

Gemeinde Westerholt

Heidkamp 20
26556 Westerholt

Begründung

zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 17.2
„An der Mühle - Neuaufstellung“

Verfasser:

Dr. Born - Dr. Ermel GmbH
- Ingenieure -
Büro Ostfriesland
Tjüchkampstraße 12
26605 Aurich
Telefon: 04941 / 17 93-0
Telefax: 04941 / 17 93-66
E-Mail: ostfr@born-ermel.de
Internet: www.born-ermel.de

Inhaltsverzeichnis		Seite
1	Anlass und Zweck der Planung	1
2	Teilaufhebungsverfahren	1
3	Räumlicher Geltungsbereich und Umfeld des Plangebietes.....	2
4	Ursprüngliche Planung.....	3
5	Entwicklung des Gebietes.....	3
6	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	3
7	Ziele der Landes- und Regionalplanung	3
8	Gründe für die Planaufhebung.....	4
9	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	5
10	Umweltbelange.....	5
11	Verfahrensstand.....	5
12	Nachrichtliche Hinweise	6

Abbildungsverzeichnis		Seite
	Abbildung 1: Plangebiet der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 17.2	2

Gesonderter Bestandteil der Begründung ist der Umweltbericht

1 Anlass und Zweck der Planung

Anlass für die vorliegende Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 17.2 „An der Mühle – Neuaufstellung“ sind die durch die Ostfriesische Landschaft angetroffenen archäologischen Bodenfunde in einem Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 17.2 „An der Mühle - Neuaufstellung“.

Die archäologischen Funde bedürfen weiterer langwieriger Untersuchungen, so dass eine Nutzung als Wohngebiet in absehbarer Zeit nicht möglich ist. Die Gemeinde Westerholt hat sich daher zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 17.2 „An der Mühle – Neuaufstellung“ entschlossen.

Mit der Teilaufhebung entfällt die Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen in diesem Bereich, die Flächen können für andere Eingriffsvorhaben zugewiesen werden.

2 Teilaufhebungsverfahren

Die Teilaufhebungssatzung des Bebauungsplanes Nr. 17.2 „An der Mühle - Neuaufstellung“ besteht aus der Teilaufhebungssatzung mit Verfahrensvermerken, der Begründung, dem Umweltbericht und der Übersichtskarte.

Gemäß § 1 (8) BauGB sind die Vorschriften des Baugesetzbuches über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für deren Aufhebung oder Teilaufhebung anzuwenden. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung tritt gemäß § 10 BauGB die Teilaufhebungssatzung in Kraft.

3 Räumlicher Geltungsbereich und Umfeld des Plangebietes

Der Geltungsbereich liegt in der Flur 5, Gemarkung Westerholt, und umfasst einen Teil des Flurstücks 18/58.

Das ca. 2,43 ha große Plangebiet befindet sich südwestlich des Ortskerns der Ortschaft Westerholt. Westlich grenzt das Plangebiet an Grünland und zwei Teiche in der Gemeinde Nenndorf. Nördlich und östlich des Teilbereiches befindet sich das Wohnbaugebiet „An der Mühle“. Südlich grenzt der Teilbereich an Ackerland und eine Fläche mit Gehölzen in der Gemeinde Nenndorf. Der räumliche Geltungsbereich ist in der im Anhang befindlichen Übersichtskarte (Maßstab 1 : 5.000) und in der nachfolgenden Abbildung 1 dargestellt.

