



**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

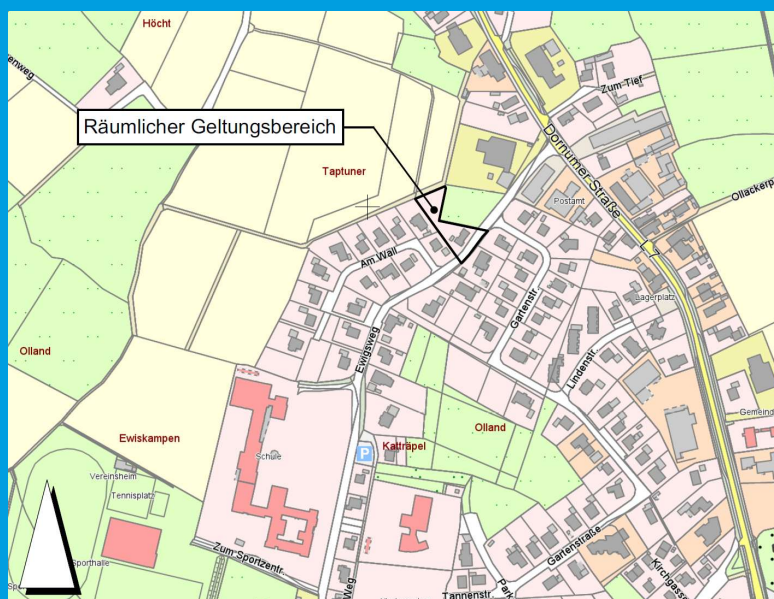
BEBAUUNGSPLANS NR. 3, 1. ÄNDERUNG

Begründung

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Gemeinde Westerholt

Westerholt



PROJ.NR. 11005 | 02.09.2026

Bebauungsplan Nr. 3, 1. Änderung – Begründung

Bebauungsplan Nr. 3, 1. Änderung – Begründung

INHALTSVERZEICHNIS

1. Anlass und Ziel der Planung	5
2. Grundlagen der Planung	5
2.1. Rechtsgrundlagen	5
2.2. Räumlicher Geltungsbereich	6
2.3. Verfahren	6
3. Bestandssituation	7
4. Planerische Vorgaben	8
4.1. Landesplanung und Raumordnung	8
4.2. Flächennutzungsplanung	10
4.3. Landschaftsplanung	10
4.4. Verbindliche Bauleitplanung und Ortsrecht	10
5. Planungsziele	11
6. Städtebauliches Konzept	12
7. Inhalt des Bebauungsplans	13
7.1. Art der baulichen Nutzung	13
7.2. Maß der baulichen Nutzung	13
7.3. Bauweise	13
7.4. Überbaubare Grundstücksflächen	14
7.5. Garagen und Nebenanlagen	14
7.6. Mindestgröße der Grundstücke	14
7.7. Öffentliche Straßenverkehrsflächen	14
8. Örtliche Bauvorschriften	14
8.1. Dachformen	15
8.2. Traufhöhe	15
8.3. Dacheindeckung, Nutzung regenerativer Energien	15
9. Oberflächenentwässerung	15
10. Erschließung	16
10.1. Verkehrliche Erschließung	16

Bebauungsplan Nr. 3, 1. Änderung – Begründung

10.2.	Versorgung.....	16
10.3.	Entsorgung.....	16
11.	Hinweise	17
12.	Flächenbilanz	17
13.	Belange von Natur und Landschaft	17
13.1.	Bestand.....	17
13.2.	Auswirkungen	18
13.3.	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung.....	19
13.4.	Kompensationsmaßnahmen Wallhecken	20
14.	Artenschutzrechtliche Vorprüfung.....	21
14.1.	Rechtliche Grundlagen	21
14.2.	Prüfungsrelevante Arten	22
14.3.	Beurteilung.....	22
15.	FFH-Verträglichkeitsvorprüfung	23
15.1.	Rechtliche Grundlagen	23
15.2.	Prüfungsrelevante Schutzgebiete.....	23
15.3.	Prüfung der Verträglichkeit.....	23
16.	Verfahrensvermerke.....	25
17.	Anhang Städtebauliche Konzepte	26
17.1.	Variante 1	26
17.2.	Variante 2	27
17.3.	Variante 3	28

Bebauungsplan Nr. 3, 1. Änderung – Begründung

1. Anlass und Ziel der Planung

Durch die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohneigentum mit kleineren Grundstücken sowie dem Rückgang der Selbstversorgung einerseits und der rechtlichen Vorgabe des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden andererseits haben in der jüngeren Vergangenheit Maßnahmen der Innenentwicklung auch in ländlich geprägten Städten und Gemeinden an Bedeutung gewonnen. Oftmals verfügen ländlich geprägte Städte und Gemeinden über locker bebaute Siedlungsbereiche mit großzügig dimensionierten Freiflächen. Allerdings ist eine entsprechende Nutzung mit Nutzgärten und ggf. Kleintierhaltung oft nicht mehr vorhanden.

Auch in der Gemeinde Westerholt wird diese Situation im Rahmen der Siedlungsentwicklung berücksichtigt. Bei der Überprüfung auf Möglichkeiten zur Nachverdichtung wurde festgestellt, dass ein Bebauungsplan (B-Plan) aus den 1970er Jahren in dieser Hinsicht Potenzial aufweist. Daher soll er geändert werden, um so einer Schaffung von weiterem Wohneigentum für die Bürger bei sparsamem Umgang mit Grund und Boden angemessen Raum zu geben.

2. Grundlagen der Planung

2.1. 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 Naturschutzgesetz (NNatSchG),
- 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),

Bebauungsplan Nr. 3, 1. Änderung – Begründung

o) Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Wittmund, jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

2.2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden B-Plan-Änderung liegt am nord-westlichen Rand der Ortslage Westerholt und schließt einen Abschnitt der Gemeindestraße „Ewigsweg“ ein. Die durch die Aufstellung des ursprünglichen B-Plans festgesetzte Bebauung befindet sich vollständig nordwestlich angrenzend an diese Straße und wird durch die Gemeindestraße „Am Wall“ erschlossen. Insgesamt ist der räumliche Geltungsbereich rund 0,19 ha groß und umfasst in der Flur 4 der Gemarkung Westerholt das Flurstück 27/16 vollständig sowie teilweise das Flurstück 215/18.

