



**Thalen
Consult**

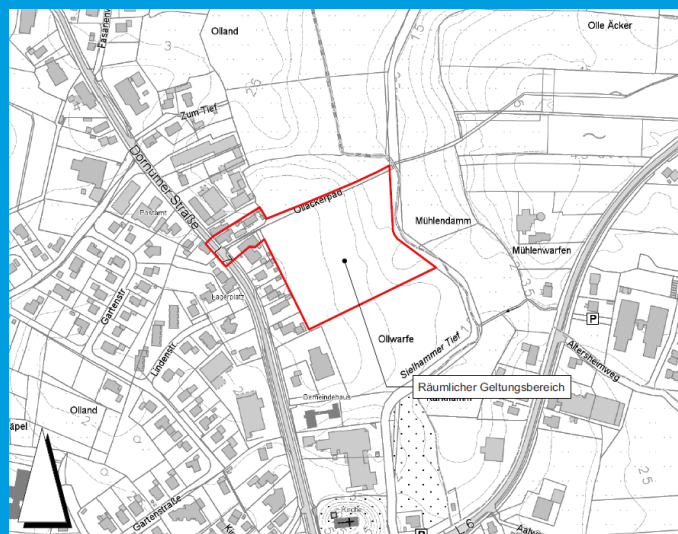
Thalen Consult GmbH
Urwaldstraße 39 | 26340 Neuenburg
T 04452 916-0 | F 04452 916-101
E-Mail info@thalen.de | www.thalen.de

INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

BEBAUUNGSPLAN NR. 25 „OLLACKERPAD“ Begründung (Vorentwurf)

Gemeinde Westerholt

Westerholt



PROJ.NR. 10532 | 05.04.2022

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 1. | Anlass der Planung | 5 |
| 2. | Grundlagen der Planung | 5 |
| 2.1. | Aufstellungsbeschluss | 5 |
| 2.2. | Rechtsgrundlagen | 5 |
| 2.3. | Räumlicher Geltungsbereich | 6 |
| 3. | Bestand | 6 |
| 4. | Planerische Vorgaben | 6 |
| 4.1. | Landesplanung und Raumordnung | 6 |
| 4.2. | Flächennutzungsplanung | 8 |
| 4.3. | Landschaftsplanung | 9 |
| 4.4. | Rechtswirksame Bauleitplanung | 9 |
| 5. | Planungsziele | 10 |
| 6. | Städtebauliches Konzept | 10 |
| 7. | Inhalt des Bebauungsplans | 11 |
| 7.1. | Art der baulichen Nutzung | 11 |
| 7.1.1. | Allgemeines Wohngebiet | 11 |
| 7.1.2. | Mischgebiet | 11 |
| 7.2. | Maß der baulichen Nutzung | 12 |
| 7.3. | Bauweise | 12 |
| 7.4. | Baugrenzen | 12 |
| 7.5. | Garagen und Nebenanlagen | 13 |
| 7.6. | Mindestgröße der Grundstücke | 13 |
| 7.7. | Höchstzulässige Zahl der Wohnungen | 13 |
| 7.8. | Öffentliche Straßenverkehrsflächen | 13 |
| 7.9. | Grünflächen | 14 |
| 7.10. | Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | 14 |
| 7.11. | Regenrückhaltebecken | 14 |
| 7.12. | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen | 14 |

| | | |
|------------|--|-----------|
| 7.13. | Pumpstation..... | 15 |
| 7.14. | Außenbeleuchtung..... | 15 |
| 8. | Örtliche Bauvorschriften | 15 |
| 8.1. | Dachformen | 16 |
| 8.2. | Traufhöhe | 16 |
| 8.3. | Dacheindeckung | 16 |
| 9. | Nachrichtliche Übernahmen | 16 |
| 9.1. | Räumstreifen..... | 16 |
| 9.2. | Gewässerrandstreifen | 16 |
| 10. | Oberflächenentwässerung | 17 |
| 11. | Erschließung | 17 |
| 11.1. | Verkehrliche Erschließung..... | 17 |
| 11.2. | Ver- und Entsorgung..... | 17 |
| 11.2.1. | Leitungen..... | 17 |
| 11.2.2. | Abfallwirtschaft | 17 |
| 12. | Hinweise | 18 |
| 13. | Flächenbilanz | 18 |
| 14. | Umweltbericht | 18 |
| 15. | FFH-Verträglichkeitsvorprüfung | 19 |
| 16. | Artenschutzrechtliche Vorprüfung..... | 19 |
| 17. | Verfahrensvermerke..... | 19 |
| 18. | Zusammenfassende Erklärung | 19 |

1. Anlass der Planung

Die Nachfrage nach Wohnbauland auf dem Gebiet der Gemeinde Westerholt erfordert eine Neuausweisung von entsprechenden Baugebieten, zumal Westerholt der zentrale Ort der Samtgemeinde Holtriem ist und daher vorrangig hier die Neuan siedlung von Wohnnutzung betrieben werden soll. Dies gab den Anlass zu einer Änderung des Flächennutzungsplanes, die von der Samtgemeinde Holtriem in Form der 18. Änderung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt wird. Für die ausführliche Erläuterung zur Auswahl und Dimensionierung der Wohnbauflächen wird auf die Begründung zu dieser Änderung des Flächennutzungsplans verwiesen.

