständigen Behörde. Allerdings stimmte diese einer Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets im westlichen Teil des Flurstücks nicht zu. Die vorliegende Vereinbarung ist bindend und damit der Abwägung nicht zugänglich. Die Gemeinde Westerholt hat mit der NLStBV dahingehend eine Abstimmung getroffen, dass der neue Standort für das Feuerwehrhaus wie oben beschrieben genutzt werden darf, aber von einer Erweiterung des Gewerbegebiets abgesehen wird.

Abb.: Zeichnerische Darstellung der Vereinbarung zwischen der Gemeinde Westerholt und dem Straßenbauamt aus dem Jahr 2002 (ohne Maßstab)



## **7. Inhalt des Bebauungsplans**

### **7.1. Fläche für den Gemeinbedarf**

Die östliche Hälfte des Plangebiets wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr festgesetzt. Weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung oder zur Bauweise sind nicht sinnvoll, da das Grundstück sowie die baulichen Anlagen im Eigentum der Gemeinde verbleiben und auch Betrieb und Unterhaltungsmaßnahmen der Gemeinde obliegen.

### **7.2. Überbaubare Grundstücksfläche**

Die Baugrenzen wurden so großzügig wie möglich festgesetzt, um eine flexible Anordnung der baulichen Anlagen zu ermöglichen. Restriktionen ergeben sich aus den einzuhaltenden Abständen zur Landesstraße (Bauverbotszone, vgl. Kap. 7.6) sowie zu den Wallhecken (vgl. Kap. 7.7).

### **7.3. Straßenverkehrsflächen**

Im B-Plan Nr. 16 wurde eine öffentliche Straßenverkehrsfläche mit 2 Wendeanlagen festgesetzt, jeweils eine im Westen und eine im Osten. Die Trassen für die Anbindung weiterer Flächen nach Norden bzw. Süden wurden als Grünflächen festgesetzt. In der vorliegenden Planung wird daher die letztgenannte Grünfläche im rechtswirksamen B-Plan überplant, um für die Verkehrsanbindung ans bestehende Gewerbegebiet West die entsprechenden rechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Der neu herzustellende Straßenabschnitt soll öffentlich gewidmet werden.

Die Verkehrsflächen und -anlagen, die für die verkehrliche Erschließung des künftigen Geländes der Feuerwehr notwendig sind, werden im Rahmen der Fachplanung konzipiert und daher nicht im B-Plan festgesetzt.

### **7.4. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

Gemäß den geltenden straßenrechtlichen Bestimmungen sind außerhalb von Ortsdurchfahrten Zu- und Abfahrtsverkehre von Grundstücken zu Landesstraßen grundsätzlich zu vermeiden. Daher wird entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Die o. g. Ausnahme für den Einsatzfall wird textlich festgesetzt (vgl. auch Kap 7.6).

### **7.5. Private Grünfläche**

Der westliche Teil des Flurstücks bleibt unbebaut. Da er zwar ebenfalls im Eigentum der Gemeinde verbleibt, aber nicht für die Öffentlichkeit zugänglich sein soll, wird er als private Grünfläche festgesetzt. Eine weitere Zweckbestimmung erfolgt nicht, da die konkrete Nutzung nicht langfristig festgelegt werden muss.

Ein Teil der Grünfläche dient der Minderung und dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, die detailliert festgesetzt werden (s. Kap. 7.7).

## **7.6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind**

Gemäß Abstimmung mit der NLStBV soll der Bereich der Bauverbotszone im Plangebiet von jeglichen baulichen Anlagen freigehalten werden. Dies gilt auch für Nebenanlagen, die keine Gebäude sind, wie Stellplätze o. ä. Dementsprechend wird dieser Bereich als freizuhaltende Fläche festgesetzt. Sie wird als Grünfläche hergestellt, was zu einem ansprechenden Ortsbild beiträgt. Die zulässige Zufahrt wird textlich festgesetzt, damit sie im Rahmen der Vorhabenplanung flexibel angeordnet werden kann. Dabei wird ihre Ausbaubreite auf das zweckmäßige Maß von 6 m beschränkt.

## **7.7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **7.7.1. Wallheckenschutz**

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Gehölze auf den bestehenden Wallhecken entlang der Flurstücksgrenzen wird vor dem Wallfuß ein 5 m breiter Streifen als Schutzfläche festgesetzt. Diese Flächen sind als extensiv gepflegte Grünflächen (max. 2-malige Mahd/Jahr) anzulegen und zu erhalten.

Die Einhaltung dieser Festsetzungen ist dadurch sichergestellt, dass das Grundstück im Eigentum der Gemeinde verbleibt und auch die Unterhaltungs- und Pflegemaßnahmen der Gemeinde obliegen.

### **7.7.2. Wallhecken-Neuanlage**

Durch die Flächeninanspruchnahme für das Feuerwehrhaus werden die bestehenden Wallhecken in ihren Funktionen für Natur und Landschaft beeinträchtigt. Daher sind neue Wallheckenabschnitte anzulegen. Dies erfolgt im westlichen Teil des Flurstücks parallel zu den bestehenden Wallhecken. So wird ein gesäumter Hohlweg geschaffen, der für das regionale Landschaftsbild typisch ist.

### **7.7.3. Entwicklung einer extensiven Gras- und Staudenflur**

Die neu geschaffene Hohlwegstruktur soll nicht nur dem Ausgleich für die Beeinträchtigung der Wallhecken, sondern auch der strukturellen Anreicherung von Natur und Landschaft dienen. Daher werden die Flächen im Bereich der Wallhecken zu einer extensiv gepflegten Gras- und Staudenflur entwickelt. Durch die Verwendung von standortgerechtem Saatgut wird die lokale Artenvielfalt sowohl von Pflanzen als auch der hiervon profitierenden Tiere unterstützt.

### **7.7.4. Bepflanzung bestehender Wallhecke**

Die vorhandene Wallhecke entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereichs ist aufgrund fehlender Gehölze in ihren ökologischen und ästhetischen Funktionen derzeit sehr eingeschränkt. Daher wird sie mit einheimischen, standorttypischen Sträuchern und Bäumen bepflanzt. Sie wird damit nach einiger Zeit eine wirksame optische Abschirmung der neu zu bebauenden Fläche zur offenen Kulturlandschaft bilden.

## 8. Oberflächenentwässerung

Im Zuge der Aufstellung des B-Plans Nr. 16 „Gewerbepark West“ wurden die potenziellen Erweiterungsflächen nördlich und südlich des Geltungsbereichs bei der wasserrechtlichen Planung bereits berücksichtigt. Die hydraulische Bemessung der Gräben und Kanäle wurde entsprechend ausgeführt und die Einleitung in der seinerzeit erteilten wasserrechtlichen Genehmigung bereits mit erlaubt. Damit ist die Ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung für die vorliegende Planung gesichert.

Das von den Oberflächen abzuleitende Wasser wird gesammelt und in nordwestlicher Richtung einem Regenrückhaltebecken zugeführt (Entfernung ca. 300 m). Dieses entwässert gedrosselt ins Sielhammer Tief (Gewässer II. Ordnung).

## 9. Erschließung

### 9.1. Verkehrliche Erschließung

Der Zugang zur klassifizierten Straße L 7 „Auricher Straße“ ist dauerhaft gesichert, auch wenn sich die konkrete Führung des Zu- und Abgangsverkehrs im Lauf der Zeit ändern kann (s. Kap. 6). Verkehrliche oder straßenbauliche Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs sind weder Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung noch Voraussetzung für dessen Umsetzung.

