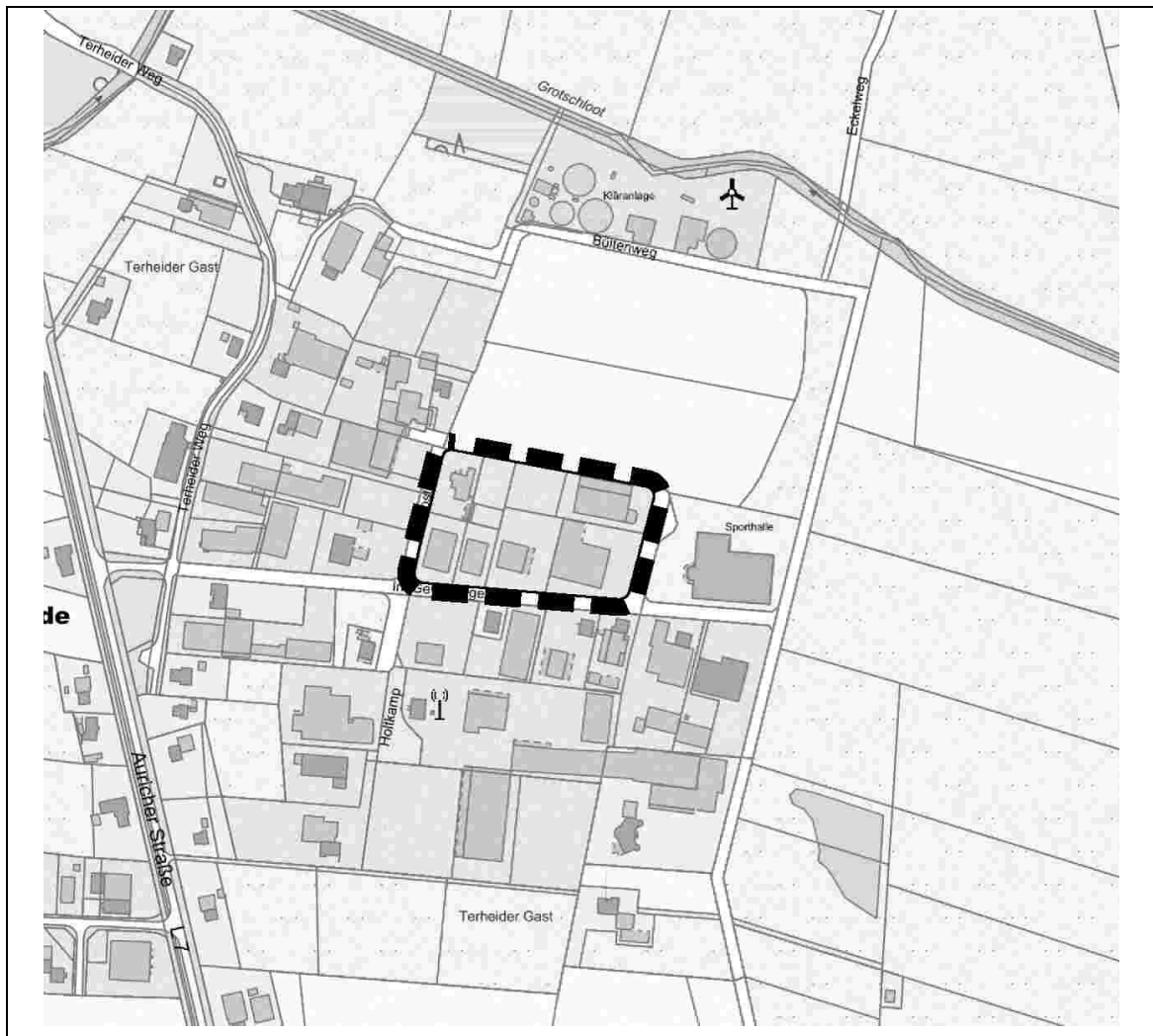


# Gemeinde Westerholt

## Bebauungsplan Nr. 8 „Gewerbegebiet“ 4. Änderung

### Begründung

- Entwurf -



INHALTSVERZEICHNIS

**INHALT**

<b>1</b>	<b>GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG.....</b>	<b>3</b>
1.1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG.....	3
1.2	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS.....	3
1.3	GELTUNGSBEREICH.....	3
<b>2</b>	<b>PLANUNGSVORGABEN.....</b>	<b>4</b>
2.1	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	4
2.2	BEBAUUNGSPLAN NR. 8.....	4
<b>3</b>	<b>BESTAND.....</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>INHALT DER BEBAUUNGSPLAN.....</b>	<b>6</b>
4.1	ÄNDERUNGEN.....	6
4.2	WALLHECKE - BÄUME.....	6
4.3	FLÄCHENBILANZ.....	6
<b>5</b>	<b>UMWELTBELANGE.....</b>	<b>7</b>
5.1	EINGRIFF.....	7
5.2	WALLHECKE.....	7
<b>6</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG.....</b>	<b>8</b>
<b>7</b>	<b>HINWEISE.....</b>	<b>8</b>
7.1	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG.....	8
7.2	BODENFUNDE.....	8
7.3	ALTLASTEN.....	8
7.4	ÜBERDECKUNG VON BEBAUUNGSPLÄNEN.....	8
<b>8</b>	<b>VERFAHRENSABLAUF.....</b>	<b>9</b>

## **1 Grundlagen der Planaufstellung**

### **1.1 Anlass und Ziel der Planung**

Auf dem Betriebsgrundstück des Lohnunternehmens Rabenstein wurde die nördliche Halle erweitert und dabei bis 1 m an die Grenze gebaut. Dabei wurde der überbaubare Bereich überschritten und zu dicht an die Wallhecke mit Baumbestand herangebaut. Eine Erweiterung des Betriebsgrundstücks nach Norden ist wegen mangelnder Verkaufsbereitschaft nicht möglich. Durch die 4. Änderung des Planungsplanes soll die Situation planungs- und naturschutzrechtlich gelöst werden. Ansonsten soll die Baugrenze nach Norden einen reduzierten Abstand von 3m einhalten.

Die Planungsabsicht erfordert die Änderung des Bebauungsplanes.

### **1.2 Aufstellungsbeschluss**

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit dem Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Westerholt in seiner Sitzung am .. .. 2020 die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Gewerbegebiet“ beschlossen. Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde am .. .. 2022 ortsüblich bekannt gemacht.

### **1.3 Geltungsbereich**

Der Änderungsbereich umfasst den Bereich zwischen der Straße Im Gewerbegebiet und der Klosterstraße.