Der vorliegende Bebauungsplan baut auf die vorbereitende Bauleitplanung auf und konkretisiert die geplante städtebauliche Entwicklung räumlich und sachlich.

2. Grundlagen der Planung

2.1. Aufstellungsbeschluss

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westerholt in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 25 „Ollackerpad“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

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)

- 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. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich beginnt etwa 300 m nördlich des Zentrums von Westerholt. Er schließt an seinem Nordrand die Ortsstraße „Ollackerpad“ und am Westrand einen Teil der L 7 „Dornumer Straße“ ein, grenzt im Osten direkt an das Sielhammer Tief an und reicht im Süden auf ca. 100 m an das Sielhammer Tief heran, das hier nahezu parallel zur Flurstücksgrenze verläuft und dann nach Süden in Richtung L 6 „Esenser Straße“ verschwenkt. Er umfasst rund 2,4 ha und liegt in der Flur 4 der Gemarkung Westerholt.

Lage und genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches sind der Planzeichnung zu entnehmen.

3. Bestand

Der Großteil der Fläche im Geltungsbereich wird landwirtschaftlich genutzt und ist frei von jeglicher Bebauung. Die Gebäude im Nordwesten zu beiden Seiten der Ortsstraße „Ollackerpad“ werden gewerblich, gemischt oder für das Wohnen genutzt. Die genannte Straße ist nur bis auf Höhe des Gebäudebestandes für das Befahren mit Kraftfahrzeugen ausgebaut. Danach führt sie als nicht für den Kraftverkehr ausgelegter Weg zur Brücke über das Sielhammer Tief; von hier aus verläuft die Trasse über das Gebiet der Nachbargemeinde Schweindorf und mündet außerhalb der Ortslage in die L 6 „Esenser Straße“.

Die Gebäude innerhalb des Plangebiets sind mit symmetrisch geneigten Dächern gestaltet. Bedingt durch die gewerbliche bzw. gemischte Prägung der Nutzung sind nordwestlich angrenzend an den „Ollackerpad“ viele größere und auch rein gewerblich genutzte Gebäude vorhanden.

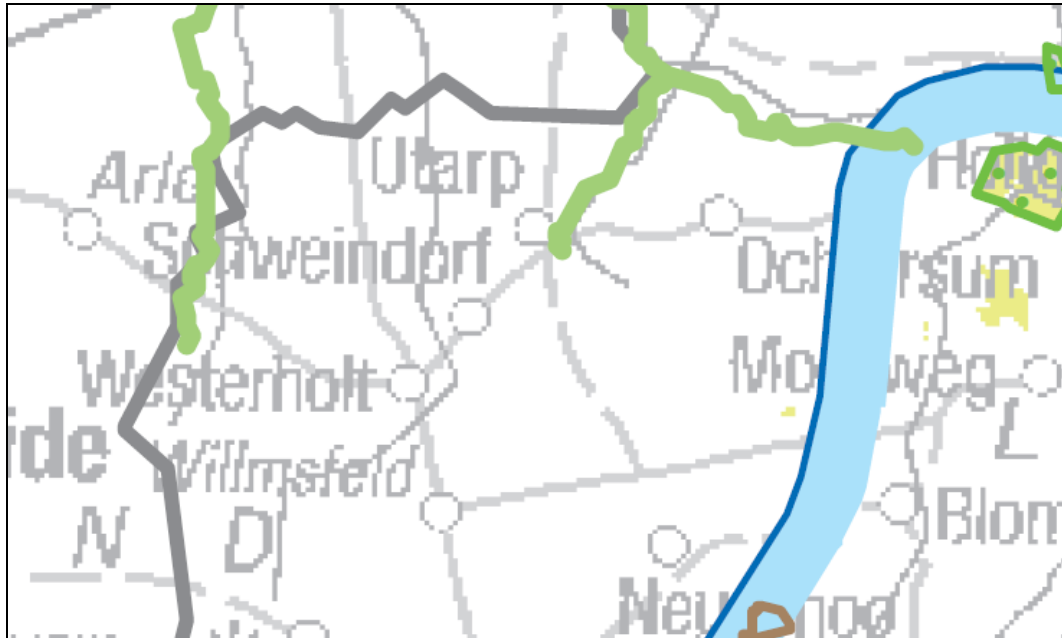
4. Planerische Vorgaben

4.1. Landesplanung und Raumordnung

Im **Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)** des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2017 finden sich für das Plangebiet keine Darstellungen oder Vorgaben.

Das Schleitief ab Utarp und das Hochbrücker Tief ab Nenndorf werden stromabwärts als Vorranggebiet für den linienförmigen Biotopverbund dargestellt (grüne Linien). Für die vorliegende Planung ergeben sich daraus keine direkten Maßgaben oder entgegenstehende Belange.

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 (graue 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 (rote Linien mit hellerer Unterlegung) im Ortszentrum. Zudem wird Westerholt die besondere Entwicklungsaufgabe Erholung zugewiesen (grün unterlegtes E).