### 9.2. Ver- und Entsorgung

#### 9.2.1. Leitungen

Das nördlich angrenzende Gewerbegebiet ist vollständig erschlossen. An den hier vorhandenen Bestand kann unmittelbar angeschlossen werden. Damit ist die Erschließung für die vorliegende Planung gesichert.

#### 9.2.2. 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).

## 10. Nachrichtliche Übernahmen

### 10.1. Bauverbotszone

Die Bauverbotszone entlang von Landesstraßen gemäß § 24 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) wird aufgrund ihrer unmittelbaren rechtlichen Verbindlichkeit zeichnerisch und textlich übernommen.

## 10.2. Baubeschränkungszone

Die Baubeschränkungszone entlang von Landesstraßen wird aufgrund ihrer unmittelbaren rechtlichen Verbindlichkeit zeichnerisch und textlich übernommen.

## 10.3. Geschützter Landschaftsbestandteil

Der Schutzstatus der Wallhecken gemäß 22 NAGBNatSchG in Verbindung mit § 29 BNatSchG wird aufgrund der unmittelbaren rechtlichen Verbindlichkeit zeichnerisch und textlich übernommen und auf den Inhalt der geltenden Schutzbestimmungen hingewiesen.

## 11. Flächenbilanz

<b>Fläche für den Gemeinbedarf</b>	<b>7.538 m<sup>2</sup></b>
davon:	
- von Bebauung freizuhalten	(820 m <sup>2</sup> )
- Wallheckenschutz	(894 m <sup>2</sup> )
- Geschützter Landschaftsbestandteil (Wallhecken)	(210 m <sup>2</sup> )
<b>Private Grünfläche</b>	<b>6.461 m<sup>2</sup></b>
davon:	
- Fläche für Natur und Landschaft	(2.852 m <sup>2</sup> )
- Geschützter Landschaftsbestandteil (Wallhecken)	(185 m <sup>2</sup> )
<b>Straßenverkehrsfläche</b>	<b>258 m<sup>2</sup></b>
<b>GESAMT</b>	<b>14.257 m<sup>2</sup></b>

## 12. Umweltbericht

### 12.1. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Die Samtgemeinde Holtrien und die Gemeinde Westerholt beabsichtigen die Verlegung des Feuerwehrhauses Westerholt. Der gegenwärtige Standort im Ortszentrum entspricht nicht mehr den Anforderungen an die gemeindliche Brandbekämpfung und beeinträchtigt die benachbarte Wohnnutzung.

Ein geeigneter Standort wurde am südlichen Rand des Ortsteils Terheide an der L 7 „Auricher Straße“ gefunden. Hier soll ein neues Feuerwehrhaus mit den zugehörigen Nebenanlagen sowie einer verkehrlichen Erschließung in Anbindung an die Gemeindestraße „Gewerbegebiet West“ entstehen.

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 16.1 „Feuerwehrhaus Westerholt“ umfasst ca. 1,43 ha und enthält die folgenden Festsetzungen:

- ca. 0,75 ha Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr einschl. bestehende Wallhecken und zugehörige Schutzstreifen;
- ca. 0,03 ha Straßenverkehrsfläche als Erschließung vom Gewerbegebiet;
- ca. 0,65 ha private Grünfläche einschl. Maßnahmenflächen für Natur und Landschaft mit neu anzulegenden Wallhecken und Entwicklung eines Sukzessionsbereiches an Wallhecken.

## 12.2. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

### 12.2.1. Fachgesetze

Für das anstehende Bauleitplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und des Niedersächsischen Ausführungsgesetzes zum BNatSchG (NAGBNatSchG) zu beachten.

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

### 12.2.2. Planerische Vorgaben

Im **Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)** des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2012 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 liegt innerhalb eines Vorsorgegebiets für Natur und Landschaft sowie für die Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen. Die L 7 „Auricher Straße“ wird als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung mit regional bedeutsamem Busverkehr im Ortszentrum dargestellt. Westlich des Plangebietes befindet sich ein Vorsorgegebiet für Rohstoffgewinnung (Sand). Südlich verläuft eine 110-kV Hochspannungsleitung.

Im rechtwirksamen **Flächennutzungsplan** der Samtgemeinde Holtriem ist das Plangebiet derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Dieser wird im Parallelverfahren geändert, so dass künftig hier eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr dargestellt wird. Nördlich angrenzend sind bestehende gewerbliche Bauflächen dargestellt. Im Osten grenzt das Plangebiet an die überörtliche Hauptverkehrsstraße L 7 „Auricher Straße“ an.

Der Landkreis Wittmund verfügt über einen **Landschaftsrahmenplan (LRP)** aus dem Jahr 2007. In seinen Kartenwerken stellt er den Planbereich als weitgehend von Wallhecken gegliederten dünn besiedelten Raum dar (Karte III.2.2). Hier wird der Erhalt und die Entwicklung von Vernetzungs- und Pufferfunktionen (Wallhecken /

Feldhecken / Feldgehölz / Sukzessionsflächen) für schutzwürdige Ökosysteme angestrebt. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes stellt die ca. 50 m südlich verlaufende 110-kV Hochspannungsleitung dar.

Die Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sollen sich auf Erhalt, Pflege und Entwicklung erhaltener alter Wallhecken fokussieren (Karte V.1).

Bei der Zustandsbeschreibung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Karte III.2.1) werden Wallhecken dargestellt; im Norden grenzt die Planungsfläche an einen zusammenhängenden Siedlungsbereich.

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.

### **12.3. Beschreibung des Planungsraumes**

#### **12.3.1. Nutzungen**

Das Plangebiet wird derzeit nicht intensiv genutzt und präsentiert sich als Brachfläche, die noch vor wenigen Jahren als Maisacker dauerhaft bewirtschaftet wurde und mittlerweile einen hohen Anteil an Kamillenbeständen aufweist.

Das Flurstück ist von drei Seiten (außer der Ostseite) von Wallhecken umrandet. Diese haben einen lockeren Baumbestand. Die Strauchschicht auf den Wallhecken ist nur rudimentär vorhanden.

An der Ostseite grenzt das Plangebiet an eine Hauptverkehrsstraße, die Landesstraße L 7 „Auricher Straße“, an.

#### **12.3.2. Naturräumliche Lage**

Das Gebiet liegt innerhalb der Ostfriesisch-Oldenburgischen Geest in der Landschaftseinheit der Westerholter Geest. Diese ist durch relativ dichte Besiedlung und landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Hier sind sowohl die geschlossenen Siedlungsbereiche als auch eine Vielzahl von Einzelgehöften 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 bis zu 2,5 m ü. NN im Übergang zu den Marschen ab.

Das Landschaftsbild prägende Elemente im Raum sind eine Vielzahl von Gewässern: kleinere Teichen bis größere, durch den Kiesabbau entstandenen Stillgewässern sowie einige kleinere Fließgewässer wie das Sielhammer Tief. Gehölzstrukturen sind linienförmig entlang der Wege, Straßen und Gewässer vorhanden. Ältere Großbaumbestände sind überwiegend in den Siedlungsbereichen und an den alten Bauernhöfen zu finden.

In der gesamten Landschaftseinheit sind die naturraumtypischen 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 wahrscheinlich ein feuchter Eichen-Buchenwald entwickeln.