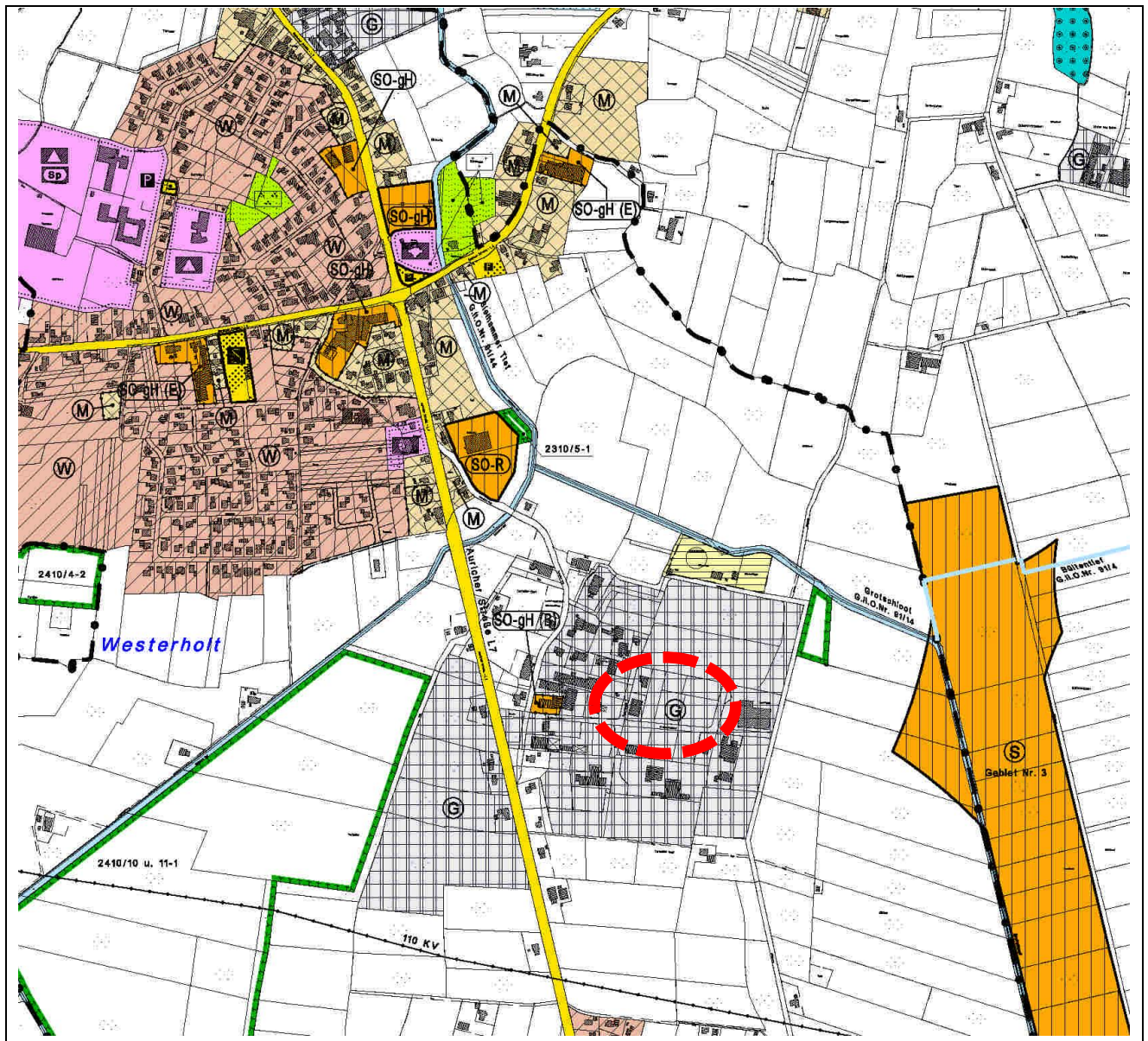
Der Änderungsbereich umfasst etwa 1,6 ha,

## 2 Planungsvorgaben

### 2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Holtriem stellt für das Plangebiet gewerbliche Bauflächen dar.

#### Auszug aus dem rechtwirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Holtriem



### 2.2 Bebauungsplan Nr. 8

Der Bebauungsplan Nr. 8 setzt für den Änderungsbereich ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8 fest.

Entlang der nördlichen Grenze ist mittig fast über die gesamte Länge

- eine Verkehrsfläche Parken und
- zudem sind auf der Grenze einzelne Bäume als zu erhalten

festgesetzt.

### Bebauungsplan Nr. 8



### 3 Bestand

Der Änderungsbereich umfasst den Bereich zwischen der Straße Im Gewerbegebiet und der Closterstraße.

Es handelt sich um das Betriebsgrundstücke, die vorwiegend bebaut und stark versiegelt sind.

An der Nordgrenze befindet sich eine Baum-Strauch-Wallhecke.



## **4 Inhalt der Bebauungsplan**

### **4.1 Änderungen**

In der 4. Änderung wird

- die nördliche Baugrenze im Bereich der Bestandshalle (Flurstück 48/14) auf 1 m zur Grundstücksgrenze verringert und somit an den baulichen Bestand angepasst.
- ansonsten wird die Baugrenze mit einem Abstand von 3 m an die Grundstücksgrenze angepasst,
- die bisherige „Verkehrsfläche Parken“ entfällt im Gegenzug.