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

Das Plangebiet selbst ist als Vorsorgegebiet für Landwirtschaft sowohl auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials (Flächenfarbe ocker) als auch auf Grund besonderer Funktionen der Landwirtschaft dargestellt (gelbe diagonale Schraffur). In der nördlichen Umgebung sind diese Darstellungen mit einem Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft kombiniert (senkrechte grüne Schraffur), im Osten ist jenseits der L 6 ein Vorsorgegebiet für Erholung festgelegt (waagerechte grüne Schraffur). Unmittelbar benachbart des Plangebiets, beginnend am Ostufer des Sielhammer Tiefs, befindet sich ein Vorsorgegebiet für Rohstoffgewinnung (S=Sand), durch das eine Fernleitung für Gas nordöstlich der Ortslage Westerholt verläuft (schwarze Linie).

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



Der Darstellung als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft ist in der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen, da Vorsorgegebiete zu den Grundsätzen der Raumordnung zählen. Sie bewirken jedoch keine generelle Unzulässigkeit. Der Planung grundsätzlich entgegenstehende Belange der Raumordnung sind damit nicht festzustellen.

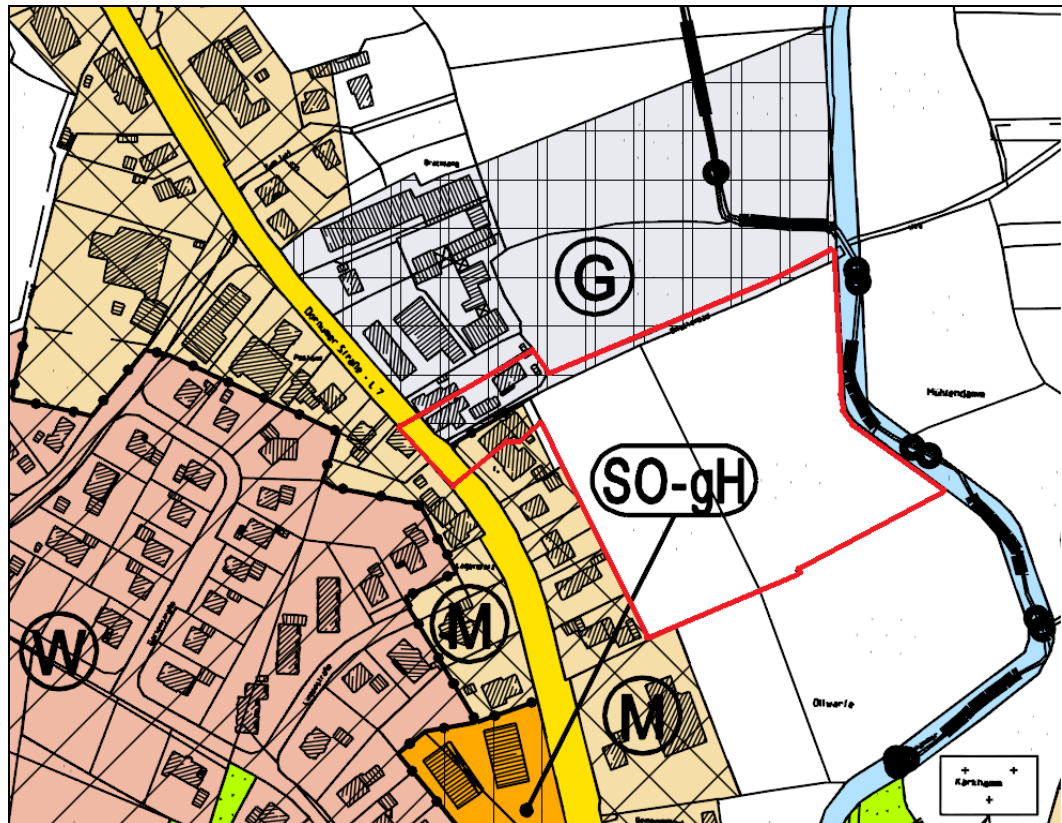
Zur gemeindlichen Abwägung mit der Begründung für die Entscheidung der Samtgemeinde, diesen Belang der Raumordnung zugunsten der Entwicklung von Wohnbauland zurückzustellen, wird auf die Begründung der 18. Änderung des FNP verwiesen.

4.2. Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Holtriem werden für das Plangebiet eine Fläche für die Landwirtschaft sowie an der L 7 „Dorumer Straße“ gemischte und gewerbliche Bauflächen dargestellt. Der vorliegende B-Plan lässt sich damit nicht aus dem wirksamen FNP entwickeln.

Im Zuge der parallel durchgeführten 18. Änderung des Flächennutzungsplans wird die Festsetzung eines Wohngebiets südlich des „Ollackerpads“ vorbereitet. Hierzu gehört auch die Verkleinerung der Bauflächen nördlich dieser Straße und die Darstellung der bebauten Flächen als gemischte und Wohnbauflächen. Dies ist dadurch bedingt, dass die gewerblichen Nutzungen künftig im Gewerbegebiet Terheide südlich von Westerholt konzentriert werden und eine direkte Nachbarschaft von gewerblichen und Wohnbauflächen vermieden werden soll.