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

### 12.4.1. Luft / Klima / Lärm

#### Bestand

**Klima.** Der Planungsraum liegt im maritim geprägten Küstenklima. 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.<sup>1</sup>

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

Daten über die Luftqualität liegen für diesen Bereich nicht vor. Es ist davon auszugehen, dass eine gewisse Vorbelastung durch die angrenzenden Nutzungen (Siedlungsbereiche, Landesstraße) vorhanden ist, die aber derzeit keine erheblichen Belastungen bezüglich der Luft- und Lärmemissionen darstellen.

#### Zu erwartende Beeinträchtigungen

In Folge der Bebauung ist allgemein davon auszugehen, dass im Plangebiet der Verkehr und die damit verbundenen Staub-, Abgas- und Lärmemissionen ansteigen. Eine besondere Beeinträchtigung des Schutzgutes wird in der zeitbegrenzten Bauphase erfolgen. Nach der Bebauung der zuvor freien Landschaft 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.

**Luft.** Die neue Flächennutzung wird zum Anstieg des Verkehrs und damit verbundener Abgasemissionen führen. Auf Grund der geringen Gebietsgröße werden hier keine wesentlichen Auswirkungen auf die Luftqualität erwartet.

---

<sup>1</sup> Vgl. NIBIS®-Kartenserver (2014): Klima, Beobachtungsdaten Jahr. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

#### 12.4.2. Boden

##### Bestand

Nach der Auswertung der Bodenkarten des LBEG<sup>2</sup> liegt das Plangebiet im Verbreitungsgebiet Mittlerer Plaggenesche, unterlagert von Podsol. Dieser Bodentyp entstand infolge der Jahrhundert lang praktizierten Maßnahmen zur Verbesserung der Bodenfruchtbarkeit bzw. Nährstoffsituation durch den ständigen Auftrag der stark humosen Schichten aus genutztem Einstreu, gemischt mit Asche, Mist und Küchenabfällen, (Plaggen) als Dünger. So stellen die Plaggenesche eine wichtige Archive der Kulturgeschichte dar, die u. a. nicht selten archäologische Funde enthalten. Daher zählen sie aus wissenschaftlicher Sicht zu besonders schützenswerten Böden.

Das Ertragspotential des Bodens wird als mittel eingestuft. Hier handelt es sich jedoch um eine landesweite Einstufung. Für die Bodenregion Geest besitzen diese Böden eine relativ hohe Bodenfruchtbarkeit<sup>3</sup> im Vergleich z. B. mit den hier typischen Pseudogley- bzw. Gley-Podsol.

Die Empfindlichkeit des Bodens gegen Verdichtung ist gering. Somit ist auch die Gefährdung der Bodenfunktionen in Folge einer Verdichtung als gering einzustufen.

Hinsichtlich des Bodenwasserhaushaltes leistet der Boden mit der Sickerwasserrate von 300 - 350 mm/a einen mittleren Beitrag zur Grundwasserneubildung.

Zur Bodenbewertung als Standort für die Pflanzenwelt ist die Bodenfruchtbarkeit ein wichtiges Qualitätskriterium, die nach dem pflanzenverfügbaren Bodenwasser bemessen wird. Dieser liegt bei 100 - 150 mm und wird als gering bewertet. Der Boden wird als schwach trocken eingestuft und für die Nutzung als Acker und Grünland geeignet, wobei für intensive Grünlandnutzung im Sommer gelegentlich zu trocken sein kann.

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

##### Zu erwartende Beeinträchtigungen

Die Beeinträchtigung des Bodens ist hauptsächlich durch die Versiegelung gegeben. Die Festsetzungen der Planung ermöglichen eine Versiegelung von insgesamt ca. 5.700 m<sup>2</sup> gewachsener Plaggenesche (vgl. Kap 13) mit dem Verlust der natürlichen Bodenfunktionen als Puffer, Filter, Wasserspeicher sowie Lebensraum für Pflanzen und Tiere in den betroffenen Bereichen. Auch die Archivfunktion des Bodens geht in den Bereichen unwiderruflich verloren.

Die Gemeinde ist bei der Auswahl des Planungsstandortes hinsichtlich Bewahrung der schutzwürdigen Plaggenesche sehr beschränkt, da sie in einer Region mit einer weiten Verbreitung von Plaggesch-Böden liegt. Historisch bedingt, bildeten sich

---

<sup>2</sup> NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenkunde. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.

<sup>3</sup> LBEG - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (Hrsg.) (2019): GeoBerichte 8 - Schutzwürdige Böden in Niedersachsen

diese Bodentypen direkt angrenzend zu Siedlungsbereiche, sodass derzeit für die Siedlungsentwicklung kaum Alternativen vorhanden sind, alle Bereiche mit den wertvollen Böden von der Bebauung frei zu halten.

Somit sind diese Beeinträchtigungen sind bei Ausführung der Planung unvermeidbar und werden für die Ermittlung der Ausgleichmaßnahmen herangezogen.

Der Abtransport des Bodenabtrags und die ordnungsgemäße Entsorgung während der Bauarbeiten müssen im Rahmen der Baugenehmigung sichergestellt werden.

#### 12.4.3. Grund- und Oberflächengewässer

##### Bestand

Das Plangebiet liegt im Verbreitungsgebiet sandiger und kiesiger Gletscherablagerungen sowie von Flugsanden. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird als mittel bis gering eingestuft. Die freie Grundwasseroberfläche liegt bei 1 bis 5 m unter der 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 200 bis 300 mm/Jahr<sup>4</sup>.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Unmittelbar östlich angrenzend verläuft parallel zur L 7 „Auricher Straße“ ein Graben.

##### Zu erwartende Beeinträchtigungen

Die Festsetzungen im Bebauungsplan ermöglichen eine umfangreiche Oberflächenversiegelung. In den betroffenen Bereichen wird eine natürliche Versickerung des Niederschlagswassers unterbunden und die Grundwasserneubildung beeinträchtigt. Aufgrund des engen Zusammenhangs mit den Bodenfunktionen wird diese Beeinträchtigung des Grundwasserhaushalts zusammen mit der des Bodens kompensiert.

#### 12.4.4. Pflanzen- und Tierwelt

Für die Abschätzung des Plangebietes hinsichtlich seiner Bedeutung für Flora und Fauna wurden am 29.06.2018 und am 28.09.2018 Bestandsaufnahmen durchgeführt.

##### Bestand Biotope

**Ackerbrache.** Die Fläche wurde als Ackerland für den Maisanbau langfristig genutzt. Erst seit 2 – 3 Jahren liegt sie brach und wird kaum bewirtschaftet. Die Vegetation besteht derzeit aus Gräsern, Stauden und ein- und zweijährigen Kräutern sowie stehengebliebenen Maisstoppeln. Unter den höherwachsenden Kräutern bildet die Geruchlose Kamille auf der Fläche dicht geschlossene Bestände.

---

<sup>4</sup> NIBIS© Kartenserver (2014): Hydrogeologie - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

Es konnten u. a. folgende Arten auf der Fläche und in Randbereichen angetroffen werden:

Acker-Stiefmütterchen (*Viola arvensis*)  
Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*)  
Brennnesseln (*Urtica spec.*)  
Beifuß (*Artemisia vulgaris*)  
Floh-Knöterich (*Persicaria maculosa*)  
Geruchlose Kamille (*Tripleurospermum inodorum*)  
Hühnerhirse (*Echinochloa crus-galli*)  
Kanadisches Berufkraut (*Conyza canadensis*)  
Knäuelgras (*Dactylis glomerata*)  
Raigras (*Lolium perenne*)  
Schmalblättriges Greiskraut (*Senecio inaequidens*)  
Schwarz-Nachtschatten (*Solanum nigrum*)  
Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*)  
Sumpfbläättriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*)  
Wiesenlieschgras (*Phleum pratense*)  
Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*).

