



**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

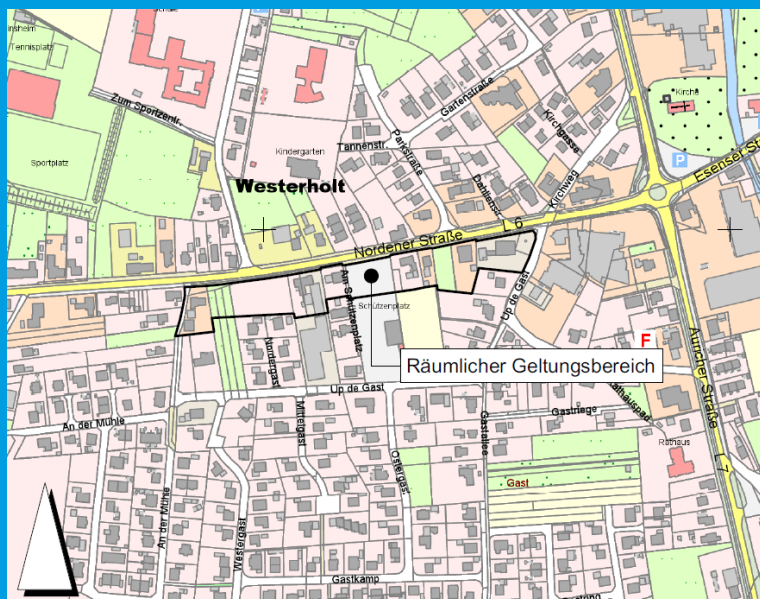
BEBAUUNGSPLAN NR. 5, 7. ÄNDERUNG

Begründung (Entwurf)

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Gemeinde Westerholt

Westerholt



PROJ.NR. 11441 | 20.07.2020

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass der Planung	5
2.	Grundlagen der Planung	5
2.1.	Aufstellungsbeschluss	5
2.2.	Rechtsgrundlagen	5
2.3.	Verfahren	6
2.4.	Räumlicher Geltungsbereich	7
3.	Planerische Vorgaben	7
3.1.	Landesplanung und Raumordnung	7
3.2.	Flächennutzungsplanung	9
3.3.	Landschaftsplanung	9
3.4.	Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans	10
4.	Bestandssituation	10
5.	Ziele der Planung	10
6.	Städtebauliches Konzept	11
7.	Inhalt des Bebauungsplans	11
7.1.	Art der baulichen Nutzung	11
7.1.1.	Mischgebiet	11
7.1.2.	Allgemeines Wohngebiet	12
7.2.	Maß der baulichen Nutzung	12
7.3.	Bauweise	13
7.4.	Überbaubare Grundstücksfläche	13
7.5.	Mindestgröße der Grundstücke und höchstzulässige Zahl der Wohnungen	14
7.6.	Flächen für Gemeinbedarf	14
7.7.	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	14
7.8.	Festsetzungen zum Schallschutz	14
8.	Örtliche Bauvorschriften	16
8.1.	Dachformen	16
8.2.	Traufhöhe	16
8.3.	Dacheindeckung, Nutzung regenerativer Energien	16
9.	Oberflächenentwässerung	16

10. Erschließung	17
10.1. Verkehrliche Erschließung.....	17
10.2. Ver- und Entsorgung.....	17
10.2.1. Leitungen.....	17
10.2.2. Abfallwirtschaft	17
10.3. Brandschutz	17
11. Hinweise	17
12. Flächenbilanz	18
13. Belange von Natur und Landschaft	18
13.1. Bestand.....	18
13.2. Auswirkungen	19
13.3. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung.....	19
14. Artenschutzrechtliche Vorprüfung	20
14.1. Rechtliche Grundlagen	20
14.2. Prüfungsrelevante Arten	21
14.3. Beurteilung.....	22
15. FFH-Verträglichkeitsvorprüfung	22
15.1. Rechtliche Grundlagen	22
15.2. Prüfungsrelevante Schutzgebiete.....	22
15.2.1. Beurteilung.....	23
16. Verfahrensvermerke	24

1. Anlass der Planung

Die von Westen nach Osten verlaufende L 6 „Nordener Straße / Esenser Straße“ und die von Norden nach Süden verlaufende L 7 „Auricher Straße“ sind die beiden wichtigsten Verkehrsverbindungen auf dem Gebiet der Samtgemeinde Holtriem und kreuzen sich im Zentrum des Hauptortes Westerholt. Unmittelbar westlich des Ortszentrums liegt am Abschnitt „Nordener Straße“ der L 6 der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (B-Plan) Nr. 5 der Gemeinde Westerholt. Dieser B-Plan wurde 1974 aufgestellt und insgesamt 6 Mal geändert. Die gegenwärtig rechtswirksamen Festsetzungen entsprechen jedoch nicht mehr den städtebaulichen Entwicklungszielen von Gemeinde und Samtgemeinde für den Hauptort. Dies gilt insbesondere für eine Fläche im Nordwesten des räumlichen Geltungsbereichs, für die ein Sondergebiet großflächiger Handelsbetrieb (Einrichtungsbedarf) festgesetzt ist. Hier ist bereits seit längerer Zeit ein Leerstand vorhanden. Daher wurde entschieden, den Bebauungsplan in einem Teilbereich ein weiteres Mal zu ändern.

2. Grundlagen der Planung

2.1. Aufstellungsbeschluss

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Westerholt in seiner Sitzung am die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 beschlossen.

2.2. Rechtsgrundlagen

Bei der Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung wurden die folgenden Rechtsgrundlagen berücksichtigt:

- 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)

Bebauungsplan Nr. 5, 7. Änderung – Begründung (Entwurf)

- k) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
 - l) Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG)
 - m) Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
 - n) Niedersächsisches Landes-Raumordnungsprogramm (LROP),
 - o) Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Wittmund,
- jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

2.3. Verfahren

Bei der vorliegenden B-Plan-Änderung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Sie wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt (Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Vorprüfung des Einzelfalls).

Die Anwendung dieses Verfahrens ist an die folgenden Bedingungen gebunden:

- Die Größe der gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzten Grundfläche muss kleiner als 20.000 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 BImSchG zu beachten sind.