### **4.2 Wallhecke - Bäume**

Die vorhandene Wallhecke auf der Grenze ist im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht gesondert festgesetzt worden, sondern nur als Baumreihe neben der bisherigen „Verkehrsfläche Parken“.

Sie wird im Bereich der Halle als Pflanzbindungsfläche übernommen. Der Bewuchs auf der gekennzeichneten Pflanzbindungsfläche ist zu erhalten, Abgänge sind zu ersetzen, es sind nur heimische, standortgerechte Arten zu verwenden. (vgl. textliche Festsetzung Nr. 4)

Die verbliebenden Abschnitte werden als Wallhecke festgesetzt und das Baufeld hält hier einen Abstand von 3 m ein, bisherige „Verkehrsfläche Parken“ entfällt:

- Stellplätze, Carports und Garagen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen die Gebäude sind, müssen einen Abstand von mindestens 3,0 m zur Grenze einhalten. Hier sind zudem Bodenauftrag, Bodenabtrag und Bodenbefestigung unzulässig.
- Eine Vergärtnerung der Wallhecken ist unzulässig und unmittelbar zu unterbinden.
- Der Volumenraum über dem Wallkörper - senkrecht vom Wallfuß nach oben - zählt zur Wallhecke. Hier sind umfassende Schnitarbeiten die über die gesetzlich formulierten zulässigen Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen hinausgehen unzulässig. Ein Einkürzen und Abmähen der Strauchschicht bis auf den Wallkörper ist unzulässig.

Ansonsten werden alle Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 übernommen.

### **4.3 Flächenbilanz**

Änderungsbereich	1,59 ha
Gewerbegebiete	1,57 ha
Pflanzbindungsfläche	0,02 ha

## **5 Umweltbelange**

### **5.1 Eingriff**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich keine zusätzliche Versiegelung. Somit resultiert daraus planungsrechtlich kein Eingriff und damit auch keine zusätzliche Kompensation.

### **5.2 Wallhecke**

Die Wallhecke war im rechtskräftigen Bebauungsplan als Baumerhalt für Einzelbäume und mittig entlang der Grenze / Baumreihe zudem eine Verkehrsfläche „Parken“ festgesetzt.

In der Änderung wird hier

- auf der gesamten Länge der vorhandenen Wallhecke eine Pflanzbindungsfläche festgesetzt
- die gesetzlich geschützte Wallhecke auf insgesamt 40 lfdm. umgewandelt. Sie ist im Verhältnis 1:2 extern zu ersetzen und somit sind 80 m neue Wallhecke nachzuweisen.

Der externe Wallheckenersatz von 80 m wird bis zum Satzungsbeschluss nachgewiesen werden.

## **6 Ver- und Entsorgung**

Es ergeben sich keine neuen Anforderungen an die Ver- und Entsorgung.

## **7 Hinweise**

### **7.1 Baunutzungsverordnung**

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

### **7.2 Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, 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 sowie oder der Ostfriesischen Landschaft, Hafestraße 11, 26603 Aurich unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter oder der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nds. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### **7.3 Altlasten**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

### **7.4 Überdeckung von Bebauungsplänen**

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Gewerbegebiet“ überlagert einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 8. Der überlagerte Teilbereich tritt mit Bekanntmachung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 außer Kraft.



## 8      **Verfahrensablauf**

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Gewerbegebiet“ hat mit dem Begründungsentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .. .. 2022 bis .. .. 2022 öffentlich ausgelegt.

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Gemeinde Westerholt in seiner Sitzung am .. .. die 4. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Westerholt, den .. ..

.....  
Bürgermeisterin  
(Frau de Vries-Wiemken)

## **Entwurfs- und Verfahrensbetreuung**

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Westerholt

Im Technologiepark Nr. 4  
26129 Oldenburg  
T 0441 / 998 493 - 10  
info@lux-planung.de  
www.lux-planung.de



Oldenburg, den 21.02.2023

Dipl.-Ing. M. Lux