2.3. Verfahren

Beim o. g. Flurstück 27/16 handelt es sich um ein Baugrundstück. Auf dessen rückwärtigem Teil besteht kein Planungsrecht für Hauptnutzungen, weil der Bebauungsplan hier keine überbaubare Grundstücksfläche festsetzt. Aus städtebaulicher Sicht ist das Grundstück insgesamt allerdings durch die benachbarte Bebauung am „Ewigsweg“ und an der Straße „Am Wall“ vorgeprägt. Sie käme mit dieser Eigenschaft z. B. bei Aufstellung einer Innenbereichssatzung als Fläche für die Einbeziehung in den Bebauungszusammenhang infrage. Bei der vorliegenden B-Plan-Änderung handelt es sich daher um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Insofern hat sich die Gemeinde Westerholt dazu entschieden, sie im beschleunigten Verfahren ohne Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB aufzustellen.

Für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens sind folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

- Die Größe der gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzten Grundfläche muss kleiner als 20.000 m² sein, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.
- 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 Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Diese Voraussetzungen werden im vorliegenden Fall erfüllt:

- Die maximal zulässige Grundfläche gemäß den vorgesehenen Festsetzungen des B-Plans beträgt 483 m² und unterschreitet damit 20.000 m² deutlich. Grundflächen weiterer B-Pläne sind nicht mitzurechnen, da im unmittelbaren räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang keine weiteren verbindlichen Bauleitplanungen erfolgen.

Bebauungsplan Nr. 3, 1. Änderung – Begründung

- Es ist ausschließlich Wohnbebauung mit ergänzenden Nutzungen (Allgemeines Wohngebiet) geplant. Daher besteht keine UVP-Pflicht.
- Natura 2000-Gebiete werden nicht beeinträchtigt (siehe Kap. 15).
- Die Planung eines allgemeinen Wohngebiets ist nicht mit Pflichten im Sinne von § 5 Abs. 1 BImSchG (Schutz- bzw. Abwehrrpflicht, Vorsorgepflicht usw.) im Hinblick auf schwere Unfälle verbunden, da entsprechende Risiken aufgrund der anlagentypischen Eigenschaften nicht bestehen. Die Zuordnung der für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen untereinander im Sinne von § 50 Satz 1 BImSchG, mit dem negative Auswirkungen auf überwiegend dem Wohnen dienende sowie sonstige schutzbedürftige Gebiete vermieden werden sollen, wurde bereits im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung und der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans Rechnung getragen. Daher sind Anlagen, für die eine Gefahr schwerer Betriebsunfälle mit gefährlichen Stoffen besteht (sog. Störfallanlagen im Sinne der 12. BImSchV - Störfallverordnung) in relevanter Entfernung weder vorhanden noch zulässig. Insofern sind für die vorliegende Planung keine der o. g. Pflichten im Sinne von § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten.

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

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 § 4 Abs. 1 BauGB. Die Gemeinde hat sich entschieden, keine frühzeitige Beteiligung durchzuführen, da räumlicher und inhaltlicher Umfang der Planung gering und damit von jedermann leicht zu erfassen sind. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der TöB werden gemäß § 3 Abs. BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB direkt durchgeführt.

Auf eine zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB wird verzichtet.

3. Bestandssituation

Im Änderungsbereich ist gegenwärtig keine Bebauung vorhanden. Das Grundstück liegt brach.

Die Häuser in der unmittelbaren westlichen und südlichen Nachbarschaft werden für das Wohnen genutzt. Im Nordwesten grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Auf dem nordöstlich angrenzenden Grundstück ist ein Gebäudebestand vorhanden, der ursprünglich der Landwirtschaft diente. Heute wird an dieser Stelle ein Ferienhof betrieben. Entlang der L 7 „Dornumer Straße“, etwa 120 m nordöstlich des Plangebiets, befindet sich eine Mischnutzung; hier sind mehrere Gewerbebetriebe ansässig. Etwa 200 m südwestlich liegen neben einigen Wohnhäusern mehrere Schulen, ein Kindergarten sowie ein Sportzentrum, die hier in engem räumlichem Zusammenhang angeordnet sind.

Bebauungsplan Nr. 3, 1. Änderung – Begründung

Die Bebauung im Plangebiet und seiner Umgebung besteht zum größten Teil aus freistehenden Einzelhäusern, die in orts- und regionaltypischer Weise mit geneigten Dächern und verlinkerten Außenwänden errichtet sind.

