

**Hinweis zur eingeschränkten Beteiligung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB**

Im Zuge der erneuten öffentlichen Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 16.1 gem. § 3 Abs. 2 BauGB sind Stellungnahmen nur zu den geänderten Sachverhalten gegenüber dem Entwurf zur ersten öffentlichen Auslegung vom 24.02.2020 zulässig.

Die geänderten Sachverhalte sind zwecks besserer Identifizierung farbig markiert.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
Im Einsatzfall ist die Ausfahrt der Einsatzfahrzeuge zur L 7 „Auricher Straße“ zulässig.
  - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
    - Wallheckenschutz  
Die festgesetzten Flächen sind als extensiv gepflegte Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb dieser Flächen ist die Errichtung von Garagen und Stellplätzen im Sinne von § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO unzulässig. Jegliche Bodenversiegelung und Bodenverdichtung hat zu unterbleiben. Veränderungen der Bodenoberfläche (Abgrabungen/Aufschüttungen) sowie Anpflanzungen von Gehölzen dürfen nicht vorgenommen werden.
    - 2.2 Wallhecken-Neuanlage**  
Innerhalb der festgesetzten Fläche sind mind. 125 m Wallhecken neu anzulegen. Die Wallhecken sind an der Böschung im Verhältnis von 1:1 und einer Wallhöhe von 1,50 m im lose geschütteten Zustand neu anzulegen. Die Wallheckenkuppe ist zur besseren Wasserversorgung des Wallheckenkörpers muldenartig auszuformen. Die Wallkuppe ist mit standortgerechten und heimischen Gehölzarten bepflanzen. Es sind ca. 20 % Bäume und ca. 80 % Sträucher gemäß unten aufgeführter Pflanzliste zu verwenden. Die Sträucher sind gruppiert mit einem Abstand von 1,00 m versetzt in 2 Reihen anzubringen; die Bäume sind einzeln in Abständen von 10–12 m zu pflanzen. Die vorhandenen Bäume sind in die neue Wallhecke fachgerecht zu integrieren.  
Bäume: Stieleiche (*Quercus robur*), Sandbirke (*Betula pendula*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*). Pflanzqualitätshöhe: 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*). Pflanzqualitätshöhe: Heister 2 x v. / 60–100 cm. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall durch gleichwertige Nachpflanzung zu ersetzen.
    - 2.3 Entwicklung einer extensiven Gras- und Staudenflur**  
Die Flächen zwischen bestehenden und gemäß TF 2.2 neu anzulegenden Wallhecken sowie der begleitende Schutzstreifen sind artenreiche Grünfläche (Regiosaatgut-Mischung) anzulegen. Sie sind extensiv zu pflegen, so dass sich hier mit der Zeit eine artenreiche, (halb)ruderalen Gras- und Staudenflur entwickelt. Innerhalb dieser Flächen sind jegliche Eingriffe in den Boden, Anpflanzungen von Gehölzen, Ablagerungen von Mähgut sowie der Einsatz von Dünger, Pestiziden o. ä. nicht zulässig. Die Entfernung von nicht standortgerechten Pflanzen (z. B. invasive Neophyten) ist zulässig.
  - 2.2 Bepflanzung bestehender Wallhecken**  
Der Wallkörper der Wallhecke entlang der südlichen Flurstücksgrenze ist als Grenzstruktur zur freien Landschaft mit einheimischen, standorttypischen Sträuchern und Bäumen (gemäß Pflanzliste TF 2.2) zu bepflanzen.  
Bäume: Stieleiche (*Quercus robur*), Sandbirke (*Betula pendula*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*). Pflanzqualitätshöhe: 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*). Pflanzqualitätshöhe: Heister 2 x v. / 60–100 cm. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall durch gleichwertige Nachpflanzung zu ersetzen.
- 3. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**  
Die festgesetzte Fläche ist als Grünfläche herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage einer bis zu 6,00 m breiten befestigten Zufahrt zur L 7 „Auricher Straße“ ist zulässig.
- 4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)**  
Die Fläche ist dauerhaft als Landschaftsrasen anzulegen, zu erhalten und extensiv zu pflegen (max. 2-malige Mahd).