Diese Voraussetzungen werden im vorliegenden Fall erfüllt:

- Die maximal zulässig versiegelbare Fläche gemäß den Festsetzungen der vorliegenden B-Plan-Änderung beträgt für das Mischgebiet rund 7.400 m² und für das Allgemeine Wohngebiet rund 400 m² (s. Kap. 7.2). Mit insgesamt rund 7.800 m² wird der Grenzwert von 20.000 m² deutlich unterschritten.
- Die vorgesehene bauliche Nutzung begründet keine UVP-Pflicht.
- Natura 2000-Gebiete werden nicht beeinträchtigt (vgl. Kap. 15).
- Es befinden sich keine Anlagen in unmittelbarer Nähe, für die eine Gefahr schwerer Betriebsunfälle mit gefährlichen Stoffen besteht (sog. Störfallanlagen im Sinne der Störfallverordnung).

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

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

Bebauungsplan Nr. 5, 7. Änderung – Begründung (Entwurf)

§ 4 Abs. 1 BauGB. Die Gemeinde Westerholt hat im Einvernehmen mit der Samtgemeinde Holtriem entschieden, diese Verfahrenserleichterung in Anspruch zu nehmen. Die förmlichen Verfahrensschritte zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der TöB gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB werden mit dem Entwurf der Bauleitplanung durchgeführt.

Von einer zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a BauGB wird abgesehen.

2.4. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden B-Plan-Änderung liegt zentral in der Ortslage Westerholt, südlich angrenzend an die L 6 „Nordener Straße“. Er wird im Westen und Osten von der Gemeindestraße „Up de Gast“ begrenzt. Er ist rund 1,6 ha groß und umfasst in Flur 5 der Gemarkung Westerholt die folgenden Flurstücke:

- vollständig: 165/3, 369/28, 367/28, 368/28, 33/13, 34/7, 37/8, 37/6, 41/4, 41/3, 42/15, 42/16, 42/8, 42/14
- teilweise: 30/3, 31/3, 32/3, 34/11, 37/1, 314/38, 39

Die Lage des Geltungsbereichs ist aus der Übersichtskarte auf dem Deckblatt der vorliegenden 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.

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).

Für das Gebiet der vorliegenden Planung enthält das RROP keine weiteren Vorgaben.

Bebauungsplan Nr. 5, 7. Änderung – Begründung (Entwurf)

Damit sind keine der Planung entgegenstehenden Belange der Landesplanung oder der Raumordnung festzustellen.

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

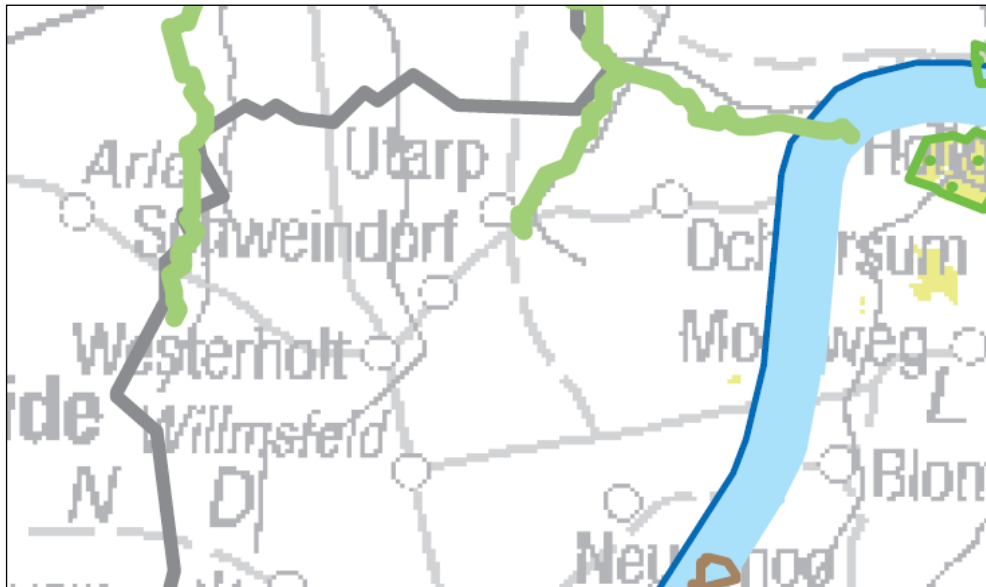


Abb.: Ausschnitt aus dem RROP des Landkreises Wittmund mit Lage des Plangebiets (blau umkreist)

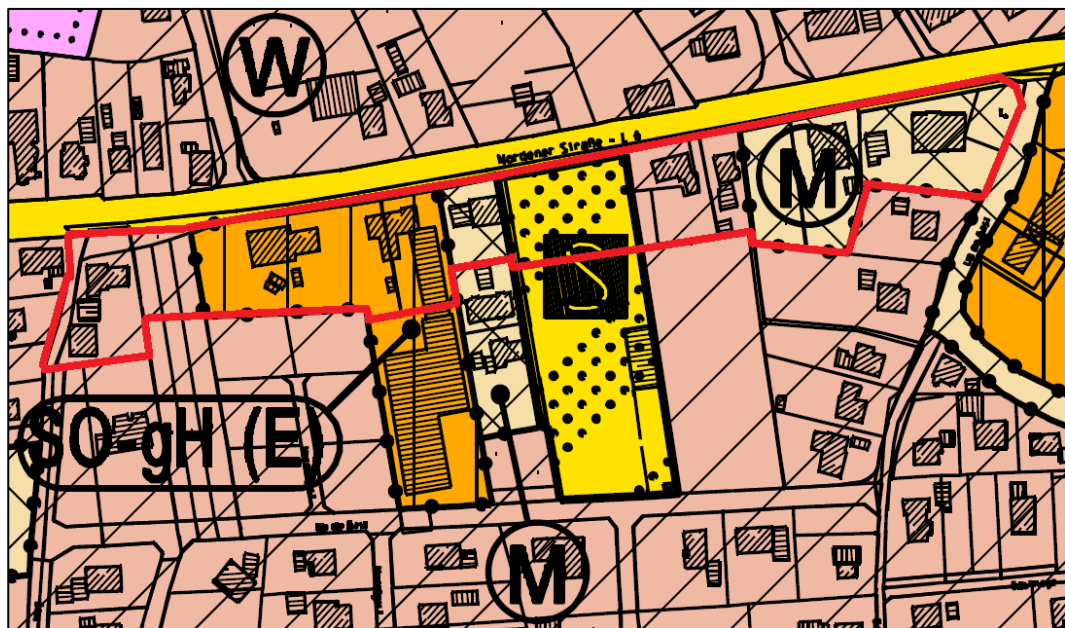


3.2. Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Holtriem trifft von Westen nach Osten die folgenden Darstellungen: Wohnbaufläche (W), Sondergebiet großflächiger Handelsbetrieb (Einrichtungsbedarf) (SO-gH (E)), gemischte Baufläche (M), Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Schützenplatz, Wohnbaufläche (W) und gemischte Baufläche (M).