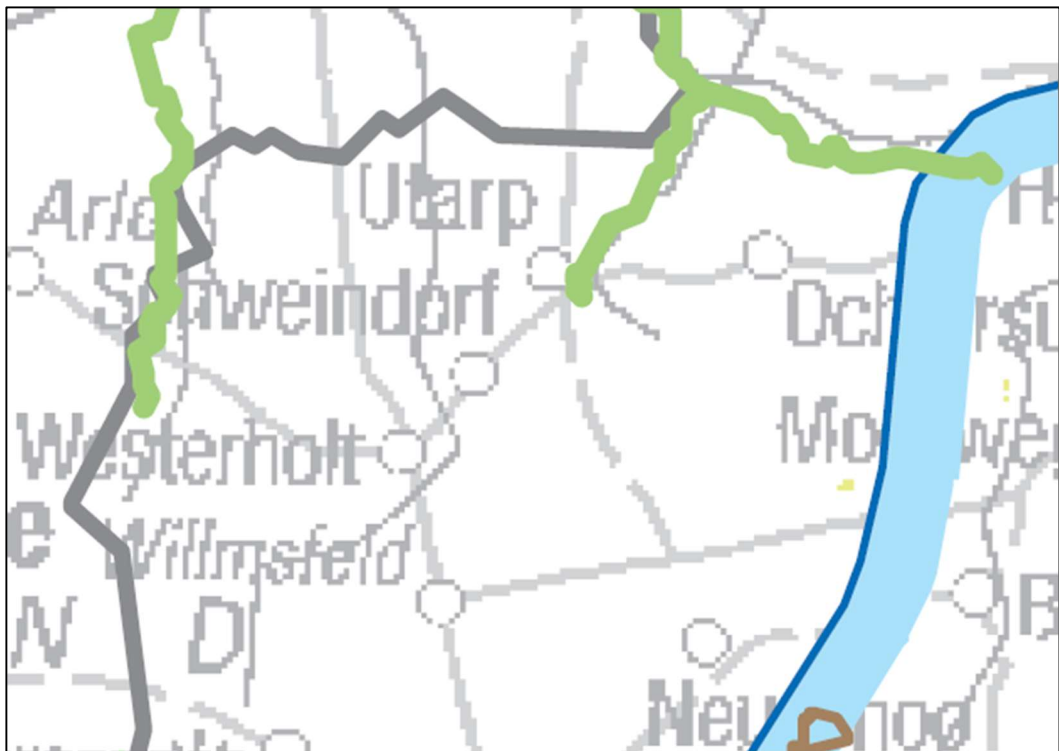
4. Planerische Vorgaben

4.1. Landesplanung und Raumordnung

Das **Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)** des Landes Niedersachsen stellt das Schleitief ab Utlarp und das Hochbrücker Tief ab Nenndorf stromabwärts als Vorranggebiet für den linienförmigen Biotopverbund dar (grüne Linien).

Für die vorliegende Planung ergeben sich daraus keine direkten Maßgaben oder entgegenstehende Belange. Auch die Fortschreibung des LROP aus dem Jahr 2022 hat keine relevanten Änderungen mit sich gebracht.

Abb.: Ausschnitt aus dem LROP Niedersachsen (ohne Maßstab, 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 weitere 10 Jahre seine Gültigkeit behielt. Seit 2026 ist dies nun nicht mehr gegeben. Seine Inhalte werden für die vorliegende Planung jedoch weiterhin als Belang der Raumordnung beachtet.

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

Bebauungsplan Nr. 3, 1. Änderung – Begründung

mit regional bedeutsamem Busverkehr im Ortszentrum (rote Linien mit hellroter Unterlegung). 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.

Für das Plangebiet selbst enthält das RROP keine Darstellungen. Nördlich angrenzend befindet sich ein Vorsorgegebiet für Landwirtschaft sowohl auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials (Flächenfarbe ocker) als auch auf Grund besonderer Funktionen der Landwirtschaft (gelbe diagonale Schraffur).

Direkte Vorgaben für die Planung oder entgegenstehende Belange ergeben sich daraus nicht.

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



Im Hinblick auf den **Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)** ist festzustellen, dass das Plangebiet in einem Risikogebiet für Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit liegt (HQextrem). Risikogewässer ist die Tideems, Flutquelle die Küste. Das Plangebiet befindet sich in einem geschützten Bereich.

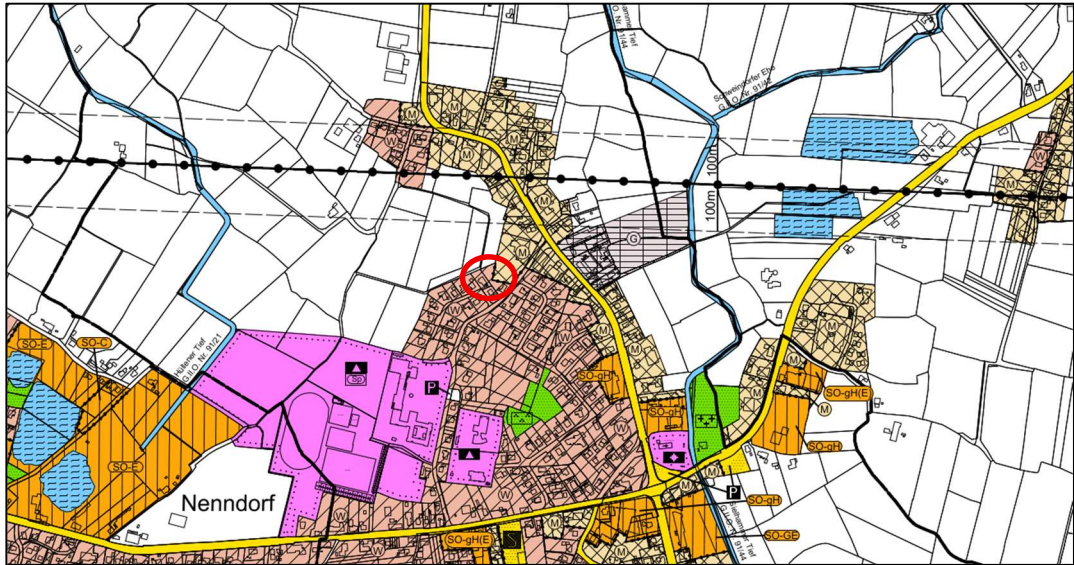
Laut **Hinweiskarte Starkregengefahren** besteht für das Plangebiet im Falle von außergewöhnlichen oder extremen Ereignissen keine besondere Gefährdung. Mögliche Überflutungen betreffen v. a. tief liegende Flächen an vorhandenen Wassergräben, z. B. auf der zum Plangebiet unmittelbar nordwestlich benachbart liegenden landwirtschaftlich genutzten Fläche.

Bebauungsplan Nr. 3, 1. Änderung – Begründung

4.2. Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Holtriem stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Damit lässt sich die vorliegende Planung aus dem FNP entwickeln. Es ist keine Änderung oder Berichtigung notwendig.

Abb.: Ausschnitt aus dem FNP der Samtgemeinde Holtriem (ohne Maßstab) mit Lage des Plangebiets (rot umkreist)



4.3. Landschaftsplanung

Der Landkreis Wittmund verfügt über einen **Landschaftsrahmenplan** aus dem Jahr 2007. Wichtige Bereiche für Arten und Lebensgemeinschaften oder für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes werden für das Plangebiet oder unmittelbar angrenzend daran nicht dargestellt. Das Konzept für Schutz, Pflege und Entwicklung bestimmter Teile von Natur und Landschaft gibt hier keine Zielsetzungen an.

Ein **Landschaftsplan** der Samtgemeinde Holtriem liegt nicht vor.