**Wallhecken.** Wallhecken sind charakteristische Elemente des regionaltypischen Landschaftsbildes. Sie wirken gliedernd und strukturierend und bieten damit wertvolle Lebensräume für Pflanzen und Tiere. Entlang von Ortsrändern wirken sie zudem als Eingrünung. Diese wertvollen Landschaftsbestandteile genießen den gesetzlichen Schutz gem. 22 NAGBNatSchG in Verbindung mit § 29 BNatSchG unabhängig von ihrem aktuellen Zustand.

Im Planbereich umranden die Wallhecken das gesamte Flurstück von drei Seiten (außer der Ostseite). Hier weisen sie einen lockeren Baumbestand auf, der überwiegend aus Eichen besteht. Die Strauchschicht auf den Wallhecken fehlt gänzlich oder ist nur rudimentär vorhanden. In diesem Zustand haben die Wallhecken eine relativ geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

#### **Tierwelt**

Die intensiv bewirtschafteten Flächen im Plangebiet und seiner Umgebung bieten wenig Raum für die Entwicklung einer artenreichen Tierwelt – ihre Bedeutung als Lebensraum ist als gering einzustufen.

Das Artenspektrum der Vogelwelt ist durch verbreitete störungsunempfindliche Arten wie Haustaube, Amsel, Kohl- und Blaumeise, Buchfink, Zilpzalp, Elster und andere Kulturfolger geprägt. Ein Vorkommen von Wiesenbrütern und Rastvögeln kann aufgrund der angrenzenden Bebauung und der Einflüsse der stark frequentierten L 7 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 nicht bekannt. Im Plangebiet sind diese nur in wenigen großen Eichen nicht gänzlich auszuschließen.

### **Zu erwartende Beeinträchtigungen**

Durch die geplante Oberflächenversiegelung werden auf einem großen Teil des Plangebiets die vorhandenen Biotopstrukturen des verbrachten Ackerlandes beseitigt und somit der Lebensraum für Tier- und Pflanzenwelt verringert.

Die Wallhecken mit dem vorhandenen Bewuchs bleiben weitgehend erhalten und werden zur Vermeidung der erheblichen Beeinträchtigung mit einem 5 m breiten Grünstreifen geschützt. Dieser wird als extensiv gepflegte Grünfläche angelegt und dauerhaft erhalten. Dennoch ist eine gewisse Beeinträchtigung ihrer ökologischen Funktion durch die heranrückende Bebauung nicht vollständig zu vermeiden. Nach dem aktuellen Stand der Planung werden dadurch insgesamt ca. 179 m beeinträchtigt. Außerdem erfordert die verkehrliche Erschließung einen Durchbruch durch die nördliche Wallhecke auf rund 10 m Breite.

Für diese Eingriffe werden Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen u. a. im Planbereich durchgeführt (vgl. Kap. 12.6). Hier wird im westlichen Teilbereich eine Grünfläche angelegt, die anteilig für die Anlage der Wallhecken mit den begleitenden artenreichen Gras- und Staudenflur-Bereichen verwendet wird.

### **12.4.5. Landschaftsbild**

#### **Bestand**

Das Landschaftsbild im Geltungsbereich zeichnet sich durch eine intensive Nutzung durch die Landwirtschaft am Siedlungsrand aus.

Gehölzbestände sind im Planungsraum nur sporadisch auf den Wallhecken vorhanden. Dichtere Baumbestände, auch mit alten Bäumen, sind vorwiegend an den landwirtschaftlichen Hofstellen zu finden, so dass die Landschaft insgesamt relativ offen und wenig strukturiert wirkt.

Der angrenzende Ortsrand ist den mit den Anlagen gewerblicher Betriebe bebaut und die freien Flächen als intensiv gepflegter Scherrasen angelegt. Einzelne landwirtschaftlichen Hofstellen mit anliegenden Wirtschaftsflächen sind in der Umgebung der Siedlung zerstreut.

Eine wesentliche Vorbelastung neben der Hauptverkehrsstraße L 7 mit entsprechenden Lärm- und Abgasemissionen stellt die südlich des Plangebietes verlaufende Hochspannungsleitung dar.

#### **Zu erwartende Beeinträchtigungen**

Grundsätzlich stellt jede neue Bebauung und Versiegelung freier Flächen eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar. Durch das geplante Vorhaben wird das Erlebnis der bebauungsfreien Kulturlandschaft weiter nach Süden „verdrängt“ und die kulturhistorischen Landschaftselemente in Form der Wallhecken in den Hintergrund gestellt.

Zur Einbindung der Baufläche in die Landschaft wird die südliche Wallhecke mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt. Außerdem wird der westliche Teilbereich als eine Grünfläche angelegt, auf der weitere Wallhecken errichtet werden. Diese Maß-

nahmen zur verstärkten Eingrünung sind positiv für die Gestaltung des Landschaftsbildes zu werten.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastungen durch die vorhandene Bebauung, die L 7 und die Elektroleitung sowie der möglichen landschaftspflegerischen Maßnahmen zur Erhaltung der Wallhecken und ergänzender Bepflanzung der Grenzbereiche zur freien Landschaft sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes festzustellen.

#### **12.4.6. 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.

Das Plangebiet liegt in einem von Gewerbebebauung geprägten Bereich, etwas abseits der Wohnsiedlungen. Außer der zulässigen Betriebsleiterwohnung innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes sind im direkten Umfeld einzelne landwirtschaftliche Gehöfte vorhanden.

Hinsichtlich der Lärmimmissionen sind aufgrund der Lage an der Hauptverkehrsstraße L 7 sowie am bestehenden Gewerbegebiet gewisse Vorbelastungen zu verzeichnen.

##### **Zu erwartende Beeinträchtigungen**

Der Anstieg des Verkehrsaufkommens für den Betrieb des Feuerwehrhauses fällt in Anbetracht der oben beschriebenen Lage des Plangebiets nicht ins Gewicht. Die Schallemissionen der Einsatzfahrten sind hier ebenfalls weniger konfliktrichtig als am bisherigen Standort innerhalb der Ortslage. Da das Feuerwehrhaus nicht dem ständigen Aufenthalt dient, sind entsprechende immissionsrechtliche Schutzansprüche nicht zu beachten.

Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch sind nicht festzustellen.

#### **12.4.7. Sach- und Kulturgüter**

Das Vorhandensein von Gütern mit gesellschaftlicher, architektonischer oder archäologischer Bedeutung ist im Plangebiet nicht bekannt. Allerdings belegt der vorhandene Bodentyp Plaggenesch eine weit zurückreichende Kulturgeschichte des Plangebiets. Es besteht daher eine gesteigerte Wahrscheinlichkeit von Bodenfunden während der Erschließung und Bebauung. Hierauf ist während der entsprechenden Arbeiten Rücksicht zu nehmen (vgl. Kap. 16).