Da sich die vorliegende B-Plan-Änderung nicht aus diesen Darstellungen entwickeln lässt, ist eine Berichtigung des FNP erforderlich. Nach dieser 19. Berichtigung wird der FNP für das Plangebiet gemischte Bauflächen, Wohnbauflächen sowie eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Festplatz darstellen (vgl. Kap. 7.1).

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. Das Plangebiet und seine unmittelbare Umgebung werden als Teil der zusammenhängenden Siedlungsfläche dargestellt. Hier befindet sich kein wichtiger Bereich für Arten und Lebensgemeinschaften oder für das Landschaftsbild. Schutzwürdige Teile von Natur und Landschaft sind nicht vorhanden. Die besiedelten Bereiche sollen unter besonderer Berücksichtigung von naturbetonten Strukturen, Standortbedingungen sowie Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft entwickelt werden.

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

3.4. Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans

Der rechtswirksame B-Plan einschließlich der bisherigen Änderungen setzt im Änderungsbereich Kleinsiedlungsgebiete (WS) und ein Mischgebiet (MI) fest. Der Schützenplatz ist als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Festplatz festgesetzt. Für das o. g. Sondergebiet (SO-gH (E)) wurde die verbindliche Bauleitplanung im Rahmen der 5. Änderung des B-Plans aufgestellt.

4. Bestandssituation

Der östliche Teil des Plangebiets liegt innerhalb des Ortszentrums von Westerholt, der von gewerblichen Nutzungen zur örtlichen Versorgung geprägt ist. An der östlichen Grenze des Plangebiets befindet sich eine Tankstelle. In unmittelbarer Nachbarschaft dazu liegen ein Sanitätshaus, eine Apotheke, eine Bankfiliale, ein Schuhhändler sowie ein Supermarkt (Vollsortimenter). Im weiteren Umkreis sind im Bereich der L 7 „Auricher Straße“ noch weitere gewerbliche Nutzungen vorhanden, wie verschiedene Discount-Märkte, Gaststätten u. a. m. In westliche Richtung ist die Wohnnutzung für das Plangebiet prägend, allerdings gibt es auch eine Buchhandlung und einen Fahrradgeschäft als gewerbliche Nutzungen. Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden B-Plan-Änderung schließt den nördlichen Teil des Schützenplatzes ein, der als Ort für Festivitäten und mobile Verkaufsstände genutzt wird (Wochenmarkt). In seinem südlichen Teil an der Ortsstraße „Up de Gast“ liegt ein Wohnmobilstellplatz.

Der Gebäudebestand besteht überwiegend aus freistehenden Einzelhäusern, die orts- und regionaltypisch mit verklinkerten Außenwänden und symmetrisch-geneigten Dächern errichtet sind. Die Bebauung entlang der L 6 „Nordener Straße“ ist nicht vollständig zusammenhängend ausgeprägt, besonders im Westen des Plangebiets sind Baulücken vorhanden. Architektonisch hervortretende oder historisch besonders wertvolle Bauwerke (Baudenkmale) sind im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden.

5. Ziele der Planung

Die Gemeinde Westerholt und die Samtgemeinde Holtriem stellen im Zuge der Planungen zur Siedlungsentwicklung die vorhandenen Pläne und Konzepte regelmäßig auf den Prüfstand. Im vorliegenden Fall gab der o. g. Leerstand den Anstoß, die gegenwärtigen Festsetzungen des rechtswirksamen B-Plans zu überdenken.

Das seinerzeit festgesetzte Sondergebiet umfasst neben dem Gebäudebestand, der bis zur Gemeindestraße „Up de Gast“ reicht, westlich angrenzende Erweiterungsflächen auf dem Flurstück 33/13. Da der Leerstand des ehemaligen Einrichtungsmarktes an der L 6 „Nordener Straße“ (Hausnummer 13) schon seit längerer Zeit besteht, ist nicht davon auszugehen, dass diese Kapazitäten noch benötigt werden. Daher ist es städtebaulich sinnvoll, das Sondergebiet an dieser Stelle nunmehr zu überplanen, um neue Entwicklungsmöglichkeiten zu eröffnen.

Im Rahmen der vorliegenden Planung streben Gemeinde und Samtgemeinde an, im Einklang mit den gesetzlichen Vorgaben Potenziale der Innenentwicklung zu erschließen. Da es sich um eine Fläche im zentralen Siedlungsbereich nahe dem

Bebauungsplan Nr. 5, 7. Änderung – Begründung (Entwurf)

Ortskern handelt, sollen gerade hier dauerhafte Baulücken und Nutzungsbrachen vermieden werden. Dies hat für die Erhaltung und Fortentwicklung des Hauptortes Westerholt und seiner Funktion als Grundzentrum der Samtgemeinde Holtriem große Bedeutung. Zudem wird so den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und dem Ziel einer breiten Eigentumsbildung entsprochen.

6. Städtebauliches Konzept

In der jüngeren Vergangenheit eine räumliche Verschiebung der Tätigkeit des Einzelhandels in Westerholt stattgefunden. Der faktische Schwerpunkt liegt mittlerweile mehr im Bereich der L 7 „Auricher Straße“, wo sich heute die großflächigen Einzelhandelsbetriebe befinden. Daher prüfen Gemeinde und Samtgemeinde derzeit, ob die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs des Grundzentrums im Sinne der Leitlinie für die Einzelhandelsentwicklung¹ neu zu fassen ist. Dessen Ausdehnung nach Westen entlang der L 6 „Nordener Straße“ wird möglicherweise zurückgenommen und stattdessen nach Süden ausgedehnt.