4.4. Verbindliche Bauleitplanung und Ortsrecht

Der B-Plan Nr. 3 (rechtswirksam am 15.03.1972) weist für das Plangebiet und die südwestlich benachbarten Flächen bis zu den heutigen Grundstücken „Am Wall“ 11 und 12 ein Kleinsiedlungsgebiet (WS) als Art der baulichen Nutzung aus. Als weitere Festsetzungen werden getroffen:

- Grundflächenzahl (GRZ): 0,2
- Geschossflächenzahl (GFZ): 0,3
- maximal 1 Vollgeschoss zulässig
- offene Bauweise

Bebauungsplan Nr. 3, 1. Änderung – Begründung

6. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Entwicklungsziel der vorliegenden Planung wird dadurch unterstützt, dass mit der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung auf der benachbarten Hofstelle, die inzwischen als Ferienhof genutzt wird, keine relevanten Geruchsimmissionen mehr zu erwarten sind. Damit kann nun auch der nordöstliche Teil des Plangebiets einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Die für die Erschließung erforderlichen Anlagen sind bereits vorhanden. Der künftig höhere zulässige Versiegelungsgrad (vgl. Kap. 7.2) kann über die bestehenden Einrichtungen zur Regenwasserableitung bewältigt werden. Eine vergleichbare Nachverdichtung im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3 würde hingegen eine Ertüchtigung der Regenwasserkanalisation erforderlich machen. Aufgrund des hierfür erforderlichen unverhältnismäßig hohen Aufwands wird von einer vollständigen Überplanung des bestehenden Kleinsiedlungsgebietes abgesehen.

Im Rahmen der Planung wurden drei städtebauliche Varianten entwickelt und miteinander verglichen. Variante 2 würde gegenüber Variante 1 einen höheren Flächenbedarf und somit Versiegelungsgrad verursachen, da zusätzliche, von der Erschließung getrennte Stellplatzflächen erforderlich wären. Ob hierdurch eine spürbare Verringerung der Verkehrslärmimmissionen für die Nachbarschaft erreicht werden könnte, erscheint fraglich. Durch geeignete Maßnahmen, beispielsweise Schallschutzeinrichtungen, lärmindernde Fahrbahnbeläge, eine angemessene Gliederung der Stellplatzanlage sowie die Einhaltung der Schrittgeschwindigkeit, können mögliche Lärmbelastungen bereits im Rahmen der Variante 1 wirksam reduziert werden. Darüber hinaus befindet sich im Bereich der Stellplätze auf dem benachbarten Grundstück bereits eine Garage, sodass die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zusätzlich gemindert werden.

Variante 3 würde gegenüber Variante 1 einen geringeren Flächenbedarf aufweisen, da die Stellplätze straßenseitig angeordnet würden. Hierdurch entfielen jedoch die direkte, vier Meter breite Zufahrt zum rückwärtigen Gebäude. Das hintere Gebäude könnte dann lediglich über einen Fußweg erreicht werden. Dies würde insbesondere Transportvorgänge, etwa im Zusammenhang mit regelmäßigen Wocheneinkäufen, die im ländlichen Raum weiterhin üblich sind, erschweren. Auch für ältere Menschen sowie für die Erreichbarkeit durch Krankentransporte wäre diese Lösung nachteilig und würde den Anforderungen an ein dauerhaft nutzbares Wohnkonzept nicht in vollem Umfang gerecht werden.

Variante 1 ermöglicht bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 eine Wohnbaufläche von insgesamt 1.609 m². Hiervon entfallen etwa 232 m² auf das rückwärtige Gebäude sowie rund 250 m² auf das straßenseitige Gebäude. Die Verkehrsfläche wurde in Richtung der unbebauten Freiflächen des Nachbargrundstücks angeordnet und umfasst bei einer durchschnittlichen Breite von vier Metern etwa 90 m². Die Stellplatzfläche beträgt rund 222 m². Sämtliche planungsrechtlichen Vorgaben können eingehalten werden. Insbesondere werden die erforderlichen Abstandsflächen von drei Metern gewahrt, und beide Gebäude liegen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen.

Aufgrund der „schmetterlingsförmigen“ Grundstücksgeometrie, die sich etwa in der Mitte deutlich verjüngt, vereint Variante 1 die städtebaulichen, funktionalen und

Bebauungsplan Nr. 3, 1. Änderung – Begründung

verkehrlichen Vorteile der untersuchten Lösungen und stellt daher die Vorzugsvariante dar.

Die oben erläuterten Varianten sind der vorliegenden Begründung als Zeichnungen im Anhang beigelegt.

Hinsichtlich der Lage des Plangebiets in einem Risikogebiet für Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem) ist darauf hinzuweisen, dass ein großer Teil des Gebiets der Gemeinde Westerholt innerhalb dieses Risikogebiets liegt. Es ist also im vorliegenden Fall keine Nachverdichtung außerhalb davon möglich. Der binnendeichs gelegene Teil des Gemeindegebiets ist vor Hochwasserereignissen allerdings grundsätzlich geschützt. Schäden treten nur ein, wenn Deiche und Siele versagen. Diese Situation ist durch die naturräumliche Lage und die historische Siedlungsentwicklung bedingt. Da sich die vorliegende Planung im baulichen Bestand bzw. unmittelbar daran angrenzend abspielt, wird die Exposition gegenüber Hochwasserereignissen nicht erhöht.

7. Inhalt des Bebauungsplans

7.1. Art der baulichen Nutzung

Mit Blick auf die Ziele der Planung soll künftig das Wohnen die vorwiegende Nutzung im Plangebiet sein. Dementsprechend wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Angestrebt wird eine ruhige Wohnsituation. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO Nrn. 3, 4 und 5 (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind damit jedoch nicht vereinbar, lassen sich im Plangebiet nicht sinnvoll anordnen und entsprechen nicht dem Ziel der vorliegend angestrebten Nachverdichtung. Daher wird ihre Zulässigkeit vollständig ausgeschlossen.

7.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Erhöhung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung ist ein zentraler Faktor für die Erreichung der o. g. Planungsziele. Daher wird die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 auf 0,3 erhöht. Für die ordnungsgemäß Erschließung ergeben sich daraus keine Probleme (vgl. Kap. 6). In Verbindung mit der Beibehaltung von maximal einem zulässigen Vollgeschoss und einer maximalen Firsthöhe von 10 m ist eine Bebauung gewährleistet, die das typische Ortsbild wahrt. Weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind daher nicht erforderlich. Es wird lediglich klarstellend festgesetzt, dass untergeordnete Bauteile die maximal Firsthöhe überschreiten dürfen, da hierdurch keine Störung des Ortsbildes zu erwarten ist.