#### **12.4.8. 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
<b>Klima/ Luft/ Lärm</b>	Geringere Verdunstung und stärkere Aufheizung, Verringerung von Kaltluftproduktion; aufgrund des Großklimas aber keine erhebliche Beeinträchtigung		
<b>Boden</b>	Versiegelung	Klima	Verringerte Verdunstung durch versiegelte Flächen; aufgrund des Großklimas aber keine erhebliche Beeinträchtigung
		Grundwasser	Verringerung der Versickerung und Grundwasserneubildung, Vermeidung durch Regenrückhaltegewässer
		Oberflächen-gewässer	Erhöhung des Oberflächenabflusses
		Pflanzen- und Tierwelt	Verlust des Lebensraumes für die Pflanzen und Tiere; hierdurch Auswirkung auf das Landschaftsbild
		Landschaftsbild	Veränderung des Landschaftsbildes durch Versiegelung und Verlust der Vegetation
		Kultur- und Sachgüter	Verlust der kulturhistorischen Prägengeschen
<b>Grundwasser</b>	Verringerung der Grundwasserneubildung	Oberflächen-gewässer	geringfügige Erhöhung der Periodizität der Gewässer

<b>Oberflächengewässer</b>	geringfügige Erhöhung der Periodizität der Gewässer		
<b>Pflanzen- und Tierwelt, Biologische Vielfalt</b>	Beseitigung der Vegetationsfläche; Durchbruch und ökologische Beeinträchtigung der Wallhecke	Klima	Geringere Verdunstung und stärkere Aufheizung, Verringerung von Kaltluftproduktion; aufgrund des Großklimas aber keine erhebliche Beeinträchtigung
		Landschaftsbild	Beeinträchtigung des Ortsbildes durch Beseitigung der Vegetationsflächen
<b>Landschaftsbild</b>	Beeinträchtigung des Ortsbildes durch Bebauung	Mensch	lokale Beeinträchtigung der Lebensqualität
<b>Mensch</b>	Keine erhebliche Beeinträchtigung	---	---
<b>Sach- und Kulturgüter</b>	Eingriff in den kulturhistorisch bedeutsamen Plaggenesch	---	---

#### 12.4.9. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

##### Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Das Plangebiet würde ohne die Bebauungsplanaufstellung und die parallel durchgeführte Flächennutzungsplanänderung voraussichtlich weiterhin als Acker genutzt. Eine ökologische Aufwertung könnte durch eine Extensivierung der Flächennutzung und Aufbesserungsmaßnahmen (Bepflanzung) an den angrenzenden Wallhecken erreicht werden.

##### Prognose bei Durchführung der Planung

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

Durch die geplanten landschaftspflegerische Maßnahmen im Plangebiet können die restlichen Ackerflächen durch die neue Wallhecken, Anlage der Grünflächen und Vorgaben zur extensiven Bewirtschaftung der Teilbereiche ökologisch deutlich aufgewertet werden.

### 12.5. Anderweitige Planungsalternativen

Eine anderweitige städtebauliche Nutzung ist nicht anzunehmen, da die Fläche direkt an ein zusammenhängendes Gewerbegebiet angrenzt und eine Ausweisung hier z. B. eines Wohngebietes oder sonstiger immissionsschutzrechtlich sensibler Nutzungen nicht realisierbar wäre.

### 12.6. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung und zum Ausgleich der nachhaltigen Umweltauswirkungen

#### 12.6.1. Schutzbereich an Wallhecken

Daher werden 5 m breite Streifen entlang des Wallfußes festgesetzt, innerhalb derer alle potenziell schädlichen Nutzungen und Eingriffe im Wurzelraum der Gehölze unzulässig sind. Eine Änderung des Bodens durch Abgrabungen oder Anschüttungen ist untersagt.

Die Einhaltung dieser Festsetzungen ist dadurch sichergestellt, dass das Grundstück im Eigentum der Gemeinde verbleibt und auch die Unterhaltungs- und Pflegemaßnahmen der Gemeinde obliegen.

#### 12.6.2. Neuanlage der Wallhecken und Entwicklung einer Gras- und Staudenflur

Auf der Grünfläche, westlich der Feuerwehr werden ca. 125 m neuer Wallhecken angelegt. Diese werden parallel zu bestehenden Wallhecken in Form eines Hohlweges im Abstand von 10 m errichtet. Für die Befahrbarkeit des Bereiches soll der Abstand neue Wallhecke zum Bestand im Norden ca. 5 m betragen.

**Gras- und Staudenflur.** Die Flächen zwischen bestehenden und neuen Wallhecken sowie der begleitende Schutzstreifen in dem Bereich (ca. 2.480 m<sup>2</sup>) werden als artenreicher Grünfläche (Regiosaatgut-Mischung) angelegt und dienen primär der Unterhaltung und dem Schutz der Wallhecken. Sie sind extensiv zu pflegen (max. 2-malige Mahd) und der natürlichen Entwicklung zu überlassen, sodass sich hier mit der Zeit eine artenreiche, (halb)ruderaler Gras- und Staudenflur (UHT) entwickelt, die zusammen mit Wallhecken einen abwechslungsreichen Lebensraum für die Kleinsäuger, Avifauna sowie Insekten anbietet. In diesem Bereich ist jegliche Änderung des Bodens, Ablagerung des Mähgutes, Einsatz der Dünger, Pestiziden o. ä. nicht gestattet.

Zulässig und ggf. erforderlich ist die Entfernung von standortfremden, invasiven und dominanten Neophyten-Arten wie Späte Traubenkirsche, Japanische Staudenknöterich, Kanadische Goldrute u. a. um die Entwicklung der einheimischen Pflanzengesellschaften zu unterstützen.

**Wallhecken.** Die Wallhecken werden auf einem ca. 2,5 m breiten Wallfuß und mit dem Böschungsverhältnis 1 : 1 aus lehmigem Boden mit der Überdeckung aus humosem Oberboden angelegt. Der Wall soll auf eine Höhe von ca. 1,5 m aufgeschüttet werden, sodass nach der Sackung / Verdichtung die Wallhöhe 1,2 – 1,3 m erreicht. Der Wallheckenkopf ist mit einer Breite von ca. 0,5 m anzulegen und zur besseren Wasserversorgung des Wallheckenkörpers muldenartig auszuformen.

Anschließend werden die Wälle mit standortgerechten und heimischen Gehölzarten in der Herbstpflanzperiode zu bepflanzen. Es sind ca. 20 % Bäume und ca. 80 % Sträucher zu verwenden. Die Sträucher sind gruppiert (ca. 4 Stück / Gruppe) mit einem Abstand von 1,0 m versetzt in 2 Reihen anzubringen; die Bäume sind einzeln in Abständen von 10 – 12 m zu pflanzen.

Die vorhandenen Eichen sind in die neue Wallhecke fachgerecht zu integrieren.

Bäume:

Stieleiche	(Quercus robur)
Sandbirke	(Betula pendula)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)

Pflanzqualität/-höhe: Heister 2 x v. / 100 - 125 cm

Sträucher:

Eingriffeliger Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Salweide	(Salix caprea)
Schwarze Holunder	(Sambucus nigra)
Haselnuß	(Corylus avellana)
Faulbaum	(Frangula alnus)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Hunds-Rose	(Rosa canina)

Pflanzqualität/-höhe: 2 x v. / 60 - 100 cm

Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall durch gleichwertige zu ersetzen. Die Anpflanzungen sollen möglichst im Herbst durchgeführt werden.

### 12.6.3. Bepflanzung der gehölzfreien Wallhecke

Die südliche Wallhecke ist als Grenzstruktur zu unbepflanzten Bereich mit einheimischen, standorttypischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen.