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



4.3. Landschaftsplanung

Der Landkreis Wittmund verfügt über einen **Landschaftsrahmenplan** aus dem Jahr 2007. Für das Plangebiet und seine unmittelbare Umgebung sind keine wichtigen Bereiche für Arten und Lebensgemeinschaften dargestellt. Die unbebauten Flächen im Plangebiet liegen innerhalb der Niederung des Sielhammer Tiefs (gekennzeichneter Bereich Nr. 122), das als weitgehend siedlungs- und gehölzfreier Raum für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes von Bedeutung ist. Das Schutz-, Pflege- und Entwicklungskonzept sieht für das Sielhammer Tief eine naturnahe Gestaltung mit Entwicklung breiter Pufferzonen im Auen-/Randbereich, Einschränkung der Unterhaltung und der Nutzung sowie Zulassen von mehr Eigendynamik vor. Die Niederung des Sielhammer Tiefs soll als Geestbachniederung mit Grünlandwirtschaft erhalten und entwickelt werden.

Für das Gebiet der Samtgemeinde Holtriem liegt kein **Landschaftsplan** vor.

4.4. Rechtswirksame Bauleitplanung

Weder das Plangebiet noch die angrenzenden Flächen sind von der verbindlichen Bauleitplanung erfasst.

5. Planungsziele

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Schaffung von erschließungsbereitem Bauland zum Zwecke der Wohnnutzung. Dies entspricht dem Auftrag der Bauleitplanung von Gemeinde und Samtgemeinde, den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung zu tragen sowie die Eigentumsbildung zu fördern.

Die Samtgemeinde Holtriem hat im Zuge der Flächennutzungsplanung die Ausweisung der neuen Wohnbaufläche südlich des „Ollackerpads“ am relevanten Bedarf orientiert und Darstellungen „auf Vorrat“ vermieden. Daher ist die Bildung von Abschnitten nicht sinnvoll. Die Fläche wird also „in einem Stück“ im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung als Neubaugebiet beplant. Um eine städtebaulich stimmige Beregelung vornehmen zu können ist es notwendig, den Bereich des Knotenpunktes von „Ollackerpad“ und L 7 „Dornumer Straße“ einzubeziehen.

Insofern ist ein öffentliches Interesse an der Planung gegeben. Es besteht kein Grund, sie zurückzustellen oder ganz davon abzusehen.

6. Städtebauliches Konzept

Westerholt war ursprünglich als Reihendorf angelegt. Im Rahmen der Entwicklung zum zentralen Ort der Samtgemeinde Holtriem erfuhr die Ortslage im Laufe der Zeit beträchtliche Erweiterungen, v. a. nach Westen und Süden. Die vorliegende Planung nutzt den knappen Raum zwischen der L 7 „Dornumer Straße“ und dem Sielhammer Tief aus, um zentrumsnahe Wohnbebauung zu entwickeln. Hierbei wird östlich an die vorhandene zusammenhängende Bebauung im Norden Westerholts angeschlossen. Mit der vorliegenden Planung findet die Ausdehnung der Ortslage nach Osten an dieser Stelle seinen Abschluss, da eine weitere Siedlungsentwicklung durch das Sielhammer Tief begrenzt wird.

Für die Erschließung wird der Einmündungsbereich des „Ollackerpads“ in die L 7 „Dornumer Straße“ ausgebaut. Um die straßenrechtlichen Vorgaben für den Ausbau der vorhandenen Ortsstraße erfüllen zu können, hat die Gemeinde im Vorfeld der Planaufstellung entsprechenden Grunderwerb von den Eigentümern der bebauten Grundstücke innerhalb des Plangebiets getätigt. Hinter der vorhandenen Bebauung wird der Ausbau nach Osten fortgesetzt. Nach rund 90 m wird eine Straße in südlicher Richtung von Grund auf neu angelegt, wo sie das neue Wohngebiet zentral erschließt und in einer Wendeanlage endet. Diese ist ausreichend dimensioniert, um Abfallsammelfahrzeugen das Wenden ohne Zurücksetzen zu ermöglichen. Die Wendeanlage wird an der südlichen Grenze des Plangebiets platziert, da hier eine Erweiterungsoption vorgehalten werden soll, die auf einen Lückenschluss der Bebauung in südlicher Richtung abzielt.

Die geplanten Grundstücke haben einen Abstand von 35 m zum Sielhammer Tief einzuhalten, das zugleich die östliche Grenze des Plangebiets darstellt. Das Gewässer beschreibt einen Bogen nach Westen. Im Hinblick auf eine zweckmäßige Parzellierung nimmt die zentrale Erschließungsstraße diesen Bogen auf. Hiermit werden alle Grundstücke im Osten direkt erschlossen. Im Westen des Plangebiets entstehen auch Hinterliegergrundstücke.

Für die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung ist eine Regenrückhaltung erforderlich. Die Anlagen hierfür werden zwischen der Bebauung und dem Sielhammer Tief angeordnet, da dies angesichts der topografischen Verhältnisse günstig ist.

An der L 7 „Dornumer Straße“ wirken verkehrsbedingte Schallimmissionen auf das Plangebiet ein. Die betroffenen Bereiche sind wie die gesamte unmittelbare Nachbarschaft von gewerblicher Nutzung geprägt. Daher werden hier Mischgebiete festgesetzt (s. Kap. 7.1.2). Insofern besteht hier im Hinblick auf Schallimmissionen keine besondere Empfindlichkeit. Zudem ist zu berücksichtigen, dass es sich hier um eine historisch gewachsene Situation handelt, in denen die Herstellung theoretisch idealer städtebaulicher Verhältnisse nicht möglich und nicht sinnvoll ist. Ggf. notwendige Schallschutzmaßnahmen können im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren vorgegeben und entwickelt werden. Festsetzungen zum Schallschutz sind im vorliegenden Bebauungsplan nicht notwendig.