Vor diesem Hintergrund wird das bestehende Sondergebiet zunächst in seinem nördlichen Teil überplant. Da die großen Verkaufsgebäude im Sondergebiet auch von Süden über die Ortsstraße „Up de Gast“ erschlossen sind, können sie potenziell wieder für ihren originären Zweck genutzt werden. Sollte das weiterhin nicht geschehen, kann im Zuge einer weiteren Änderung des B-Plans auch hier eine Überplanung erfolgen. Dies wird jedoch zunächst zurückgestellt, um die weitere Entwicklung abzuwarten.

7. Inhalt des Bebauungsplans

7.1. Art der baulichen Nutzung

7.1.1. Mischgebiet

Wie oben erwähnt vollziehen sich im Hinblick auf den (großflächigen) Einzelhandel in Westerholt räumliche Veränderungen, die eine Verlagerung entsprechender Nutzungen nach Osten und Süden mit sich bringt. Es ist aber nach wie vor städtebaulich sinnvoll, entlang einer der beiden Hauptverkehrsachsen des Hauptortes an diesem Standort angemessen breites Spektrum von Nutzungsmöglichkeiten zu eröffnen, insbesondere im Augenmerk auf andere gewerbliche Nutzungen als den Einzelhandel. Hierfür ist das Mischgebiet die geeignete Gebietskategorie. Die räumliche Ausdehnung des Mischgebiets ergibt sich aus der Lage zwischen den beiden Knotenpunkten der Ortsstraße „Up de Gast“ mit der L 6 „Nordener Straße“ - die zugleich auch die westliche und östliche Grenze des räumlichen Geltungsbereichs markieren - sowie der durchschnittlichen Tiefe der straßenanliegenden Flurstücke.

¹ Einzelhandelskooperation Ost-Friesland, Westerholt (Grundzentrum): Leitlinie für die Einzelhandelsentwicklung (1. Geänderte Fassung), Stand 27.08.2015

Bebauungsplan Nr. 5, 7. Änderung – Begründung (Entwurf)

Eine Differenzierung der Nutzungsarten wird nicht vorgenommen, um hier die Flexibilität, die durch Festsetzung eines Mischgebiets gegeben ist, voll auszunutzen. Für die überplanten Grundstücke entstehen so auch keine künftigen Einschränkungen der gegenwärtigen Nutzungen.

Es ist zu erwarten, dass im westlichen Teil das Wohnen die prägende Nutzung bleiben wird, während gewerbliche Nutzungen v. a. in der Nähe des Ortszentrums vorhanden und weiterhin zu erwarten sind. Dies steht der Festsetzung eines Mischgebiets jedoch nicht entgegen, da ein solches nicht in seiner ganzen Ausdehnung gemischte Nutzungen aufweisen muss, sondern als Baugebiet insgesamt. Dies ist im vorliegenden Fall gegeben. Eine räumliche Differenzierung durch Untergliederung des Mischgebiets wäre grundsätzlich denkbar. Im vorliegenden Fall wird hiervon abgesehen, da zur Sicherstellung einer städtebaulich geordneten Entwicklung kein Erfordernis besteht und auch hier die größtmögliche Flexibilität der Nutzung gewährleistet werden soll.

7.1.2. Allgemeines Wohngebiet

Mit zunehmender Entfernung von der L 6 „Nordener Straße“ nimmt die städtebauliche Prägung ab, die eine gemischte Nutzung nahelegt. Hier liegt der Schwerpunkt erfahrungsgemäß auf dem Wohnen. Daher werden die Teile der Flurstücke im Änderungsbereich, die über die o. g. straßenbegleitende Tiefe hinausgehen, als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Die zulässigen Nutzungen werden dahingehend differenziert, dass die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen werden. Die beiden Nutzungen lassen sich hier in die bestehende Struktur nicht städtebaulich sinnvoll einfügen. Im angrenzend festgesetzten Mischgebiet und an anderen Orten der Gemeinde gibt es geeignete Standorte hierfür; eine Tankstelle ist wie erwähnt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der vorliegenden B-Plan-Änderung bereits vorhanden.

Eine künftige Einschränkung bestehender Nutzungen entsteht durch die Überplanung mit einem Allgemeinen Wohngebiet nicht. Dies ist auch im Ausblick auf den südlichen Teil des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 5 zu verstehen. Hier soll ggf. überprüft werden, ob die festgesetzten Kleinsiedlungsgebiete den aktuellen Entwicklungszielen der Gemeinde noch angemessen sind. Da hier kein akuter Planungsbedarf besteht, ist dies nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung und wird nötigenfalls in künftigen Verfahren geregelt.

7.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Wahl der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen orientiert sich am Bestand. Dies ist besonders für die Gewährleistung der ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung von Bedeutung. Die zulässig versiegelbare Fläche soll nicht erhöht werden (vgl. Kap. 9).

Die bisher festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) weisen deutliche Unterschiede auf. Für die Kleinsiedlungsgebiete gilt eine GRZ von 0,2, für die Mischgebiete eine GRZ von 0,4 und für das Sondergebiet eine GRZ von 0,6. Im Zuge der vorliegenden

Bebauungsplan Nr. 5, 7. Änderung – Begründung (Entwurf)

B-Plan-Änderung wird das Maß der zulässig versiegelbaren Fläche gleichmäßig über den Änderungsbereich verteilt und für das Mischgebiet mit einer GRZ von 0,4 und für die Allgemeinen Wohngebiete mit einer GRZ von 0,3 festgesetzt. Auf diese Weise sind angemessene bauliche Möglichkeiten für die zulässigen Nutzungen gegeben, die Bestand und Entwicklung der Bebauung Rechnung tragen. Bestehende Nutzungen werden hierdurch nicht eingeschränkt.

Für die straßenbegleitende Bebauung wird die bestehende Festsetzung von 2 zulässigen Vollgeschossen unverändert übernommen. Hier besteht im Hinblick auf die bestehenden und künftigen Nutzungen kein Änderungsbedarf. Für die Allgemeinen Wohngebiete wird nur ein Vollgeschoss zugelassen, da dies ein typisches und von der Gemeinde gewolltes Maß für Wohnnutzungen in Westerholt darstellt. Insofern wird die bestehende Wohnnutzung hier ebenfalls nicht eingeschränkt.