Durch die Maßnahme wird zu einem das Ziel der Instandsetzung einer ökologisch intakten Wallhecke erreicht und zu anderen stellt sie die optische Abgrenzung/Abschirmung der Baufläche zu freien landwirtschaftlichen Nutzflächen dar.

Für die Bepflanzung der Wallhecke sind die Gehölze zu verwenden, die für die Neuanlage der Wallhecken (Kap. 12.6.2) aufgelistet sind.

### 12.6.4. Zeitliche Beschränkung der Baumaßnahmen

Maßnahmen an Gehölzen sind außerhalb der Brutzeit, im Herbst / Winter oder zumindest außerhalb der Hauptbrutzeit (Mitte März - Mitte Juni) durchzuführen, um eine Störung der Avifauna während des Brutgeschäftes zu vermeiden.

### 12.6.5. Bodenversiegelung

Außer den Kompensationserfordernissen zur Bodenversiegelung kann der Eingriff dadurch vermindert werden, dass die Pkw-Stellplätze, sowie Zufahrten wasser- und luftdurchlässig mit Rasenanteil angelegt werden.

**12.7. Gefährdungslage infolge von Unfällen und Katastrophen**

Für den regulären Betrieb des Feuerwehrhauses besteht keine potenzielle Gefährdung durch Unfälle mit umweltgefährlichen Stoffen o. ä.

Auch infolge von Katastrophen ist keine erhebliche Gefährdung der Umwelt abzu-sehen, da keine Gefahr von schweren Explosionen, der Freisetzung umweltgefährdender Stoffe o. ä. besteht.

**12.8. Kumulative Auswirkungen**

Eine kumulierende Wirkung des Vorhabens mit der angrenzenden Bebauung auf die Umwelt besteht durch die Erweiterung der überbauten Flächen und somit der Überbauung der freien Landschaft weiter nach Süden.

Die Beeinträchtigung der natürlichen Ressourcen in Folge der Planung wird zum einen durch die Festsetzungen des B-Planes vermindert. Zu anderem lassen sich die Beeinträchtigungen durch die externe Ausgleichsmaßnahmen kompensieren.

Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz sind von der Planung nicht betroffen.

**12.9. 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.

**12.10. 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.

**12.11. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Samtgemeinde Holtrien und die Gemeinde Westerholt beabsichtigen die Verlegung des Feuerwehrhauses Westerholt. Ein geeigneter Standort wurde am südlichen Rand des Ortsteils Terheide an der L 7 „Auricher Straße“ gefunden. Hier soll im östlichen Teilbereich ein neues Feuerwehrhaus mit den zugehörigen Nebenanlagen, einer verkehrlichen Erschließung in Anbindung an die Gemeindestraße „Gewerbegebiet West“ entstehen. Die westliche Teilfläche wird als Grünfläche angelegt.

Zurzeit ist das ca. 1,43 ha große Gebiet ein brachliegendes Ackerland, das noch vor wenigen Jahren dauerhaft für den Maisanbau genutzt wurde. Das Plangebiet ist im Norden, Westen und Süden von Wallhecken umrandet. Im Osten grenzt es an die Hauptverkehrsstraße L 7 „Auricher Straße“.

Die betroffenen Biotope sowie die Bodenversiegelung werden im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ermittelt. Unter Berücksichtigung der geplanten landschaftspflegerischen Maßnahmen im Plangebiet verbleibt ein Kompensations-

bedarf von 0,048 Werteinheiten, bezogen auf Hektar, der auf externen Flächen ausgeglichen wird. Dieser erfolgt voraussichtlich auf einer Fläche am Grotschloot (Flurstück 14/2, Flur 7, Gemarkung Westerholt).

Die ökologische Beeinträchtigung von 179 m angrenzenden Wallhecken sowie beseitigung von 10 m Wallhecke für die verkehrlichen Erschließung vom Gewerbegebiet wird durch die Neuanlage von ca. 125 m Wallhecken auf der Grünfläche im Planbereich ausgeglichen. Weitere Bereiche hier an den Wallhecken werden zur Entwicklung eines artenreichen Gras- und Staudenflurs festgesetzt, der ein Teil der Kompensationsmaßnahmen für die Bodenversiegelung übernimmt.

Die südliche Grenzwallhecke wird im Rahmen der Planung mit einheimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt. Diese Maßnahme hat ein sowohl ökologischer als auch gestalterischer Charakter. Sie dient der Wiederherstellung der ökologischen Funktion der bestehenden Wallhecke und zur optischen Abgrenzung des Baugebietes von der freien Landschaft.

Weitere Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Beeinträchtigung der Tierwelt sind die zeitlichen Beschränkungen hinsichtlich Rodung bzw. Pflegeschnitt der Gehölze sowie die Sicherung der angrenzenden Wallhecken festgesetzt.

Natura 2000-Gebiete werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Artenschutzrechtliche Probleme sind bei einer Umsetzung der Planung außerhalb der Brutzeit nicht zu erwarten.

### **13. Eingriffsregelung**

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

Die infolge der Planung entstehenden unvermeidbaren Eingriffe in und Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind gem. § 15 BNatSchG durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen.

#### **13.1. Eingriffsbilanzierung**

Zur Ermittlung des Kompensationsumfangs werden eine Bewertung und Bilanzierung des ökologischen Wertes unter Verwendung des sog. Städtetagmodells<sup>5</sup> vorgenommen. Diese Bewertung geht davon aus, dass jeder Biotoptyp einen spezifischen Wert für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und für das Landschaftsbild aufweist, der in einem entsprechenden Wertfaktor seinen Niederschlag findet. Die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Klima / Luft und Landschaftsbild sind wertbestimmend bereits darin enthalten.

---

<sup>5</sup> Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Hannover

Für die Fläche für den Gemeinbedarf wurde keine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Im Rahmen der vorliegenden wasserrechtlichen Genehmigung für die Oberflächenentwässerung wurde die Entwicklung von gewerblich genutzten Bauflächen vorbereitet (vgl. Kap. 8). Für die Bilanzierung wäre daher der gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO höchstzulässige Versiegelungsgrad von 80 % anzusetzen. Dies entspräche einem Wert von rund 6.000 m<sup>2</sup>. Dieser wird jedoch nicht erreicht, da im B-Plan Flächen festgesetzt werden, innerhalb derer keine Versiegelungen zulässig sind (freizuhaltende Bauverbotszone, Wallhecken und Wallheckenschutzstreifen). Damit verbleiben nur rund 5.700 m<sup>2</sup> zur Bebauung, einschließlich Errichtung einer Zufahrt zur L 7.

Für die Ermittlung der Flächen, die von Wallhecken eingenommen werden, wird die Ausdehnung des Walkörpers innerhalb des Geltungsbereichs herangezogen. Diese Flächen finden in der Wertberechnung allerdings keine Berücksichtigung, da die Beeinträchtigung der Wallhecken und hier erforderlicher Ausgleich separat dargestellt wird.