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

7.3. Bauweise

Es wird die bereits festgesetzte offene Bauweise beibehalten. Zudem wird festgesetzt, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Dies entspricht der üblichen

Bebauungsplan Nr. 3, 1. Änderung – Begründung

Praxis der Gemeinde, für Allgemeine Wohngebiete eine kleinteilige Bebauung vorzugeben, die orts- und landschaftstypisch ist.

Da übermäßig stark in Erscheinung tretende Gebäudekubaturen durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen vermieden werden, sind keine weiteren Regelungen erforderlich.

7.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Zusammen mit dem Maß der baulichen Nutzung ist die Neuabgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen entscheidend für die Schaffung von Raum für die Neuanlage von Wohngebäuden. Zum einen wird die bisher nicht bebaubare Fläche im Norden in die überbaubare Grundstücksfläche einbezogen. Die Baugrenze wird mit einem Abstand von 5 m von der Grenze des Plangebiet festgesetzt, da dieser Abstand der Hauptnutzungen (insbesondere Wohngebäude) zur angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche verträglich für das Orts- und Landschaftsbild ist. Vom „Ewigsweg“ wird der bisher festgesetzte Abstand der Baugrenze, der ebenfalls 5 m beträgt, beibehalten, um hier eine hinreichend einheitliche Flucht mit dem übrigen Gebiet des B-Plans Nr. 3 einzuhalten. Die überbaubaren Grundstücksflächen bleiben ansonsten offen, da hier Grenzabstände und andere relevante Dinge sinnvoll durch die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen geregelt werden können.

7.5. Garagen und Nebenanlagen

Da die Vorgartenbereiche für eine ansprechende Erscheinung der von der Straßenseite aus öffentlich einsehbaren Teile der Grundstücke und somit des Straßenraums insgesamt von entscheidender Bedeutung sind, werden Garagen und Nebengebäude zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und der straßenseitigen Baugrenze nicht zugelassen.

7.6. Mindestgröße der Grundstücke

Es ist übliche Praxis der Gemeinde Westerholt, in Allgemeinen Wohngebieten die Dichte der Bebauung durch die Vorgabe einer Mindestgrundstücksgröße zu begrenzen. Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 450 m² und stellt damit die Erreichung des Ziels einer hinreichend aufgelockerten Bebauung sicher. Das Flurstück 27/16 ist rund 1.600 m² groß und kann unter Einhaltung dieser Vorgabe sinnvoll genutzt werden.

7.7. Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die durch den ursprünglichen B-Plan Nr. 3 festgesetzten Verkehrsflächen des „Ewigswegs“ sind in ihrer vorliegenden Form und Zweckbestimmung weiterhin städtebaulich sinnvoll. Es sind daher keine Änderungen notwendig. Die Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche in der vorliegenden Planung stellt dies klar.

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

Bebauungsplan Nr. 3, 1. Änderung – Begründung

Gestaltung der Gebäude im Sinne eines ansprechenden und hinreichend einheitlichen Ortsbildes sicherzustellen. Dies wird im vorliegenden Fall 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.

Seit kurzem stellt das Bauordnungsrecht die Anforderung, neu errichtete Gebäude auf mindestens 50 % der Dachfläche mit einer Solarenergieanlage zur Stromerzeugung auszustatten (§ 32a Abs. 1 NBauO). Örtliche Bauvorschriften dürfen die Errichtung von Solarenergieanlagen nicht verhindern oder übermäßig erschweren (§ 84 Abs. 3 Satz 2 NBauO). Dies wurde bei der Ausarbeitung der vorliegenden örtlichen Bauvorschriften beachtet. Daher gelten für die Nutzung von Solarenergie keinerlei gestalterische Einschränkungen.

9. Oberflächenentwässerung

Innerhalb der Trasse der Gemeindestraße „Ewigsweg“ verläuft die Hauptleitung der Regenwasserkanalisation, an die Hausanschlüsse angebunden werden können. Da eine höhere Oberflächenversiegelung nur auf einer im Verhältnis zur Gesamtsituation kleinen Fläche zulässig wird, sind keine Änderungen oder Erweiterungen an der Hauptleitung notwendig. Die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung auf den Nachbargrundstücken wird nicht beeinträchtigt. Dies gilt auch beim Auftreten von Starkregenereignisse.

Bebauungsplan Nr. 3, 1. Änderung – Begründung

10. Erschließung

10.1. Verkehrliche Erschließung

Die innere Erschließung ist durch die Gemeindestraßen „Ewigsweg“ und „Am Wall“ gegeben, die äußere Erschließung erfolgt über den „Ewigsweg“, da er etwa 120 m nordöstlich des Plangebiets an die L 7 „Dornumer Straße“ angebunden ist.

Verkehrliche oder straßenbauliche Maßnahmen sind für die Umsetzung der vorliegenden Planung nicht notwendig.

10.2. Versorgung

Leitungen

Das Plangebiet ist mit allen für die Versorgung notwendigen Leitungen voll erschlossen. Die neue Bebauung im Plangebiet kann hieran angebunden werden.

Eine Neu- oder Umverlegung von Hauptleitungen ist für die Umsetzung der vorliegenden Planung nicht notwendig.

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist im Bestand gesichert. Die vorhandenen Anlagen haben für die infolge der vorliegenden Planung hinzukommenden baulichen Anlagen ausreichend Versorgungskapazitäten. Einzelheiten zur Löschwasserversorgung (z. B. Lage und Nutzung von Entnahmestellen) stimmen Gemeinde- und Samtgemeindeverwaltung und Orts- sowie Samtgemeindebrandmeister nötigenfalls mit dem Landkreis Wittmund ab.

10.3. Entsorgung

Abwasser

Die zentrale Regenwasserkanalisation steht mit dem lokalen Gewässernetz in Verbindung. Als Hauptvorflut für den Hauptort Westerholt fungiert das Sielhammer Tief. Für die Unterhaltung der Verordnungsgewässer (Gewässer II. Ordnung) im Bereich des Hauptortes Westerholt ist die Deich- und Sielacht Harlingerland zuständig.