Die Regelung der Gebäudedimensionierung durch Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird für das Mischgebiet aus den bisherigen Festsetzungen übernommen. Hier wird im Vergleich zum bisherigen Zustand, der das Doppelte der GRZ als GFZ erlaubte, eine maßvolle Erhöhung auf eine GFZ von 0,9 vorgenommen. Dies soll insbesondere die Kombination von gewerblicher und Wohnnutzung in einem Gebäude attraktiv machen, ohne dass hierfür die Vergrößerung der Grundfläche vorgenommen wird. Dem gewachsenen Ortsbild angemessene Gebäudekubaturen bleiben weiterhin gewährleistet.

Für die Allgemeinen Wohngebiet wird keine GFZ, sondern eine maximal zulässige Firsthöhe von 10,00 m festgesetzt, die dem üblichen Maß des umgebenden Bestandes und der Typik des Ortsbildes entspricht.

Die Höhenlage des Erdgeschossfertigfußbodens wird festgesetzt, um eine einheitliche Auffüllung der Baugrundstücke sicherzustellen. Dies ist eine wesentliche Voraussetzung für die Sicherstellung der ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung.

7.3. Bauweise

Für den gesamten Änderungsbereich wird die offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht der bisherigen Regelung und dem vorhandenen Bestand. Lage, Größe und Nutzung des Plangebiets geben keinen Anlass für andere Regelungen. Für die Allgemeinen Wohngebiete wird allerdings festgesetzt, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Dies entspricht der üblichen Praxis der Gemeinde, für Allgemeine Wohngebiete eine kleinteilige Bebauung vorzugeben, die orts- und landchaftstypisch ist.

7.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzten Baugrenzen geben generell eine einheitliche Fluchtlinie und Bebauungstiefe entlang der L 6 „Nordener Straße“ vor. Die gewählte Tiefe erlaubt eine hinreichende Flexibilität bei der Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken. Restriktionen der überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den notwendigen Abständen zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie der Freihaltung der Trassen vorhandener Versorgungsleitungen. Im Westen und Osten bleiben die

Bebauungsplan Nr. 5, 7. Änderung – Begründung (Entwurf)

Umgrenzungen zum Bestand im Süden offen, da Abstände und eventuelle Grenzbebauungen hier sinnvoll nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) geregelt werden können.

Einzelne vorhandene Gebäude überschreiten die vorliegend festgesetzten Baugrenzen. Diese unterfallen dem Bestandsschutz. Damit ist die Anordnung der Gebäude nur bei Neuerrichtung oder wesentlicher Änderung an die festgesetzte Baugrenze anzupassen. Auf den betreffenden Grundstücken ist hierfür ausreichend Raum vorhanden.

Der öffentliche Straßenraum soll offengehalten und ein zu nahes Heranrücken der Bebauung vermieden werden, da dies eine bedrückende Wirkung mit sich bringen kann, die nicht erwünscht ist. Daher werden Garagen und Nebengebäude in den Gebäuden vorgelagerten Bereichen (Vorgärten) nicht zugelassen.

7.5. Mindestgröße der Grundstücke und höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Es ist übliche Praxis der Gemeinde Westerholt, in Allgemeinen Wohngebieten die Dichte der Bebauung durch die Vorgabe einer Mindestgrundstücksgröße zu begrenzen. Diese beträgt 450 m² und stellt damit die Erreichung des Ziels einer hinreichend aufgelockerten Bebauung sicher.

Die festgesetzten Wohngebiete sollen v. a. der Unterbringung von Einfamilienhäusern dienen. Die Errichtung von Mietobjekten ist hier nicht erwünscht. Daher wird die zulässige Anzahl der Wohnungen differenziert begrenzt. Eine Ausnahme wird für Einliegerwohnungen in Häusern entsprechender Größe vorgesehen, da hierdurch die mögliche Nutzung erweitert, aber der angestrebte Charakter des Wohngebiets nicht prägend beeinflusst wird.

7.6. Flächen für Gemeinbedarf

Der Schützenplatz soll in Bestand und Funktion erhalten bleiben. Die bestehende Festsetzung bleibt daher unverändert.

7.7. Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen, die innerhalb des Änderungsbereichs liegen, werden nach tatsächlicher Nutzung laut Flurstücksnachweis festgesetzt, um Bestand und Funktion planungsrechtlich klarzustellen und abzusichern.

7.8. Festsetzungen zum Schallschutz

Im Hinblick auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist die Lage des Plangebiets an der L 6 „Nordener Straße“ besonders zu beachten, da von dieser stark frequentierten Straße entsprechende Schallemissionen ausgehen. Die diesbezügliche Schallimmissionssituation wurde zuletzt im Jahr 2017 im Rahmen der 1. Änderung

Bebauungsplan Nr. 5, 7. Änderung – Begründung (Entwurf)

des B-Plans Nr. 11 der Gemeinde Westerholt gutachterlich untersucht.² Gegenstand der Untersuchung waren die Auswirkungen des Verkehrsaufkommens im Bereich des Knotenpunkts von L 6 „Nordener Straße“ und L 7 „Auricher Straße“, der als Kreisverkehr ausgebaut ist und nur rund 115 m östlich vom Plangebiet entfernt liegt. Da sich an der Funktion der L 6 „Nordener Straße“ als innerörtliche Hauptverkehrsstraße nichts geändert hat und wesentliche Änderungen des Verkehrsaufkommens seit Erstellung des Gutachtens nicht anzunehmen sind, wurden die damals ermittelten Lärmpegelbereiche auf das Gebiet der vorliegenden Planung übertragen.