7. Inhalt des Bebauungsplans

7.1. Art der baulichen Nutzung

7.1.1. Allgemeines Wohngebiet

Da eine „üblich“ ruhige Wohnsituation ländlicher Prägung realisiert werden soll, werden für den Großteil des Geltungsbereichs allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Anlagen für sportliche Zwecke können trotz ihrer allgemeinen Zulässigkeit zu Spannungen in der Nachbarschaft führen. Die Gemeinde behält sich daher vor, die Entscheidung über solche Standorte zum Teil der Abwägung in der Bauleitplanung zu machen, wo der Einbezug der Öffentlichkeit gegeben ist. Im vorliegenden Fall ist aufgrund von Lage und verkehrlicher Erschließung keine städtebaulich sinnvolle Perspektive für solche Anlagen erkennbar. Sie werden daher ausgeschlossen.

Entsprechendes gilt für die nach dem Katalog der BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Zudem würden sie in ihrer typischen Ausprägung zu viel Fläche verbrauchen, die eigentlich als Wohnbauland zur Verfügung stehen soll. Sie werden daher nicht zulässig.

7.1.2. Mischgebiet

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs, die direkt an die L 7 „Dornumer Straße“ angrenzen, werden als Mischgebiete festgesetzt, da entlang der Hauptverkehrsachsen der Gemeinde eine vielfältige Nutzung erwünscht ist. Allerdings besteht für Gartenbaubetriebe und Tankstellen wie bereits erwähnt kein Bedarf in diesem Teil Westerholts; zudem lässt der verfügbare Raum solche Nutzungen nicht auf sinnvolle Weise zu. Da das Plangebiet noch innerhalb des Teils der Ortslage liegt, der nicht vorwiegend von gewerblicher Nutzung geprägt und es auch nicht gewünscht ist, würden Vergnügungsstätten nicht in das angestrebte Nutzungsgefüge passen. Sie werden daher auch nicht ausnahmsweise zugelassen.

7.2. Maß der baulichen Nutzung

Die gewählte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 für das neu festgesetzte allgemeinen Wohngebiet (WA 1) gewährleistet ein sinnvolles Verhältnis zwischen baulich nutzbarer Fläche und dem Umfang der Anlagen für die Regenrückhaltung. Für die Entwicklung im Sinne des regional- und ortstypischen Siedlungsbild ist ebenfalls eine gute Grundlage geschaffen. Die neu entstehende Ortsrandlage wird sich damit in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

Aus Rücksicht auf die dauerhafte Bestandserhaltung im Bereich der mehr verdichteten Bebauung an der L 7 „Dornumer Straße“ wird für die vorhandene Wohnbebauung am Ollackerpad (WA 2) ein höherer Versiegelungsgrad (GRZ 0,4) zugelassen.

In den Mischgebieten (MI) wird der Orientierungswert laut § 17 BauNVO ausgeschöpft, um möglichst weite Spielräume für die räumliche Nutzung zu eröffnen. Dies entspricht auch der gewachsenen Nutzungsstruktur.

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Interesse der Erhaltung des gewachsenen Ortsbildes in allen Baugebieten auf eines beschränkt. Für die allgemeinen Wohngebiete wird zudem eine maximale Gebäudehöhe von 10 m festgesetzt, um hiervon stark abweichende Gebäudehöhen zu vermeiden. Dies entspricht den Planungsgrundsätzen von Gemeinde und Samtgemeinde für die Entwicklung von Wohngebieten, was sich in der Praxis bewährt hat. Für die Mischgebiete sind weitere Festsetzungen das Maß der baulichen Nutzung betreffend nicht notwendig, um die Nutzungsmöglichkeiten nicht zu stark zu begrenzen.

Zudem wird die Fußbodenhöhe festgesetzt, um ein hinreichend einheitliches Niveau der Geländeoberkanten der einzelnen Grundstücke zu gewährleisten. Dies ist für die Gewährleistung der ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung von Bedeutung.

7.3. Bauweise

Es wird für das allgemeine Wohngebiet WA 1 die offene Bauweise festgesetzt, da sowohl im Zusammenhang mit den anderen Festsetzungen zur Bebauung als auch durch die Parzellierung der Grundstücke die Errichtung von Gebäuden mit übermäßig stark in Erscheinung tretenden Gebäudekubaturen vermieden werden kann. Allerdings wird festgesetzt, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, da dies der ortstypischen Siedlungsstruktur entspricht. Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit Beschränkung der Gebäudelänge ist daher nicht nötig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 und in den Mischgebieten dient die Festsetzung der offenen Bauweise dem Erhalt der gewachsenen Siedlungsstruktur, für die diese Bauweise typisch ist.