Die Schmutzwasserbeseitigung und -behandlung befindet sich in Trägerschaft der Samtgemeinde Holtriem. Sowohl Schmutzwasserkanalisation als auch die Kläranlagen verfügen über ausreichend Kapazitäten, um den infolge der Nachverdichtung zu erwartenden Schmutzwasseranfall zu bewältigen, zumal der Umfang sehr gering ist.

Eine Neu- oder Umverlegung von Hauptleitungen oder gewässerbauliche Maßnahmen sind für die Umsetzung der vorliegenden Planung nicht notwendig.

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

Bebauungsplan Nr. 3, 1. Änderung – Begründung

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.

11. 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).

Es wird auf die **Überlagerung rechtswirksamer Bebauungspläne** aufmerksam gemacht, um auf die Planungshistorie hinzuweisen und klarzustellen, welche Bauleitplanung auf welchen Flächen Anwendung findet (Hinweis Nr. 2).

Weitere Hinweise betreffen rechtliche Vorgaben, die bei der Vorbereitung und Ausführung von Bauarbeiten sowie der Ausübung der zulässigen Nutzungen zu beachten sind (Hinweise Nr. 3 bis 11).

12. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	1.610 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	330 m ²
Gesamt	1.940 m²

13. Belange von Natur und Landschaft

13.1. Bestand

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Region der Ostfriesisch-Oldenburgischen Geest. Es ist gegenwärtig bis auf den Abschnitt der Gemeindestraße unbebaut und liegt innerhalb einer zusammenhängenden Bebauung mit mittlerem Versiegelungsgrad am nordwestlichen Ortsrand von Westerholt. Nordwestlich grenzt eine landwirtschaftliche Fläche an, die als Ackerland genutzt wird.

Der nordwestliche Teil des Plangebiets liegt in einem Suchraum für schutzwürdige Böden, in diesem Fall Plaggenesch.¹ Dieser Boden hat eine kulturgeschichtliche Bedeutung, da er durch jahrhundertelange Bewirtschaftung entstanden ist. Da das Plangebiet aber bereits vor mehreren Jahrzehnten bebaut wurde, sind die historisch gewachsene Bodenstruktur und die entsprechende Bewirtschaftung nicht mehr gegeben. Damit ist keine Schutzwürdigkeit im oben genannten Sinne mehr gegeben.

¹ NIBIS® Kartenserver (2021): Suchräume für schutzwürdige Böden. Böden mit kulturgeschichtlicher Bedeutung. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

Bebauungsplan Nr. 3, 1. Änderung – Begründung

Das Plangebiet unterliegt gegenwärtig keiner gezielten Nutzung. Die Fläche wird gemäht und von Gehölzen freigehalten. Die unversiegelten Teile der benachbarten Grundstücke im Plangebiet werden überwiegend als neuzeitliche Ziergärten (PHZ) genutzt. Diese weisen oft ausgedehnte Scherrasenflächen auf und sind mit in Form geschnittenen Hecken eingefriedet, es gibt jedoch auch einige freiwachsende Gehölzbestände.

Das Plangebiet und seine nähere Umgebung haben keine herausgehobene Bedeutung für die regionale Fauna.

Eine erhebliche Vorbelastung des Plangebiets durch Immissionen liegt nicht vor. Die Schallimmissionen der anliegenden Straßen stellen keine erhebliche Beeinträchtigung dar, da es sich um Gemeindestraßen mit entsprechend begrenztem Verkehrsaufkommen handelt. Da die nordöstlich benachbarte Hofstelle nicht mehr als Landwirtschaft, sondern als Ferienhof betrieben wird, entstehen auch keine Beeinträchtigungen durch Geruchsimmissionen. Gelegentliche Geruchsimmissionen durch die benachbarte Ackernutzung sind ebenfalls nicht als erhebliche Beeinträchtigung der Wohnnutzung zu bewerten.

Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts, des Wasserrechts oder des Denkmalschutzrechts sind im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden.

Im Wallheckenkataster des Landkreises Wittmund verzeichnet an der nördlichen Grenze des Plangebiets eine Wallhecke entlang der Grundstücksgrenze und dem hier verlaufenden Feldweg. Die Wallhecke ist materiell zwar nicht mehr vorzufinden, aber dadurch, dass sie im Wallheckenkataster verzeichnet ist, wird sie rechtlich als vorhanden behandelt.

Abb.: Auszug aus dem Wallheckenkataster des Landkreises Wittmund



13.2. Auswirkungen

Die Errichtung von (weiteren) baulichen Anlagen im Plangebiet bringt während der Bauphase die Emission von Lärm und Abgasen mit sich. In den Boden wird durch

Bebauungsplan Nr. 3, 1. Änderung – Begründung

Aufgraben, Befahren mit Fahrzeugen usw. eingegriffen. Da diese Beeinträchtigungen nur für einen begrenzten Zeitraum vorliegen, sind sie als nicht erheblich zu bewerten.

Durch die Intensivierung der Bodennutzung für bauliche Anlagen kommt es zu einer Erhöhung der Oberflächenversiegelung sowie zur teilweisen Beseitigung der gegenwärtig vorhandenen Biotopstrukturen im Plangebiet. Für diese Eingriffe sind bedingt durch die gewählte Verfahrensart jedoch keine Kompensationsmaßnahmen durchzuführen.

Nach dem Ende der Bauarbeiten gehen vom Plangebiet keine die Umgebung beeinträchtigenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft aus.

Die Wohnnutzung birgt keine Gefahr von Unfällen, bei denen erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt entstehen können. Auch im Fall des Eintretens von Katastrophen sind keine erheblichen Folgewirkungen zu erwarten, da keine Gefahr der umfangreichen Freisetzung von umweltgefährdenden Stoffen, schwerer Explosionen o. ä. 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 Mutterbodenauf-lage 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

Bebauungsplan Nr. 3, 1. Änderung – Begründung

vorhanden sein können, nicht zerstört oder erheblich beeinträchtigt werden. Vor Beginn solcher Maßnahmen ist eine dahingehende Überprüfung vor Ort vorzunehmen.