Es ist allgemein davon auszugehen, dass im Lärmpegelbereich II bedingt durch die üblichen Maßnahmen zur Wärmedämmung an Gebäuden gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV) auch ein hinreichender Schallschutz realisiert wird, so dass hier keine gesonderten Maßnahmen vorzusehen sind. In die Planzeichnung wurden daher nur die Lärmpegelbereiche III und IV der DIN 4109 eingetragen, aus denen hervorgeht, wo und wie lärmexponierte Außenbauteile (in erster Linie Fenster) zusätzlich zu dämmen sind, damit in den Aufenthaltsräumen eine ausreichende Wohnruhe gegeben ist. Die Grenze zwischen den Lärmpegelbereichen IV und V (unmittelbarer Nahbereich der L 6 „Nordener Straße“) fällt mit Ausnahme der Flurstücke 37/6, 41/4, 41/3, 42/15 und 42/16 mit der nördlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der vorliegenden B-Plan-Änderung zusammen. Zudem liegt dieser Bereich vollständig außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Daher wird diese Abgrenzung zur besseren Lesbarkeit der Planzeichnung nicht zeichnerisch dargestellt.

Ein besonderer Bedarf für Schallschutzmaßnahmen besteht sowohl für Außenwohnbereiche (z. B. Terrassen, Balkone) als auch besonders ruhebedürftige Räume, für die auch eine ausreichende Belüftung von Bedeutung ist. So muss sichergestellt sein, dass der Innenraumpegel von 30 dB(A) in Schlafräumen bei teilgeöffnetem Fenster eingehalten wird. Dieses ist bei Lärmexponiertheit nur mit schallgedämmten Lüftungsanlagen bzw. verglasten Loggien u. ä. möglich. Bei Terrassen und Balkonen sind Einhausungen notwendig, wenn diese nicht im „Schallschatten“ unterbracht werden können.

Für andere Aufenthaltsräume wurden keine Festsetzungen zum Schallschutz getroffen, weil hier kein Anspruch auf eine „Dauerlüftung“ erkannt, sondern eine Stoßlüftung für ausreichend gehalten wird. Eine Überschreitung des Innenraumpegels von 40 dB(A) in den kurzen Zeiten dieser Lüftung wäre dann hinzunehmen. Falls trotzdem ein Innenraumpegel von nicht mehr als 40 dB(A) auch während der Lüftung gewünscht wird, kämen hier auch die o. a. Maßnahmen zum Tragen. Dies soll jedoch nicht verpflichtend vorgegeben, sondern der individuellen Entscheidung überlassen werden.

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

8. Örtliche Bauvorschriften

In Ergänzung zu den Festsetzungen nach BauGB werden von der Gemeinde Westerholt für Wohngebiete örtliche Bauvorschriften nach § 84 NBauO erlassen, um die Gestaltung der Gebäude im Sinne eines ansprechenden und hinreichend einheitlichen Ortsbildes sicherzustellen. Dies wird auf Vorschriften zur Gestaltung der Dächer beschränkt, da die Dächer der Gebäude in ihrem Zusammenhang die sog. Dachlandschaft bilden, die großen Einfluss auf das Ortsbild ausübt.

8.1. Dachformen

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.

8.2. Traufhöhe

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.

8.3. Dacheindeckung, Nutzung regenerativer Energien

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.

9. Oberflächenentwässerung

Die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung ist im Bestand gegeben. Durch die vorliegende B-Plan-Änderung ergeben sich an den Zulässigkeiten im Hinblick auf die Oberflächenversiegelung im Vergleich zum bisherigen Zustand keine Änderun-

Bebauungsplan Nr. 5, 7. Änderung – Begründung (Entwurf)

gen. Es wird daher davon ausgegangen, dass die vorhandenen Anlagen zur Oberflächenentwässerung keiner Änderung bedürfen und den Anfall überschüssigen Niederschlagswassers bewältigen können.

10. Erschließung

10.1. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die L 6 „Nordener Straße“ sowie die Gemeindestraße „Up de Gast“. Straßenbauliche oder verkehrliche Maßnahmen an diesen Straßen sind weder Gegenstand der vorliegenden Planung noch Voraussetzung für deren Umsetzung.

10.2. Ver- und Entsorgung

10.2.1. Leitungen

Die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Bestand vorhanden. Neu errichtete Gebäude können hieran angebunden werden. Die Neu- oder Umlegung von Hauptleitungen ist nicht notwendig. Die Trassen der vorhandenen Hauptleitungen wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen und bei der Festsetzung der Baugrenzen berücksichtigt. Sie befinden sich außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

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).

10.3. Brandschutz

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist im Bestand für den Umfang der aktuell zulässigen Bebauung gegeben. Infolge der Planung tritt hier kein Anpassungsbedarf ein.

11. Hinweise

Die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** gibt die Festsetzungsmöglichkeiten für die Bauleitplanung vor. Zur Klarstellung, welche Fassung anzuwenden ist, wird auf der Planzeichnung ein entsprechender Hinweis angebracht (Hinweis Nr. 1).

Weitere Hinweise betreffen zu beachtende rechtliche Vorgaben, die bei der Vorbereitung und Ausführung von Bauarbeiten zu beachten sind (Hinweise Nr. 2 bis 6).

Es wird auf die Möglichkeit zur **Einsichtnahme in technische Vorschriften** aufmerksam gemacht, die den Festsetzungen des Bebauungsplans zugrunde liegen. Dies

Bebauungsplan Nr. 5, 7. Änderung – Begründung (Entwurf)

entspricht der Anforderung des Rechtsstaatsprinzips, dass die Planbetroffenen sich auch dann vom Inhalt solcher Regelwerke verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis verschaffen können, wenn diese nicht öffentlich zugänglich sind (Hinweis Nr. 7).

Abschließend wird klarstellend auf die **Überlagerung rechtswirksamer Bebauungspläne** hingewiesen, durch die die bisherigen Festsetzungen außer Kraft gesetzt werden (Hinweis Nr. 8).

12. Flächenbilanz

Mischgebiet	12.326 m ²
Allgemeines Wohngebiet	892 m ²
Fläche für Gemeinbedarf	1.806 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	525 m ²
GESAMT	15.549 m²

13. Belange von Natur und Landschaft

13.1. Bestand

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand der naturräumlichen Region der Ostfriesisch-Oldenburgischen Geest.³ Es liegt innerhalb des zentralen Siedlungsbereichs Westerholts an einer der beiden Hauptverkehrsstraßen des Hauptortes. Bedingt durch die lückenhafte Bebauung ist der Versiegelungsgrad als relativ niedrig zu beurteilen.