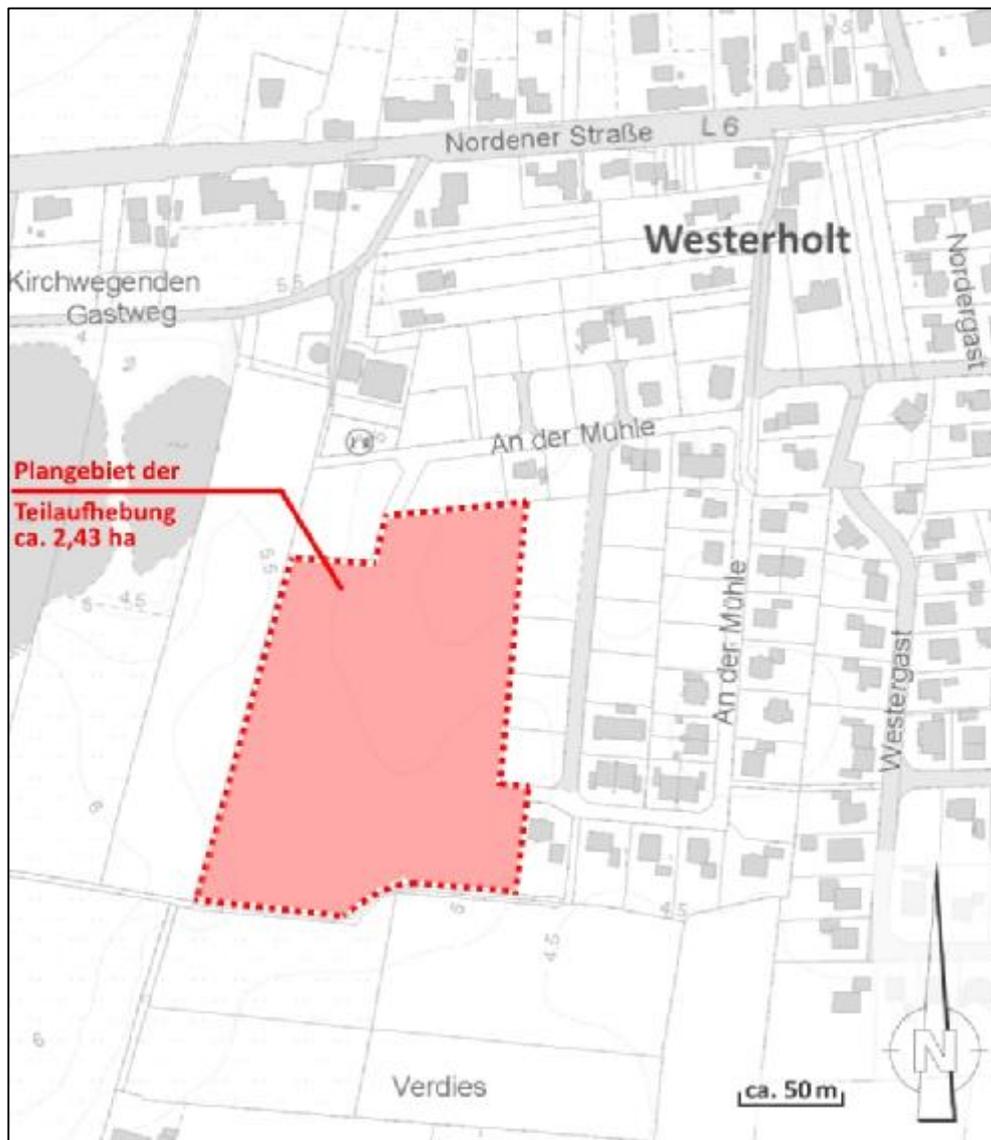


Abbildung 1: Plangebiet der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 17.2

4 Ursprüngliche Planung

Der Bebauungsplan Nr. 17.2 „An der Mühle - Neuaufstellung“ mit der Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 17 und Nr. 17.1 wurde im Januar 2012 beschlossen und ist seit dem 31.01.2012 rechtskräftig.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17.2 „An der Mühle - Neuaufstellung“ erfolgte zur Anpassung der o. g. Bauleitpläne an den Ausbau der Erschließungsanlagen und zur Optimierung der baulichen Nutzung der Baugrundstücke.

5 Entwicklung des Gebietes

In dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 17.2 „An der Mühle - Neuaufstellung“ wurden innerhalb des Geltungsbereiches zwei Erschließungstichstraßen verlegt und bestehende Vorgaben zur Dachform und Dacheindeckung sowie Ausnahmen hierzu aufgehoben.

6 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Holtriem ist der Bereich des Plangebietes in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (2005) als Wohnbaufläche dargestellt.

7 Ziele der Landes- und Regionalplanung

Die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 17.2 „An der Mühle - Neuaufstellung“ ist nach § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Die Ziele der Raumordnung werden auf der Ebene des Landes Niedersachsen im Landesraumordnungsprogramm (LROP) und auf der Ebene des Landkreises Wittmund im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) festgelegt.