VERFAHRENSVERMERKE (FORTSETZUNG)

**3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**  
DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GEMEINDE WESTERHOLT HAT IN SEINER SITZUNG AM \_\_\_\_\_ DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM \_\_\_\_\_ ÖRRTLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM \_\_\_\_\_ BIS \_\_\_\_\_ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

WESTERHOLT, DEN \_\_\_\_\_

BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_

**4. SATZUNGSBESCHLUS**  
DER RAT DER GEMEINDE WESTERHOLT HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 16.1 "FEUERWEHRHAUS WESTERHOLT" NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM \_\_\_\_\_ ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

WESTERHOLT, DEN \_\_\_\_\_

BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_

**5. INKRAFTTRETEN**  
DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES DURCH DIE GEMEINDE WESTERHOLT IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM \_\_\_\_\_ IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS \_\_\_\_\_ UND IM \_\_\_\_\_ BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN NR. 16.1 "FEUERWEHRHAUS WESTERHOLT" IST DAMIT AM \_\_\_\_\_ RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

WESTERHOLT, DEN \_\_\_\_\_

BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_

**6. VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN**  
INNERHALB VON EINEM JAHR NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

WESTERHOLT, DEN \_\_\_\_\_

BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_

PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV 1990

- I. Festsetzungen**
- Bauweise, Baugrenzen**  
Baugrenze
  - Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport und Spielanlagen**  
Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung:  
F Feuerwehr
  - Verkehrsflächen**  
öffentliche Straßenverkehrsflächen  
Straßenbegrenzungslinie  
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gemäß TF: 1
  - Grünflächen**  
private Grünfläche
  - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß TF: 2  
Neuanlage Wallhecken gemäß TF: 2
  - Sonstige Planzeichen**  
Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind gemäß TF: 3  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
TF: 1  
NÜ: 1
- II. Nachrichtliche Übernahmen**  
Bauverbotszone gemäß NÜ: 1  
Baubeschränkung gemäß NÜ: 2  
Wallhecken Bestand gemäß NÜ: 3  
unterirdische Strom-, Gas-, Telekommunikations-, Wasserleitung

HINWEISE

- Baunutzungsverordnung**  
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21. November 2017.
- Bodenfunde**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten un- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wittmund oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, 26121 Oldenburg, Tel. 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet. Eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde ist erforderlich, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.
- 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.
- Verwendung überschüssigen Bodens**  
Fallen bei Bau- und Aushubmaßnahmen Böden an, die nicht im Rahmen der Baumaßnahmen verwertet werden können, gelten diese als Abfall und müssen gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz (KWVG) einer Verwertung zugeführt werden. Der Einbau von Böden auch im Rahmen der Baumaßnahmen muss gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) erfolgen, ggf. in Abstimmung mit anderen Gesetzen und Verordnungen. Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
- Kampfmittel**  
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfauste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover oder das Ordnungsamt der Samtgemeinde Holtriem zu benachrichtigen.
- Tatsächliche Lage der Leitungen**  
Die tatsächliche Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen kann von der im Plan gekennzeichneten Lage erheblich abweichen. Daher ist vor Beginn von Bodenbewegungen, Bauarbeiten und/oder Bohrungen in der Nähe einer Leitung vom Leitungsträger die genaue Lage des Leitungsverlaufs in der Örtlichkeit feststellen zu lassen.
- Einsichtnahme in technische Vorschriften**  
Die den Festsetzungen zugrundeliegenden DIN- und ISO-Vorschriften sowie sonstige außerstaatliche Regelwerke können bei der Verwaltung der Samtgemeinde Holtriem (Auricher Straße 9, 26556 Westerholt) eingesehen werden.
- Überlagerung rechtswirksamer Bebauungspläne**  
Der vorliegende Bebauungsplan überdeckt mit seinem Geltungsbereich Teile des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 16 „Gewerbegebiet West“. Dieser Bebauungsplan tritt in den überlagerten Bereichen nach Rechtswirksamkeit des vorliegenden Bebauungsplanes außer Kraft.
- Ausfahrt für den Einsatzfall**  
Vor Durchführung der Zufahrt zur L 7 „Auricher Straße“ ist rechtzeitig eine Sondernutzungs-erlaubnis bei der zuständigen Dienststelle der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLSiBV) einzuholen. Die Zufahrt darf ausschließlich für Fahrten der Feuerwehrinsätze genutzt werden und ist in der übrigen Zeit durch eine Schranke oder ein Tor zu schließen. Alle anderen Fahrten sind über die Gemeindestraße „Gewerbegebiet West“ abzuwickeln.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Bauverbotszone**  
Gemäß § 24 Niedersächsisches Straßengesetz (NStRG) dürfen im gekennzeichneten Bereich (20 m vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn) Hochbauten jeder Art, Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs sowie Werbeanlagen nicht errichtet werden.
- Baubeschränkungszone**  
Für die Errichtung von Hochbauten im gekennzeichneten Bereich (40 m vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn) ist die Zustimmung der Straßenbaubehörde erforderlich.
- Geschützter Landschaftsbestandteil**  
Für die Errichtung von Hochbauten stehen gemäß § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG unter Schutz. Demnach sind alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, verboten.

PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB), NEUGEFAST DURCH BESCHLUSS VOM 03.11.2017 (BSGL I S. 3634) I. V. M. § 59 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 2 DES GESETZES ZUR ÄNDERUNG DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALABGABENGESETZES UND ANDERER GESETZE VOM 02.03.2017 (NDS. GVBL. S. 48) HAT DER RAT DER GEMEINDE WESTERHOLT IN SEINER SITZUNG AM \_\_\_\_\_ DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. 16.1, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

WESTERHOLT, DEN \_\_\_\_\_

BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_ (SIEGEL)

VERFAHRENSVERMERKE

**1. AUFSTELLUNGSBESCHLUS**  
DER RAT DER GEMEINDE WESTERHOLT HAT IN SEINER SITZUNG AM \_\_\_\_\_ DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 16.1 "FEUERWEHRHAUS WESTERHOLT" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM \_\_\_\_\_ ÖRRTLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

WESTERHOLT, DEN \_\_\_\_\_

BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_

**2. PLANUNTERLAGE**  
AMTLICHE PRÄSENTATION (AP5) MAßSTAB: 1 : 5.000  
LIEGENSCHAFTSKARTE MAßSTAB: 1 : 1.000  
QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG © 2020

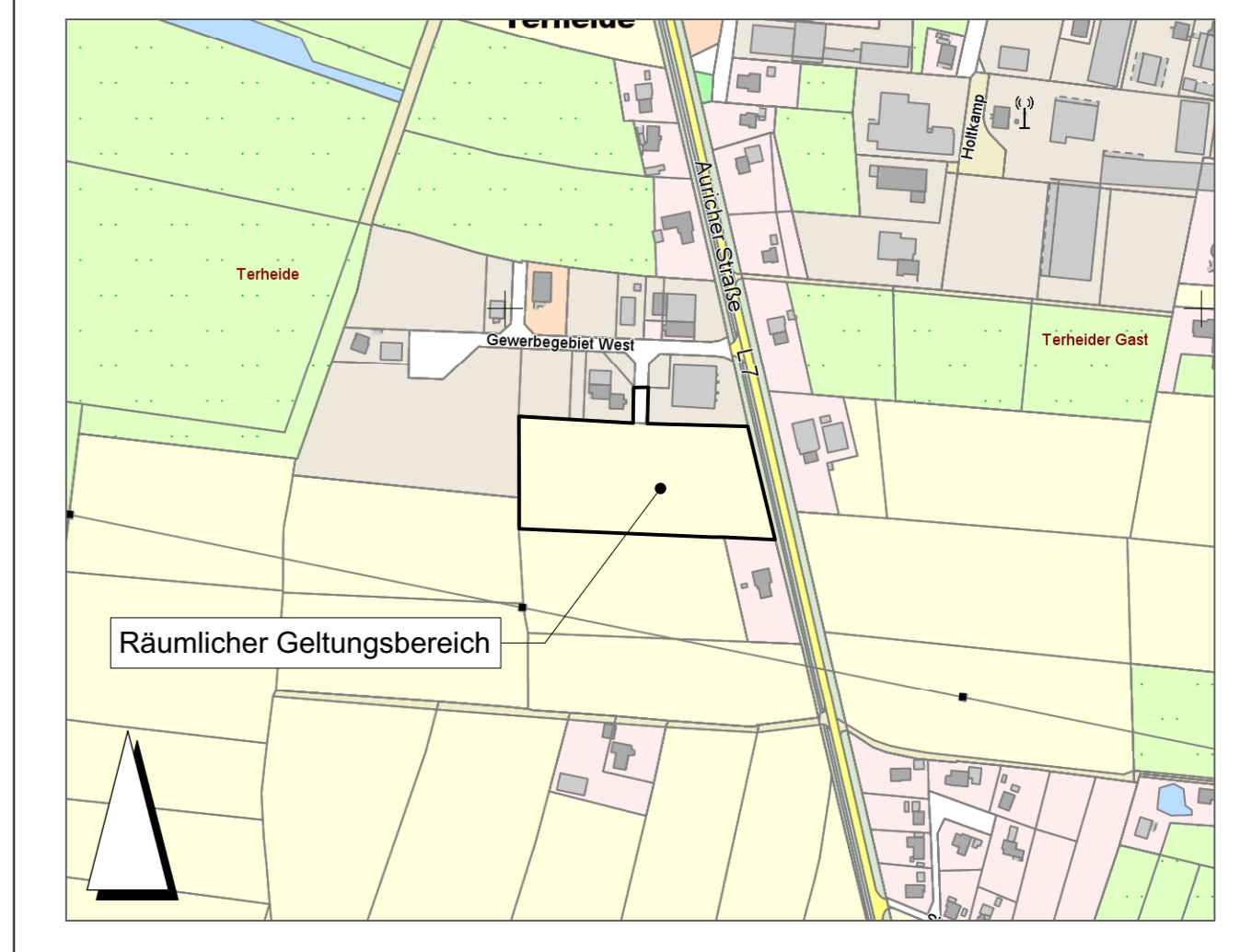
Die PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTTEBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLATZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 04.03.2020). SIE IST HINSDRUCKLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI.

WITTMUND, DEN \_\_\_\_\_

KATSTERAMT WITTMUND

UNTERSCHRIFT \_\_\_\_\_ (SIEGEL)

ÜBERSICHTSKARTE M 1 : 5.000



GEMEINDE  
**GEMEINDE WESTERHOLT**  
Westerholt

PLANINHALT  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 16.1 "FEUERWEHRHAUS WESTERHOLT"**  
MASSSTAB 1:1.000

PROJ.-NR.	PROJEKTLG.	BEARBEITUNG	GEPRÜFT	BLATTGR.	VERFAHRENSART
11004	Bottenbruch	Block		594 x 780	

PLANBEZEICHNUNG / PROJEKTDATUM	DATUM	PLANSTAND
2020_12_11_11004_BP16.1_gE.vwx	11.12.2020	geänderter Entwurf

PLANVERFASSER  
Thalen Consult GmbH  
INGENIEURE - ARCHITECTEN - STADTPLANER  
Sitz der Gesellschaft: Urwaldstr. 39 26340 Neuenburg Tel: 044 52-916-0 Fax: 044 52-916-101 E-Mail: info@thalen.de  
STADT- & LANDSCHAFTSPLANUNG