Der Bereich der bestehenden Häuser an der Ortsstraße „Up de Gast“ im Westen des Plangebiets liegt in einem Suchraum für schutzwürdige Böden aufgrund von kulturgeschichtlicher Bedeutung (Bodentyp Plaggenesch), der weite Teile des Gebiets der Samtgemeinde Holtriem umfasst, z. T. mit den bestehenden Ortstalgen.⁴ Durch die seit langem vorhandene Bebauung am Standort im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung ist eine diesbezügliche Schutzwürdigkeit allerdings nicht mehr gegeben.

Die vorhandene Bebauung weist den Charakter eines verdichteten Einzelhausgebiets auf, da die Abstände zwischen den Gebäuden und die zugehörigen Hausgärten relativ klein sind. Auf den Grundstücken ohne bauliche Nutzung wird die Vegetation regelmäßig gemäht, so dass sich die hierfür typischen Pflanzengesellschaften gebildet haben. Gehölzbestände sind nur vereinzelt in den Gärten und an der Straße vorhanden.

³ Umweltkarten Niedersachsen (2011): Naturräumliche Regionen in Niedersachsen. – Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, Hannover

⁴ NIBIS® Kartenserver (2018): Suchräume für schutzwürdige Böden (BK50). - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

Bebauungsplan Nr. 5, 7. Änderung – Begründung (Entwurf)

Die nähere Umgebung des Plangebiets ist ebenfalls von Einzelhausbebauung mit freistehenden Häusern und umgebenden Gärten geprägt.

Im Hinblick auf die Fauna ist das Plangebiet als kleinstädtisches Siedlungsbiotop zu beurteilen, das zwar von einem relativ hohen Anteil unbebauter Flächen gekennzeichnet ist, bei denen es sich aber nicht um Biotope mit einer besonderen Bedeutung für die lokale Fauna handelt.

Die nähere Umgebung des Plangebiets ist als typisches kleinstädtische Siedlungsbiotop einzuordnen, so dass auch hier keine herausragende Bedeutung für die lokale Fauna besteht.

Eine Vorbelastung des Plangebiets ist durch Immissionen gegeben, die vom Verkehr auf der L 6 „Nordener Straße“ ausgehen.

Schutzgebiete oder -objekte nach dem Naturschutz-, Wasser- oder Denkmalschutzrecht sind innerhalb des Plangebiets und in seiner näheren Umgebung nicht vorhanden.

13.2. Auswirkungen

Bedingt durch die gewählte Verfahrensart sind keine Kompensationsmaßnahmen durchzuführen. Insofern entfällt eine Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung.

Erhebliche bau- oder betriebsbedingte Auswirkungen auf die Umwelt sind infolge der Planung nicht zu erwarten.

Die vorgesehene Nutzung des Plangebiets fügt sich in den vorhandenen Bestand ein, so dass hier keine Konflikte abzusehen sind. Der Hauptort der Samtgemeinde wird nachverdichtet und eine kompakte Struktur.

Die Gefahr von schweren Unfällen besteht nutzungsbedingt nicht, da kein regelmäßiger Umgang mit gefährlichen Stoffen o. ä. ausgeübt wird.

Infolge von katastrophalen Ereignissen sind erhebliche Folgewirkungen nicht gegeben, da die Gefahr von schweren Explosionen, der umfangreichen Freisetzung umweltgefährdender Stoffe o. ä. nutzungsbedingt ebenfalls nicht besteht.

13.3. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Für die Ausführung der Baumaßnahmen dürfen nur ordnungsgemäß gewartete und zugelassene Fahrzeuge und Maschinen eingesetzt werden.

Baubedingte Beeinträchtigungen des Bodens können durch eine geordnete Bauausführung minimiert werden. Unnötige bzw. unnötig starke Bodenverdichtungen durch Baufahrzeuge und -materialien sind zu vermeiden und Teilbereiche, die nur während der Bauphase benötigt werden, mit Baggermatten zu schützen. Die Mutterbodenaufgabe ist ordnungsgemäß abzuschleppen und falls erforderlich sachgerecht zu lagern. Es ist zu prüfen, ob ein Wiedereinbau möglich ist. Genaue Angaben hierüber sind DIN 18 915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten), DIN 19 731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19 639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) zu entnehmen, die bei der Ausführung von Bodenarbeiten zu beachten sind.

Die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm ist zu beachten.

Sofern wassergefährdende Stoffe zum Einsatz kommen, ist auf den sachgerechten Umgang mit diesen zu achten.

Nicht zur Beseitigung vorgesehene Gehölze sind zu schonen. Sollte es dennoch zu Beschädigungen von Ästen, Zweigen oder Wurzeln kommen, sind diese fachgerecht zurückzuschneiden. Genaue Angaben sind hierüber sind der DIN 18 920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu entnehmen, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu beachten ist.

Zur Vermeidung von Verstößen gegen § 44 Abs. 1 Nrn. 1 u. 2 BNatSchG (Tötungs- und Störungsverbot) sollen Eingriffe in Biotopstrukturen, die potenziell als Niststandorte für Vögel dienen können, nur von Oktober bis Februar, also außerhalb der Vogelbrutzeit, vorgenommen werden. Durch die Ausführung von Maßnahmen während der Brutzeit dürfen besetzte Niststandorte, die in Gehölzen oder krautiger Vegetation, in und an Gebäuden, Zäunen, Holzstößen, Steinhäufen oder an ähnlichen Orten vorhanden sein können, nicht zerstört oder erheblich beeinträchtigt werden. Vor Beginn solcher Maßnahmen ist eine dahingehende Überprüfung vor Ort vorzunehmen.

Vor Eingriffen in Gehölzbestände sowie Umbau- oder Abbruchmaßnahmen an bestehenden Gebäuden und ihren Nebenanlagen ist nach Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Baumhöhlen, Fledermausquartiere in Gebäuden usw.) zu suchen. Sollte eine solche vorgefunden werden und ihre Entfernung beabsichtigt sein oder ist ihre Entwertung zu erwarten, kann die zuständige Untere Naturschutzbehörde (UNB) auf Antrag eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erteilen.