Hieraus ergibt sich folgende Bilanzierung für die flächigen Biotope:

<b>Bestand</b>			
<b>Biototyp</b>	<b>Flächengröße (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Wertfaktor</b>	<b>Flächenwert</b>
Ackerbrache (ASb)	1,36	1	1,36
Grünfläche (GRA)	0,03	1	0,03
Wallhecke (HWB)	0,04	-	-
<b>Gesamtfläche</b>	<b>1,43</b>		<b>1,39</b>
<b>Planung</b>			
<b>Biototyp</b>	<b>Flächengröße (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Wertfaktor</b>	<b>Flächenwert</b>
Gemeinbedarfsfläche, versiegelbar	0,57	0	0,00
Gemeinbedarfsfläche, nicht versiegelbar	0,07	1	0,07
Verkehrsfläche (OVS)	0,03	0	0,00
priv. Grünfläche (GRR/GRA)	0,34	1	0,34
Extensivrasen an der Gemeinbedarfsfläche (GRE) (Wallheckenschutzstreifen) (Halb)ruderal Gras- und Staudenflur trockener Standorte (UHT) an privater	0,09	2	0,18
Grünfläche	0,25	3	0,74
Wallhecke (HWB)	0,08	-	-
<b>Gesamtfläche</b>	<b>1,43</b>		<b>1,34</b>
<b>Eingriffsbilanz</b>			
Bestand	1,43		1,39
Planung	1,43		1,34
<b>Kompensationsbedarf</b>			<b>0,048</b>

Es besteht demnach ein flächenbezogener Kompensationsbedarf von **0,048** Wert-  
einheiten (WE), bezogen auf ha, der durch Kompensationsmaßnahmen ausgegli-  
chen werden muss.

#### Beeinträchtigung der Wallhecken

Außerdem werden durch die Planung insgesamt ca. 189 m Wallhecken tangiert. Die  
179 m erfahren durch die heranrückende Bebauung eine Beeinträchtigung der öko-  
logischen Funktion und 10 m werden für die verkehrliche Erschließung des Gebiets  
vollständig beseitigt.

Seitens der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde wurden diesbezüglich unter-  
schiedliche Kompensationsanforderungen wie folgt gestellt:

Länge im Bestand:	Ausgleichsverhältnis	Kompensationsbedarf
179 m	1 : 0,5	89,5 m
10 m	1 : 1,25	12,5 m
<b>Insgesamt:</b>	189 m	<b>102 m</b>

Somit ist für die Beeinträchtigung der geschützten Wallhecken ein Ausgleich durch  
die Neuanlage von **102 m** Wallhecken zu leisten.

### 13.2. Kompensationsmaßnahmen

Ein Ausgleich der Eingriffe in die Natur und Landschaft erfolgt zum Teil innerhalb  
des Plangebiets. Der verbleibende Kompensationsbedarf wird durch externe Kom-  
pensationsmaßnahmen ausgeglichen.

#### Neuanlage der Wallhecken und Entwicklung einer Ruderalflur (vgl. Kap. 12.6.2)

Auf der Grünfläche, westlich der Feuerwehr werden ca. 125 m neuer Wallhecken  
angelegt. Diese werden parallel zu bestehenden Wallhecken in Form eines Hohlwe-  
ges im Abstand von 10 m errichtet.

Die Flächen zwischen bestehenden und neuen Wallhecken sowie der begleitende  
Schutzstreifen in diesem Bereich (ca. 2.480 m<sup>2</sup>) werden als artenreicher Land-  
schaftsrasen angelegt und dienen primär der Unterhaltung und dem Schutz der  
Wallhecken. Sie sind extensiv zu pflegen (max. 2-malige Mahd) und der natürlichen  
Entwicklung zu überlassen, sodass sich hier mit der Zeit eine artenreiche,  
(halb)ruderaler Gras- und Staudenflur (UHT) entwickelt.

#### Externe Kompensationsmaßnahmen

Der ermittelte Kompensationsbedarf von 0,048 WE, bezogen auf ha, muss extern  
ausgeglichen werden.

Der Ausgleich erfolgt voraussichtlich auf einer Fläche am Grottschloot (Flurstück  
14/2, Flur 7, Gemarkung Westerholt). Diese Fläche hat die Gemeinde erworben um  
einen Teil der Kompensationsmaßnahmen für das angrenzende Gewerbegebiet (B-  
Plan Nr. 16) durchzuführen. Die Fläche hat eine Größe von 0,637 ha. Abzüglich des  
Räumuferstreifens, der nicht zur Kompensation angerechnet werden kann, verblie-

ben 0,63 ha, die für eine Grünlandextensivierung und Anlage einer Wallhecke vorgesehen sind. Nach der Durchführung der Maßnahmen für B-Plan Nr. 16 (0,11 ha Extensivgrünland und 0,15 Wallheckenanlage) besteht auf der Fläche noch ein Kompensationsüberschuss auf 0,37 ha (bzw. 0,37 WE), der für weitere Vorhaben der Gemeinde genutzt werden kann.

Nach dem Abzug von 0,048 WE für die vorliegende Planung verbleibt noch 0,322 WE bezogen auf ha.

## 14. Artenschutzrechtliche Vorprüfung

### 14.1. Gesetzliche Grundlagen

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

Hiernach ist es verboten,

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

Diese Verbote werden allerdings für unvermeidbare Beeinträchtigungen durch zugelassene Eingriffe in Natur und Landschaft modifiziert. Gemäß § 44 Abs. 5 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 Abs. 1 Nr. 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.

## 14.2. Prüfungsrelevante Arten

### Arten des Anhangs 4 der FFH-Richtlinie

Bei der Überprüfung der Artenschutzbestimmungen wird von den Arten ausgegangen, deren Vorkommen durch eigene Kartierungen, Aussagen des Landschaftsrahmenplanes oder durch Hinweise im Zuge des Bauleitplanverfahrens für den weiteren Untersuchungsraum bekannt wurde bzw. die in dem Gebiet vorkommen könnten.

Hierzu wurde der Anhang 4 der FFH-Richtlinie untersucht. Demnach können folgende Fledermausarten des Anhangs 4 der FFH-Richtlinie hinsichtlich der geografischer Lage und Biotopstrukturen des Planungsraumes und seiner Umgebung vorkommen:

- Breitflügel-Fledermaus,
- Zwergfledermaus,
- Raufledermaus,
- Abendsegler

Breitflügel-Fledermäuse und Zwergfledermäuse sind typische Gebäudefledermäuse, sie könnten in der Umgebung des Planungsbereiches vor allem in den älteren Gebäuden Quartiere beziehen. Die Raufledermäuse und Abendsegler dagegen beziehen gerne Baumhöhlen oder Stammspalten in Wäldern, Parkanlagen oder anderen Gehölzbeständen mit altem Baumbestand. Daher sind Quartiere dieser Arten im Plangebiet mit Ausnahme der wenigen großen Eichen nicht zu erwarten.

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

Hinsichtlich der europäischen Vögel sind im Verfahrensgebiet lebende Vogelarten zu betrachten. Im vorliegenden Fall sind zu beachten:

- Bodenbrüter,
- gehölbewohnende Vögel.

Ein Vorkommen empfindlicher Wiesenvögel wird auf der Fläche aufgrund der Lage in direkter Nähe von bebauten Bereichen und der Straße nicht erwartet. Das Vorkommen von gehölbewohnenden Vögeln ist überwiegend in Großgehölzen anzunehmen.

#### **Wirkfaktoren**

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

- Versiegelung,
- Störung durch Baulärm und Beunruhigung.

### **14.3. 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, von der Brutvögel betroffen sein könnten, außerhalb der Brutzeit, d.h. von Oktober bis Februar durchzuführen. 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 infolge der 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. Somit findet keine direkte 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 das Plangebiet bereits durch die Anwesenheit von Menschen, landwirtschaftliche Tätigkeit und Straßenverkehr vorgeprägt ist, so dass die Störanfälligkeit der vorhandenen Avifauna ohnehin gering ist.