7.4. Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche im allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird so festgelegt, dass den Bauherren einerseits ausreichender Gestaltungsspielraum gewährt und andererseits eine angemessene Einheitlichkeit der baulichen Nutzung vorgegeben wird. Allerdings ist es erforderlich, im Interesse der Erschließung der

Hinterliegergrundstücke sowie gleichmäßig verteilten Möglichkeiten zur Beson-
nung der Grundstücke die Parzellierung und in gewissem Maße die Platzierung der
Häuser durch die Festsetzung der Baugrenzen teilweise vorzugeben. Am südlichen
Rand des Plangebiets werden die Baugrenzen offen gelassen, da hier eine mögliche
Erweiterungsoption für das Wohngebiet besteht. Grenzabstände von baulichen An-
lagen u. a. lassen sich hier sinnvoll nach den bauordnungsrechtlichen Bestimmun-
gen regeln.

In den Mischgebieten und im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist die Abgrenzung
der überbaubaren Grundstücksfläche auf Bestandserhaltung ausgerichtet, da der
zur Verfügung stehende Raum bereits weitgehend ausgenutzt ist.

7.5. Garagen und Nebenanlagen

Darüber hinaus wird mittels unverbauten Vorgartenbereichen für eine ansprechen-
de Erscheinung der von der Straßenseite aus öffentlich einsehbaren Vorgartenbe-
reiche und somit des Straßenraums insgesamt gesorgt, indem die Errichtung von
Gebäuden hier ausgeschlossen wird.

Der Ausschluss von Nebengebäuden in den Mischgebieten und im allgemeinen
Wohngebiet WA 2 direkt an den öffentlichen Straßenflächen dient hier nicht allein
einer ansprechenden Optik, sondern auch und gerade der Verkehrssicherheit.

7.6. Mindestgröße der Grundstücke

Um im Zusammenhang mit der zulässigen Wohnnutzung eine nicht zu dichte Be-
bauung des Allgemeinen Wohngebiets WA 1 zu gewährleisten, die sich in das Orts-
bild einfügt, wird eine Mindestgröße der Grundstücke von 450 m² festgesetzt.

7.7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Das Wohngebiet WA 1 soll v. a. der Unterbringung von Einfamilienhäusern dienen.
Die Errichtung von Mietobjekten ist im neuen Baugebiet nicht erwünscht. Daher
wird die zulässige Anzahl der Wohnungen auf eine pro Einzelhaus bzw. Doppel-
haushälfte begrenzt. Eine Ausnahme wird für Einliegerwohnungen geringer Größe
vorgesehen (weniger als 2/3 der Grundfläche der Hauptwohnung), da hierdurch
der angestrebte Charakter des Wohngebiets nicht prägend beeinflusst wird.

7.8. Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Ein Teil der L 7 „Dornumer Straße“ wurde in den Geltungsbereich einbezogen, da
ein Ausbau der Einmündung des „Ollackerpads“ zur Herstellung eines ordnungs-
gemäßen Zustandes notwendig ist. Die festgesetzten Flächen in diesem Bereich
umfassen auch die von der Gemeinde für den ordnungsgemäßen Ausbau erworbe-
nen Flächen.

Östlich der vorhandenen Gebäude wird der „Ollackerpad“ auf eine Breite von
7,50 m ausgebaut, die zentrale Erschließungsstraße erhält dieselben Maße. Dies ist
dem Zweck der Straße angemessen und enthält genug Raum für den üblichen Be-
gegnungsverkehr. Hinter dem Gebäude „Dornumer Straße“ Nr. 19a entsteht durch
die vorhandene Bebauung eine Engstelle, an der ein Begegnungsverkehr von Kraft-

fahrzeugen nicht möglich ist. Die festgesetzten Flächen bieten hier allerdings genug Raum für einen „kleinen Wechselverkehr“.

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden im Nordwesten des Wohngebiets WA 1 durch einige öffentliche Parkplätze ergänzt. So soll Besuchern der Wohn- und Mischgebiete eine Möglichkeit zum Abstellen ihrer Fahrzeuge gegeben, aber eine zu starke Inanspruchnahme der Straßen- oder Wohnbauflächen durch Anlagen für den ruhenden Verkehr vorgebeugt werden. Die zu erwartende Nutzungsintensität des festgesetzten öffentlichen Parkplatzes bewegt sich in einem Rahmen, der keine erheblichen Störungen der Wohngebiete mit sich bringen wird.

Der Ausbau des östlichen Teils des „Ollackerpads“ für den Kraftverkehr ist für die Erschließung des Plangebiets nicht notwendig. Es besteht auch kein anderweitiger Bedarf danach. Insofern wird der Abschnitt bis zum Sielhammer Tief als Fußweg festgesetzt.

7.9. Grünflächen

Im östlichen Teil des Geltungsbereichs verbleibt der 35 m breite Streifen am Sielhammer Tief im Eigentum der Gemeinde. Da nicht die gesamte Fläche für die Unterbringung von Anlagen zur Regenrückhaltung benötigt wird, soll sie zum Großteil extensiv gepflegt werden (vgl. die weiteren Festsetzungen). Damit erfüllt sie ihre Funktion als grüner Abschluss des Ortsrands am Gewässer.

Im nordwestlichen Teil des Plangebiets befindet sich eine Fläche, die für den vorgesehenen Ausbauzustand nicht notwendig ist. Sie soll aus Gründen der Verkehrssicherheit von baulichen Anlagen freibleiben und wird daher als private Grünfläche mit einer entsprechenden Zweckbestimmung festgesetzt.