Raumordnung des Landes Niedersachsen (2012/2017)

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen ist seit dem 08.05.2012 wirksam und trifft für das Plangebiet keine Aussagen. Die Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) wurde am 24.01.2017 beschlossen und ist seit dem 17.02.2017 rechtskräftig. Es enthält keine weiteren Angaben für das Plangebiet.

Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Wittmund

Entsprechend dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Wittmund (RROP) befindet sich das Plangebiet in dem Grundzentrum Westerholt sowie in einem Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung. Die geplante Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 17.2 „An der Mühle - Neuaufstellung“ steht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung nicht entgegen.

8 Gründe für die Planaufhebung

Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 17.2 „An der Mühle - Neuaufstellung“ wird die Nutzung „Allgemeine Wohngebiete“ aufgehoben.

Die vorgesehene Realisierung von Wohnbebauung in dem Teilaufhebungsbereich ist zur Zeit nicht möglich, da sich in diesem Bereich eine Grabungsstelle der Ostfriesischen Landschaft befindet.

Da die Fläche der Teilaufhebung nicht als Wohngebiet zur Verfügung steht, weist die Gemeinde an anderen Stellen Wohngebiet aus.

Um den daraus resultierenden Kompensationsbedarf decken zu können, sind Kompensationsflächen erforderlich, die in der Gemeinde Westerholt zur Zeit nicht zur Verfügung stehen.

Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 17.2 „An der Mühle – Neuaufstellung“ stehen die zugeordneten Kompensationsflächen für die Zuordnung von anderen Eingriffen durch das Ausweisen von Wohngebieten zur Verfügung.

9 Alternative Planungsmöglichkeiten

Wie in Kapitel 8 erwähnt, ist die Errichtung von Wohnbebauung in dem Teilaufhebungsbereich nicht realisierbar und das Aufrechterhalten des Bebauungsplanes für den Bereich nicht sinnvoll.

10 Umweltbelange

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange wurde ein Umweltbericht erstellt.

11 Verfahrensstand

Der Rat der Gemeinde Westerholt hat am _____ die Aufstellung der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 17.2 „An der Mühle - Neuaufstellung“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss der Teilaufhebung des Bebauungsplanes wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17.2 „An der Mühle - Neuaufstellung“ und der Begründung mit Umweltbericht haben § 3 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB vom 27.07.2020 bis 04.09.2020 öffentlich ausgelegt.

Der Rat der Gemeinde Westerholt hat in seiner Sitzung am _____ die Auslegung der Teilaufhebungssatzung beschlossen. Der Entwurf der Teilaufhebungssatzung hat mit dem Entwurfsbegründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.

Nach Prüfung der Bedenken hat der Rat der Gemeinde Westerholt in seiner Sitzung am _____ die Teilaufhebungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 17.2 „An der Mühle – Neuaufstellung“ sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

12 Nachrichtliche Hinweise

Umweltbericht

Der Umweltbericht wird als gesonderter Bestandteil der Begründung der Teilaufhebung des Bebauungsplanes beigelegt.

Die Begründung wurde gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zusammen mit dem Umweltbericht gemäß § 2 BauGB im Auftrag der Gemeinde Westerholt ausgearbeitet.

Denkmalschutz

Im Bereich der Teilaufhebung ist weitere Denkmalsubstanz vorhanden. Hier ist vor Bodeneingriffen (z. B. Teich) oder Bautätigkeiten (z. B. Regenwasserrückhaltebecken) eine fach- und sachgerechte archäologische Ausgrabung notwendig, deren Umfang und Dauer von der Befundstation abhängig ist. Die entstehenden Kosten für die notwendigen Ausgrabungen können nicht vor der Archäologischen Denkmalpflege getragen werden. Ein eventuelles Bauvorhaben sollte frühzeitig mit der Ostfriesischen Landschaft abgestimmt werden.

Aufgestellt: Dr. Born – Dr. Ermel GmbH
Aurich, den 13.01.2022

BA



Geprüft: Aurich, den 13.01.2022

LÜ



Westerholt, den _____

(de Vries-Wiemken)
Bürgermeisterin