Da die Baumaßnahmen nur begrenzte Zeit dauern, sind keine längerfristigen Störungen zu erwarten. Darüber hinaus sind die relevanten Biotoptypen und Einzelgehölze im Planungsraum verbreitet; so dass ausreichend alternative Lebensräume zur Verfügung stehen.

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 gemeint, die räumlich abgrenzbar regelmäßig genutzt werden, d. h. solche Stätten, die aufgrund ihrer Beschaffenheit, Lage und Einzigartigkeit immer wieder genutzt werden (z. B. Eisvogelhöhlen, alte regelmäßig aufgesuchte Spechthöhlen oder Fledermausquartiere). Denkbar sind im Plangebiet vor allem Nisthöhlen in einigen Bäumen auf den Wallhecken im nördlichen und westlichen Bereich des Flurstücks.

#### Baubedingte Wirkfaktoren:

Im Rahmen der Planung werden keine Bäume beseitigt, die solche Strukturen aufweisen könnten, somit ist ein Verstoß gegen das Verbot hinsichtlich Avifauna und Fledermäusen 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 konnte nicht festgestellt werden.

## 15. 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“<sup>6</sup> soll hierzu zunächst eine Vorprüfung stattfinden, in der festgestellt wird, ob eine Nichtverträglichkeit vorliegen kann.

Der nächstliegenden Gebiete des Schutzgebietssystems Natura 2000 sind das FFH-Gebiet 006 (2410-301) „Ewiges Meer, Großes Moor bei Aurich“, das gleichzeitig auch das EU-Vogelschutzgebiet V05 (DE2410-401) „Ewiges Meer“ ist. Das Schutzgebiet liegt ca. 3,0 km südlich des Plangebietes.

Bei dem **FFH-Gebiet 006 „Ewiges Meer, Großes Moor bei Aurich“** handelt es sich um den größten dystrophen Moorsee Niedersachsens und ein bedeutendes Hochmoor der Ostfriesischen Geest mit Relikten von Pfeifengraswiesen und Borstgrasrasen. Es handelt sich überwiegend um einen degenerierten Hochmoorkomplex mit eingestreuten Moorseen und randlichen Grünlandbereichen (darin kleinflächig Pfeifengraswiesen) und sekundären Birken-Moorwäldern.

---

<sup>6</sup> Nds. Umweltministerium zum Europäischen Netz „Natura 2000“ (RdErl. D. MU v. 28.07.2003-29-220005/12/7).

Die Gefährdung des Gebietes geht von Torfabbau und Entwässerung, in den Randzonen z.T. auch von intensiver Landwirtschaft aus.<sup>7</sup>

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

Eine Gefährdung der Schutzzwecke im Gebiet geht von Entwässerung in den Randbereichen, Wasserstandsabsenkung, Intensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung, Zunahme von Störungen, Verbuschung und Eutrophierung aus.<sup>8</sup>

### **Prüfung der Verträglichkeit**

Bei einer Überprüfung der Verträglichkeit der Bebauungsplanänderung mit den Schutzziele des Schutzkomplexes Ewiges Meer sind zum ersten die Wirkfaktoren zu ermitteln und zu bewerten, die das Schutzgebiet beeinträchtigen 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 nicht berührt.
- Eine Beeinflussung der Schutzgebiete über das Grundwasser oder über Oberflächengewässer findet nicht statt.

### **Zu den weiteren Natura-2000-Gebieten wie**

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

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

---

<sup>7</sup> 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](https://www.nlwkn.niedersachsen.de/naturschutz/natura_2000/downloads_zu_natura_2000/downloads-zu-natura-2000-46104.html#volstDat-FFH)

<sup>8</sup> 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](https://www.nlwkn.niedersachsen.de/naturschutz/natura_2000/downloads_zu_natura_2000/downloads-zu-natura-2000-46104.html#volstDat-VS)

## **16. Hinweise**

### **16.1. Baunutzungsverordnung**

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21. November 2017.

### **16.2. Bodenfunde**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Bodendenkmale bekannt.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, 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, Ofener 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 oder Abfälle zu Tage treten, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Bodenschutz- und Abfallbehörde des Landkreises Wittmund umgehend darüber in Kenntnis zu setzen, um zu entscheiden welche Maßnahmen zu erfolgen haben.

Im Falle einer Verunreinigung des Bodens bei Baumaßnahmen sind unverzüglich Maßnahmen zu ergreifen, die eine Ausbreitung der Gefährdung (z.B. auf Grund- oder Oberflächenwasser) verhindern und ggf. eine Reinigung der kontaminierten Flächen, durch Bodenaustausch oder Bodenwäsche, zur Folge haben. Die untere Bodenschutz- und Abfallbehörde bzw. die untere Wasserbehörde des Landkreises Wittmund ist hierüber sofort zu informieren.

**16.4. Verwendung überschüssigen Bodens**

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

**16.5. Kampfmittel**

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

**16.6. Tatsächliche Lage der Leitungen**

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

**16.7. Einsichtnahme in technische Vorschriften**

Die den Festsetzungen zugrundeliegenden DIN- und ISO-Vorschriften sowie sons- tige außerstaatliche Regelwerke können bei der Verwaltung der Samtgemeinde Holtriem (Auricher Straße 9, 26556 Westerholt) eingesehen werden.

**16.8. Überlagerung rechtswirksamer Bebauungspläne**

Der vorliegende Bebauungsplan überdeckt mit seinem Geltungsbereich Teile des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 16 „Gewerbegebiet West“. Dieser Bebau- ungsplan tritt in den überlagerten Bereichen nach Rechtswirksamkeit des vorlie- genden Bebauungsplanes außer Kraft.

**16.9. Ausfahrt für den Einsatzfall**

Vor Baudurchführung der Zufahrt zur L 7 „Auricher Straße“ ist rechtzeitig eine Sondernutzungserlaubnis bei der zuständigen Dienststelle der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV) einzuholen. Die Zufahrt darf ausschließlich für Fahrten der Feuerwehreinätze genutzt werden und ist in der üb- rigen Zeit durch eine Schranke oder ein Tor zu schließen. Alle anderen Fahrten sind über die Gemeindestraße „Gewerbegebiet West“ abzuwickeln.

## 17. Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Westerholt hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16.1 „Feuerwehrhaus Westerholt“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte .....

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

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 16.1 „Feuerwehrhaus Westerholt“ hat mit dem Entwurf der Begründung sowie den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegt. Während dieser Zeit standen die Auslegungsunterlagen auch in digitaler Form auf der Website der Samtgemeinde Holtriem zur Verfügung.

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

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Gemeinde Westerholt in seiner Sitzung am ..... den Bebauungsplan Nr. 16.1 „Feuerwehrhaus Westerholt“ als Satzung beschlossen.

## 18. Zusammenfassende Erklärung

*(Wird nach Beschlussfassung ergänzt.)*

Aufgestellt:

**Thalen Consult GmbH**

Neuenburg, den 24.02.2020

i.A. Dipl.-Ing. Rolf Bottenbruch

i.A. Dipl.-Umweltwiss. Constantin Block

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

T:\Westerholt\11004\_P\_Gewerbegebiet West\_Erweiterung\05\_B-Plan\02\_Entwurf\Begrueundung\2020\_02\_24\_11004\_bp\_begr\_e.docx