14. Artenschutzrechtliche Vorprüfung

14.1. Rechtliche Grundlagen

Das BNatSchG definiert in § 7 Abs. 2 Nr. 13 besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Für diese gelten besondere Schädigungs- und Störungsverbote. Nach § 44 Abs. 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,

Bebauungsplan Nr. 5, 7. Änderung – Begründung (Entwurf)

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.

Unter Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sind nur räumlich abgrenzbare und regelmäßig genutzte Strukturen (z. B. Spechthöhlen, Fledermausquartiere, Brutreviere von wiesen- und feldbrütenden Vogelarten, Laichgewässer u. ä.) zu verstehen.

14.2. Prüfungsrelevante Arten

Für die artenschutzrechtliche Vorprüfung relevant sind kronen-, boden-, nischen- und höhlenbrütende Vogelarten, da diese im Plangebiet Niststandorte haben können.

Bebauungsplan Nr. 5, 7. Änderung – Begründung (Entwurf)

Niststandorte von offenlandbewohnenden Vogelarten sind aufgrund der Lage innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes nicht zu erwarten.

Fortpflanzungs- und Ruhestätten können im Plangebiet in Form von Baumhöhlen und Fledermausquartieren in Gebäuden vorhanden sein.

14.3. Beurteilung

Artenschutzrechtliche Verstöße im Sinne von § 44 Abs. 1 Nrn. 1 u. 2 BNatSchG (Tötungs- und Störungsverbot) lassen sich durch die Einhaltung entsprechender Bauzeitenregelungen und/oder Vorsichtsmaßnahmen vermeiden.

Artenschutzrechtliche Verstöße im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) lassen sich durch eine Nachkontrolle und ggf. die Erteilung einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung vermeiden.

Hinweise zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind in Kap. 13.3 aufgeführt.

15. FFH-Verträglichkeitsvorprüfung

15.1. Rechtliche Grundlagen

Zum europäischen ökologischen Netz Natura 2000 gehören FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete. Auch Projekte, die außerhalb der Natura 2000-Gebiete durchgeführt werden, müssen gemäß § 34 BNatSchG darauf überprüft werden, ob sie allein oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten in der Lage sind, ein solches Gebiet erheblich zu beeinträchtigen. Im Folgenden wird eine Vorprüfung durchgeführt in der ermittelt wird, ob die vorliegende Planung potenziell Auswirkungen nach sich ziehen kann, die beeinträchtigend auf die Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete wirken.

15.2. Prüfungsrelevante Schutzgebiete

In der Umgebung des Plangebiets befinden sich folgende Natura 2000-Gebiete:

- EU-Vogelschutzgebiet V63 „Ostfriesische Seemarsch zwischen Norden und Esens“, geringste Entfernung rund 7 km nordwestlich
- FFH-Gebiet 177 „Ochsenweide, Schafhauser Wald und Feuchtwiesen bei Esens“, geringste Entfernung rund 8,7 km nordöstlich
- FFH-Gebiet 183 „Teichfledermaus-Gewässer im Raum Aurich“, geringste Entfernung rund 8 km südöstlich bzw. 5,8 km südwestlich
- EU-Vogelschutzgebiet V05 „Ewiges Meer“, größtenteils deckungsgleich mit FFH-Gebiet 006 Ewiges Meer, Großes Moor bei Aurich, geringste Entfernung rund 4 km südlich

15.2.1. **Beurteilung**

Es findet infolge der Planung kein direkter Eingriff in die o. g. Schutzgebiete statt. Auch erhebliche negative Einwirkungen wie stoffliche Beeinträchtigungen von Luft, Boden oder Wasser, Verlärmung, Lichtimmissionen usw. sind bedingt durch Art und Umfang der zulässigen Nutzungen im Verhältnis zur Entfernung zum Schutzgebiet nicht zu erwarten, auch nicht kumulativ.

Für die EU-Vogelschutzgebiete ist zusätzlich zu prüfen, ob die wertbestimmenden Arten durch die Planung eine erhebliche Beeinträchtigung erfahren können. Diese liegt in der Regel dann vor, „wenn aufgrund der projekt- oder planbedingten Wirkungen

- die Lebensraumfläche oder Bestandsgröße dieser Art, die in dem europäischen Vogelschutzgebiet aktuell besteht oder entsprechend den Erhaltungszielen ggf. wiederherzustellen bzw. zu entwickeln ist, abnimmt oder in absehbarer Zeit vermutlich abnehmen wird

oder

- unter Berücksichtigung der Daten über die Populationsdynamik anzunehmen ist, dass diese Art ein lebensfähiges Element des Habitats, dem sie angehört, nicht mehr bildet oder langfristig nicht mehr bilden würde.“⁵

Für das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage und Biotopausstattung keine Bedeutung für wertbestimmende Vogelarten der o. g. EU-Vogelschutzgebiete anzunehmen. Ein funktionaler Zusammenhang ist somit nicht festzustellen. Infolge der Planung werden auch keine hoch aufragenden vertikalen Elemente geschaffen, die den Vogelzug behindern könnten.

Entsprechendes gilt auch für das FFH-Gebiet 183. Infolge der Planung werden die Flugrouten von Fledermäusen, die die einzelnen Gewässer des Schutzgebiets verbinden, nicht beeinträchtigt.

Insgesamt ist damit die Verträglichkeit der vorliegenden Planung mit dem europäischen ökologischen Netz Natura 2000 als gegeben anzusehen.

⁵ Lambrecht, H.; Trautner, J. (2007): Endbericht zum Teil Fachkonvention, Schlusstand, FuE Vorhaben im Rahmen des Umweltforschungsplanes des BMU im Auftrag des Bundesamtes für Naturschutz - Hannover, Filderstadt

16. Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Westerholt hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 hat mit dem Entwurf der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum öffentlich ausgelegt. Während dieser Zeit standen die Auslegungunterlagen 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 die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 beschlossen.

Aufgestellt:

Thalen Consult GmbH

Neuenburg, den 20.07.2020

i.A. Dipl.-Ing. Rolf Bottenbruch
Dipl.-Umweltwiss. Constantin Block

S:\Westerholt\11441_7 Ae_BP 5\05_B-Plan\02_Entwurf\Begründung\2020_07_20_11441_begr_E.docx