7.10. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Flächen im Nahbereich des Sielhammer Tiefs, die nicht für die Unterbringung von Anlagen zur Regenrückhaltung notwendig sind, sollen als extensiv gepflegte Grünfläche angelegt werden, da diese Art der Bewirtschaftung gerade in Gewässernähe landschaftstypisch ist und zudem den Belangen von Natur- und Artenschutz besser dient als intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen. Die Unterhaltung des Sielhammer Tiefs wird hierdurch nicht beeinträchtigt.

7.11. Regenrückhaltebecken

Die Ableitung des Oberflächenwassers und dessen kontrollierte Einleitung in die vorhandene Vorflut erfordert die Anlage und Unterhaltung von Anlagen zur Regenrückhaltung, bestehend aus dem offenen Becken und dem zugehörigen Unterhaltungsweg. Die festgesetzte Fläche ist so bemessen, dass sie diese Anlagen aufnehmen kann.

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

Im südöstlichen Bereich des Plangebiets ist die Führung der Leitung für die Oberflächenentwässerung aus technischen Gründen vorgegeben. Um diese Leitungs-

trasse für Installation und Wartung zu sichern, wird sie als Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Betreibers der Regenwasserkanalisation festgesetzt.

7.13. Pumpstation

Die neu hinzukommende Bebauung wird an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden. Die Einleitung des Schmutzwassers ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht im Freigefälle möglich. Insofern muss eine Pumpe eingesetzt werden. Daher wird im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung der Standort für eine Pumpstation gesichert.

7.14. Außenbeleuchtung

Das Gebiet der vorliegenden Planung liegt in einer Kulturlandschaft am Ortsrand. Lichtemissionen wirken daher in die offene Landschaft hinein. Insofern ist es im Hinblick auf die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege vorteilhaft, Lichtemissionen zu begrenzen. Auf eine Außenbeleuchtung kann allerdings nicht verzichtet werden.

Der Einfluss von Lichtemissionen und Beleuchtungsanlagen auf die Umwelt wurde in der jüngeren Vergangenheit eingehend erforscht. Auf Grundlage dessen wurden konkrete technische Vorgaben ermittelt, die im Rahmen einer nachhaltigen Außenbeleuchtung zur Anwendung empfohlen werden.¹ Um einen ausgewogenen Kompromiss zwischen den zulässigen Nutzungen und dem Lichtimmissionsschutz zu erreichen, werden unter Rückgriff auf die genannten technischen Vorgaben Festsetzungen getroffen, mit denen eine Schädigung der Insektenfauna durch Beleuchtungsanlagen vermieden sowie die zulässige Farbtemperatur und die Abstrahlungsgeometrie geregelt werden.

8. Örtliche Bauvorschriften

In Ergänzung zu den Festsetzungen nach BauGB werden von der Gemeinde Westerholt örtliche Bauvorschriften nach § 84 NBauO erlassen, um die Gestaltung der Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 im Sinne eines regions- und ortstypischen sowie hinreichend einheitlichen Ortsbildes sicherzustellen. Dies ist das übliche Vorgehen der Gemeinde für neue Wohngebiete. Aus Rücksicht auf die Bestandserhaltung werden für die bestehenden Gebäude in WA 2 und im Mischgebiet keine Gestaltungsvorgaben gemacht.

Die nachfolgend erläuterten örtlichen Bauvorschriften sind darin begründet, dass die Dächer der Gebäude in ihrem Zusammenhang die sog. Dachlandschaft bilden, die großen Einfluss auf das Ortsbild ausübt.

¹ Schroer, S.; Huggins, B.; Böttcher, M.; Hölker, F. (2019): Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen. Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung. – Bonn, Bad Godesberg (<https://www.bfn.de/publikationen/bfn-schriften/bfn-schriften-543-leitfaden-zur-neugestaltung-und-umruestung-von>)

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.

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

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 Energiegewinnungsanlagen mittlerweile auf privaten Wohnhäusern regelmäßig installiert. Auch das Bauordnungsrecht trifft inzwischen Vorgaben, nach denen Bauherren eine Energiegewinnung vor Ort zumindest vorzubereiten haben. Die wichtigsten dieser Technologien dienen der Nutzung von Sonnenenergie über die Dachfläche. Daher werden für sie Ausnahmen von den örtlichen Bauvorschriften zugelassen.

9. Nachrichtliche Übernahmen

9.1. Räumstreifen

Entlang des Sielhammer Tiefs gelten die Bestimmungen der Satzung der Sielacht Dornum, die von den Eigentümern bzw. Nutzern der anliegenden Grundstücke einzuhalten sind, um die ordnungsgemäße Gewässerunterhaltung zu gewährleisten. Da dies unmittelbar verbindlich ist, wird diese Vorgabe zeichnerisch mit erläuterndem Text in die Planung übernommen.

9.2. Gewässerrandstreifen

Die Vorgaben des WHG entfalten ebenfalls unmittelbare Verbindlichkeit. Daher wird der Gewässerrandstreifen ebenfalls nachrichtlich übernommen. Aufgrund des begrenzten Raums wird keine gesonderte Signatur für die zeichnerische Übernahme

verwendet. Die textliche Übernahme ist durch Bezugnahme auf die Böschungsoberkante des Sielhammer Tiefs hinreichend eindeutig und klar.