Zur Vermeidung der Zerstörung oder erheblichen Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist Folgendes zu beachten:

- Vor Eingriffen in Gehölzbestände sowie Umbau- oder Abbruchmaßnahmen an bestehenden Gebäuden und ihren Nebenanlagen sind diese auf das Vorhandensein von wiederkehrend genutzten Vogelbruthöhlen in Bäumen, Fledermausquartieren u. ä. zu überprüfen.
- Sollten Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorgefunden werden und ein Eingriff bzw. die Beseitigung beabsichtigt sein oder ist ihre Entwertung zu erwarten, kann die zuständige Untere Naturschutzbehörde auf Antrag eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erteilen.

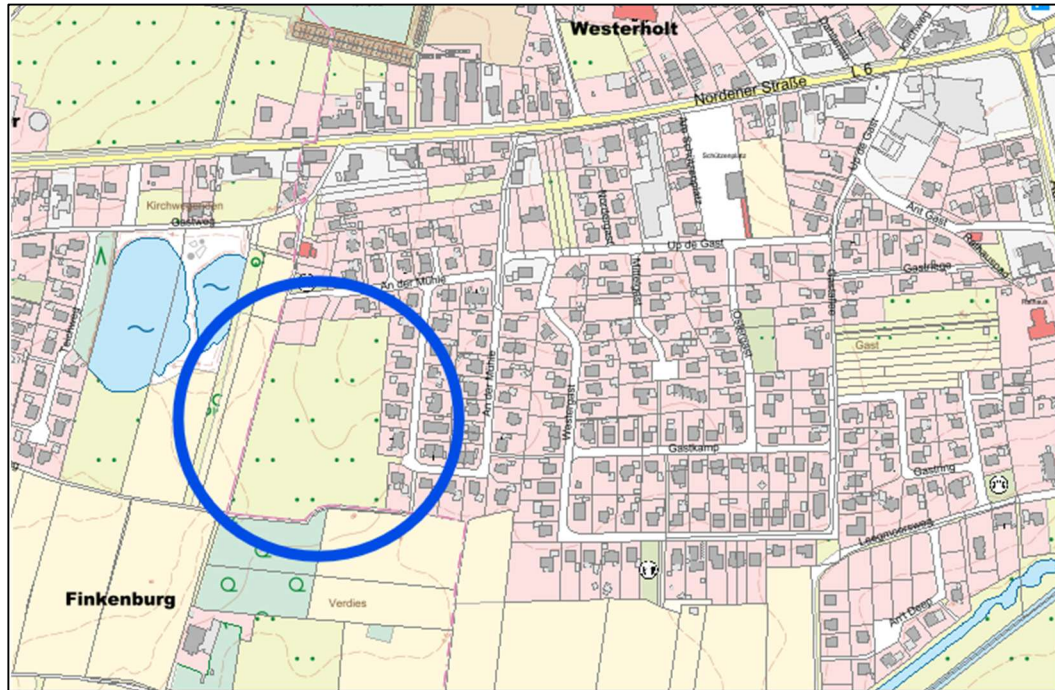
13.4. Kompensationsmaßnahmen Wallhecken

An die o. g. Wallhecken wird durch die vorliegende Planung die Zulässigkeit von baulichen Hauptnutzungen näher herangerückt. Sie sind daher als beeinträchtigt anzusehen, was Ausgleichsmaßnahmen notwendige macht. Die Gemeinde hat mit dem Eigentümer des Flurstücks 27/16 eine Einigung erzielt, die einen Ausgleich durch Neuanlage einer Wallhecken auf dem Flurstück 18/14 in der Flur 5 der Gemarkung Westerholt vorsieht. Dieses Flurstück befindet sich unmittelbar westlich angrenzend an der Gemeindestraße „An der Mühle“ in Westerholt und ist rund 2,43 ha groß. Die Untere Naturschutzbehörde hat das Verhältnis von Eingriff zu Ausgleich auf 1:1 festgelegt. Insofern wird auf einer Länge von 35 m eine neue Wallhecke angelegt.

Nach Anlage der Wallhecke tritt der Schutzstatus nach § 29 BNatSchG in Verbindung mit § 22 Abs. 3 NNatSchG „automatisch“ in Kraft. Weitere rechtliche Absicherung ist daher nicht notwendig.

Bebauungsplan Nr. 3, 1. Änderung – Begründung

Abb.: Wallhecken Kompensationsflächen Westerholt (blau umkreist; ohne Maßstab)



14. Artenschutzrechtliche Vorprüfung

14.1. Rechtliche Grundlagen

Das BNatSchG definiert in § 7 Absatz 2 Nummer 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,
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

Bebauungsplan Nr. 3, 1. Änderung – Begründung

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 Absatz 1 Nummer 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 (alte regelmäßig aufgesuchte Spechthöhlen, Fledermausquartiere u. ä.) zu verstehen.

14.2. Prüfungsrelevante Arten

Die Biotopstrukturen im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung bieten potenziell Lebensraum für kronen-, boden-, nischen- und höhlenbrütende Vogelarten. Bäume mit Höhlungen sowie (Neben)Gebäude können Quartiere bestimmter regional vorkommender Fledermausarten bergen.

14.3. Beurteilung

Verstöße gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG Nrn. 1 und 2 (Tötungs- und Störungsverbot) lassen sich durch entsprechende Bauzeitenregelungen und Vorsichtsmaßnahmen vermeiden.

Bei Beseitigung oder Entwertung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte im Sinne von § 44 Abs. 1 BNatSchG Nr. 3 ist müssen eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erteilt und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden.

Bebauungsplan Nr. 3, 1. Änderung – Begründung

Auf die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen wird in Kap. 13.3 eingegangen.

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 daher eine Vorprüfung durchgeführt in der ermittelt wird, ob die vorliegende Planung Auswirkungen nach sich ziehen kann, die beeinträchtigend auf die Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete wirken.

15.2. Prüfungsrelevante Schutzgebiete

Die dem Plangebiet nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete sind das EU-Vogelschutzgebiet V05 „Ewiges Meer“, zum Großteil deckungsgleich mit FFH-Gebiet 006 „Ewiges Meer, Großes Moor bei Aurich“, geringste Entfernung ca. 4,5 km südwestlich.