10. Oberflächenentwässerung

Das Oberflächenentwässerungskonzept sieht vor, das abzuleitende Oberflächenwasser mittels neu anzulegendem Regenwasserkanalnetz zu sammeln und einem Regenrückhaltebecken zuzuführen. Dieses liegt am östlichen Rand des Plangebiets, das Gelände am niedrigsten liegt und das Wasser im Freigefälle eingeleitet werden kann. Die Böschungsoberkante des Beckens hält einen Abstand von der Parzellengrenze des Sielhammer Tiefs, der ausreichend ist für die Anlage eines Unterhaltungswegs unter Einhaltung des 10 m breiten Räumstreifens gemäß der Satzung der Sielacht Dornum (vgl. Kap. 9.1). Somit wird die ordnungsgemäße Gewässerunterhaltung nicht beeinträchtigt. Der Abfluss wird mit einem Drosselbauwerk versehen, um die zulässigen Einleitmengen einzuhalten. Die Einleitung in die Vorflut erfolgt nördlich des Wehrs, das sich rund 30 m südlich der Brücke über das Sielhammer Tief befindet.

11. Erschließung

11.1. Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die L 7 „Dornumer Straße“. Diese führt nach Norden in Richtung Dornum und nach Süden in Richtung Aurich. Rund 400 m süd-südöstlich kreuzt die L 7 die L 6 im Ortszentrum von Westerholt. Diese führt nach Westen in Richtung Norden und nach Osten in Richtung Esens.

Der Einmündungsbereich des „Ollackerpads“ muss ausgebaut werden, um den verkehrlichen Anforderungen zu entsprechen. Dies muss im Wesentlichen vor Beginn der Erschließung geschehen, da sonst ein ordnungsgemäßer Baustellenverkehr nicht möglich ist.

Verkehrliche oder straßenbauliche Maßnahmen außerhalb des Plangebiets sind für die Umsetzung der Planung nicht notwendig.

11.2. Ver- und Entsorgung

11.2.1. Leitungen

Hauptleitungen für die Ver- und Entsorgung sind innerhalb der Trasse der L 7 „Dornumer Straße“ vorhanden. An diesen Bestand kann das Plangebiet angeschlossen werden.

Die Neu- oder Umverlegung von Hauptleitungen außerhalb des Plangebiets ist für die Umsetzung der Planung nicht notwendig.

11.2.2. 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). Abfälle zur Verwertung aus gewerblicher Nutzung (Verpackungen, Speiseabfälle etc.) müssen gemäß Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) außerhalb der öffentlichen Abfallentsorgung einer zugelassenen Verwertung zugeführt werden.

12. Hinweise

Die **Baunutzungsverordnung** 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 rechtliche Vorgaben, die bei der Vorbereitung und Ausführung von Bauarbeiten sowie der Ausübung der zulässigen Nutzungen zu beachten sind (Hinweise Nr. 2 bis 12).

13. Flächenbilanz

| | |
|------------------------------------|-----------------------------|
| Allgemeine Wohngebiete | 14.815 m ² |
| Mischgebiete | 1.239 m ² |
| Öffentliche Straßenverkehrsflächen | 3.318 m ² |
| davon: | |
| Parkplatz | (141 m ²) |
| Fußweg | (337 m ²) |
| Regenrückhaltebecken | 1.828 m ² |
| Private Grünfläche | 25 m ² |
| Öffentliche Grünfläche | 3.181 m ² |
| GESAMT | 24.406 m² |

14. Umweltbericht

Für den vorliegenden Bebauungsplan und die parallel aufgestellte 18. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Holtriem liegt ein gemeinsamer Umweltbericht gesondert vor. Hierin werden Bestand von und Eingriffe in Natur und Landschaft beschrieben und bewertet, der Kompensationsbedarf ermittelt und die Kompensationsmaßnahmen benannt.

15. FFH-Verträglichkeitsvorprüfung

Die Vorprüfung gemäß § 34 BNatSchG ist im o. g. gemeinsamen Umweltbericht dokumentiert.

16. Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Die Vorprüfung gemäß § 44 BNatSchG ist im o. g. gemeinsamen Umweltbericht dokumentiert.

17. Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Westerholt hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 25 „Ollackerpad“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte über eine öffentliche Auslegung der Vorentwurfsunterlagen mit der Möglichkeit zur Abgabe von Stellungnahmen vom bis zum Während dieser Zeit standen die Auslegungsunterlagen auch in digitaler Form auf der Website der Samtgemeinde Holtriem zur Verfügung.

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

Der Rat der Gemeinde Westerholt hat in seiner Sitzung am die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 25 „Ollackerpad“ beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 25 „Ollackerpad“ 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. 25 „Ollackerpad“ als Satzung beschlossen.

18. Zusammenfassende Erklärung

(Nach Fassung des Satzungsbeschlusses wird an dieser Stelle die zusammenfassende Erklärung eingefügt.)

Aufgestellt:

Thalen Consult GmbH

Neuenburg, den 05.04.2022

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

S:\Westerholt\10532_P_Ollackerpad_Leegmoorsweg\05_B-
Plan\01_Vorentwurf\Begrueundung\2022_04_06_10532_b_plan_25_ollackerpad_begr_V.docx