15.3. Prüfung der Verträglichkeit

Aufgrund der Kleinräumigkeit und Art der zulässigen Nutzungen im Verhältnis zu Entfernung zu den Natura 2000-Gebieten können daher keine Beeinträchtigungen entstehen, die bis in die Schutzgebiete hineinwirken.

Im Hinblick auf EU-Vogelschutzgebiete ist zusätzlich zu prüfen, ob die jeweiligen 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.“²

Da das Plangebiet keine Bedeutung für die wertbestimmenden Arten der umliegenden EU-Vogelschutzgebiete hat, ist hier kein funktionaler Zusammenhang gegeben.

² Lambrecht, H.; Trautner, J., Kaule, G. Gassner, E. (2004): Ermittlung von erheblichen Beeinträchtigungen im Rahmen der FFH-Verträglichkeitsuntersuchung. - FuE-Vorhaben im Rahmen des Umweltforschungsplanes des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit im Auftrag des Bundesamtes für Naturschutz - FKZ 801 82 130 [unter Mitarb. von M. RAHDE u. a.]. Endbericht. - Hannover, Filderstadt, Stuttgart, Bonn, April 2004

Bebauungsplan Nr. 3, 1. Änderung – Begründung

Damit ist die Planung insgesamt als mit den Erhaltungs- und Schutzzielen der Natura 2000-Gebiete verträglich zu beurteilen.

Bebauungsplan Nr. 3, 1. Änderung – Begründung

16. Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Westerholt hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Rat der Gemeinde Westerholt hat in seiner Sitzung am die öffentliche Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 hat mit dem Entwurf der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum öffentlich ausgelegen. In diesem Zeitraum standen die Auslegungsunterlagen auch in digitaler Form auf der Website der Samtgemeinde Holriem 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 Stellungnahmen bis zum

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Gemeinde Westerholt in seiner Sitzung am die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 als Satzung beschlossen.

Aufgestellt:

Thalen Consult GmbH

Neuenburg, den 31.08.2026

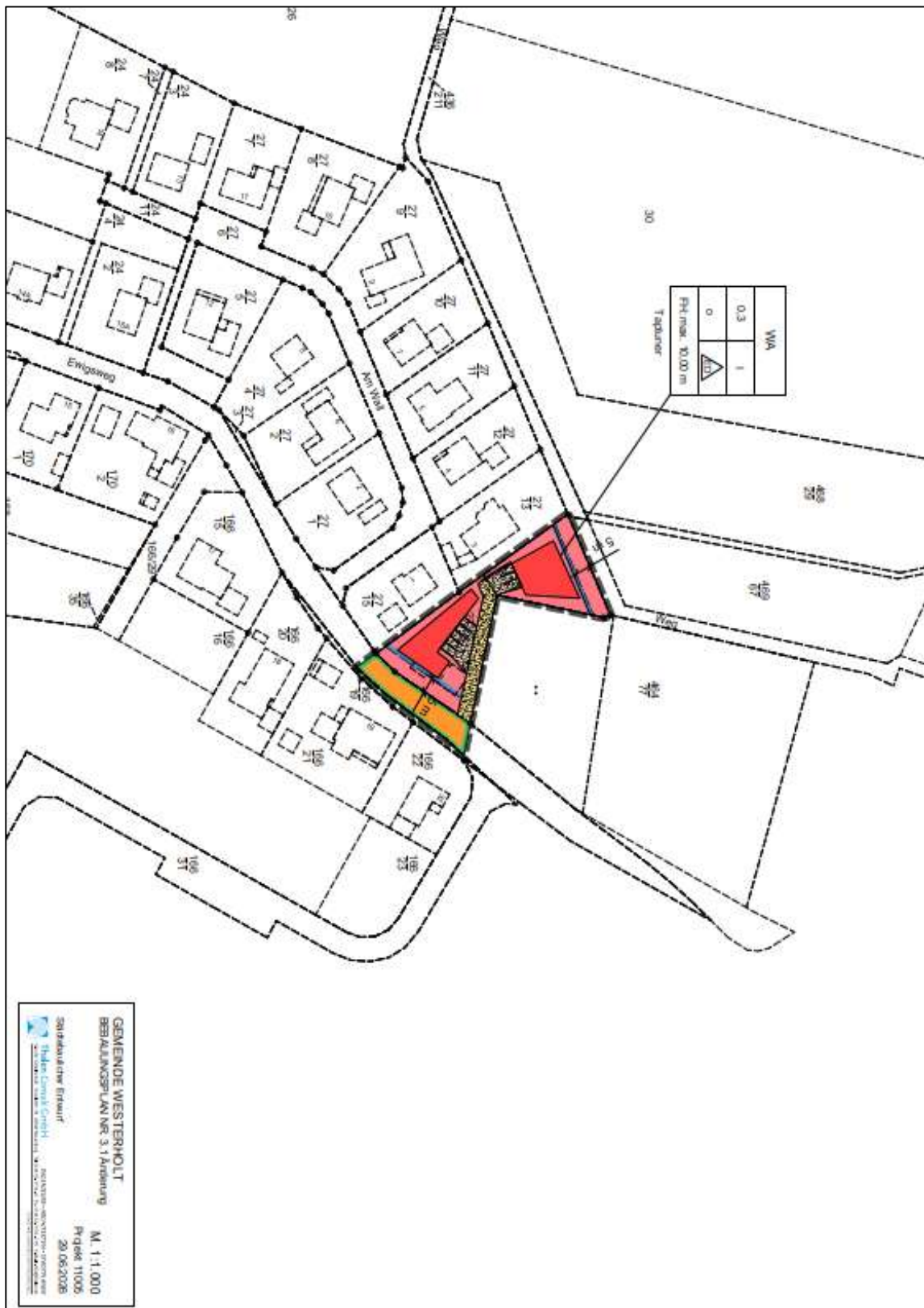
i.A. Dipl.-Umweltwiss. Constantin Block
M.A. Sebastian Masser

S:\Westerholt\11005_P_B_Plan_3_1_Änd\05_B-
Plan\02_Entwurf\Begründung\2026_09_02_11005_Begr_E.docx



Bebauungsplan Nr. 3, 1. Änderung – Begründung

17.2. Variante 2 (nicht maßstabsgetreu)



Bebauungsplan Nr. 3, 1. Änderung – Begründung

17.3. Variante 3 (nicht maßstabsgetreu)

