



**Thalen
Consult**

Thalen Consult GmbH

Urwaldstraße 39 | 26340 Neuenburg

T 04452 916-0 | F 04452 916-101

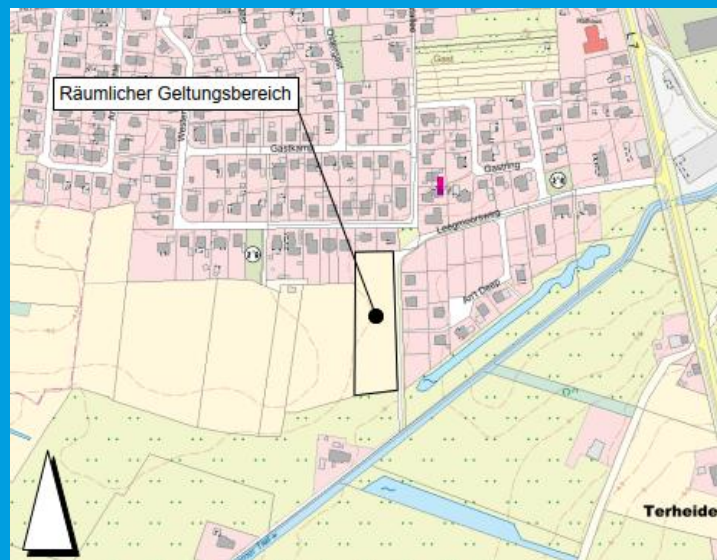
E-Mail info@thalen.de | www.thalen.de

INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

BEBAUUNGSPLAN NR. 30 „LEEGMOORGSWEG ERWEITERUNG“ Begründung (Vorentwurf)

Gemeinde Westerholt

Westerholt



PROJ.NR. 12772 | 22.09.2026

INHALTSVERZEICHNIS

1. Anlass der Planung	5
2. Grundlagen der Planung	5
2.1. Rechtsgrundlagen	5
2.2. Räumlicher Geltungsbereich	6
3. Bestandssituation	6
4. Planerische Vorgaben	6
4.1. Landesplanung und Raumordnung	6
4.2. Flächennutzungsplanung	9
4.3. Landschaftsplanung	9
4.4. Verbindliche Bauleitplanung und Ortsrecht	10
5. Ziele der Planung	10
6. Städtebauliches Konzept	11
7. Inhalt des Bebauungsplans	12
7.1. Art der baulichen Nutzung	12
7.2. Maß der baulichen Nutzung	12
7.3. Bauweise	13
7.4. Überbaubare Grundstücksfläche	13
7.5. Mindestgröße der Grundstücke	13
7.6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	13
7.7. Erhaltung eines Baumes	13
7.8. Private Grünfläche, Fläche für Ausgleichsmaßnahmen	14
8. Örtliche Bauvorschriften	14
8.1. Dachformen	14
8.2. Traufhöhe	14
8.3. Dacheindeckung und regenerative Energien	15
9. Oberflächenentwässerung	15
10. Erschließung	15
10.1. Verkehrliche Erschließung	15
10.2. Versorgung	15
10.3. Entsorgung	16

10.4.	Abfallwirtschaft	16
11.	Hinweise	16
12.	Flächenbilanz	17
13.	Umweltbericht	17
14.	Ermittlung von Eingriff und Ausgleich.....	17
15.	FFH-Vorprüfung.....	18
16.	Artenschutzrechtliche Vorprüfung.....	18
17.	Verfahrensvermerke.....	19
18.	Zusammenfassende Erklärung	20

1. Anlass der Planung

Die Gemeinde Westerholt hat seit dem Jahr 2019 ein Neubaugebiet zur Schaffung von Wohnraum am südlichen Rand des Hauptortes entwickelt (Baugebiet „Leegmoorsweg“). Die hierdurch geschaffenen Grundstücke sind nunmehr fast alle verkauft. Ein weiteres Gebiet „Ollackerpad“ befindet sich derzeit noch in der Planung. Derzeit ist es noch nicht absehbar, wann diese Flächen baureif erschlossen sein werden. Die Nachfrage nach Baugrundstücken hält allerdings weiter an. Um den kurzfristig zu erwartenden Bedarf decken zu können, möchte die Gemeinde auf der dem Baugebiet „Leegmoorsweg“ benachbarten Fläche einige weitere Grundstücke für eine Wohnbebauung schaffen.

Die Samtgemeinde Holtriem unterstützt dieses Ansinnen, denn Westerholt ist der zentrale Ort der Samtgemeinde, wo die Entwicklung von Wohnbauland vorrangig stattfinden soll. Vor diesem Hintergrund hat sich die Samtgemeinde am 24.06.2026 entschieden, parallel zum vorliegenden Bebauungsplan die 32. Änderung des Flächennutzungsplans aufzustellen.

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 (NAGBNatSchG),
- h) Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
- i) Niedersächsisches Wassergesetz (NWG),
- j) Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG),
- k) Niedersächsisches Bodenschutzgesetz (NBodSchG),
- l) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG),
- m) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG),

Bebauungsplan Nr. 30 „Leegmoorsweg Erweiterung“ – Begründung (Vorentwurf)

- n) Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG),
 - o) Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG),
 - p) Niedersächsisches Landes-Raumordnungsprogramm (LROP),
 - q) Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Wittmund,
- jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

2.2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand der Ortslage Westerholt unmittelbar westlich angrenzend an die Gemeindestraße „Leegmoorsweg“, etwa 350 m westlich der L 7 „Auricher Straße“. Es ist rund 0,76 ha groß.

Lage und genaue Abgrenzung des Plangebiets sind der Planzeichnung zu entnehmen.

3. Bestandssituation

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Bauliche Anlagen sind nicht vorhanden. Nördlich und östlich ans Plangebiet grenzen Wohngebiete an. Die hier befindliche Bebauung besteht vorwiegend aus freistehenden Einzelhäusern, die mit geeigneten Dächern versehen sind. Westlich und südlich ans Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Etwa 50 m südwestlich befindet sich ein Grundstück im Außenbereich, das mit einem Wohnhaus bebaut ist.

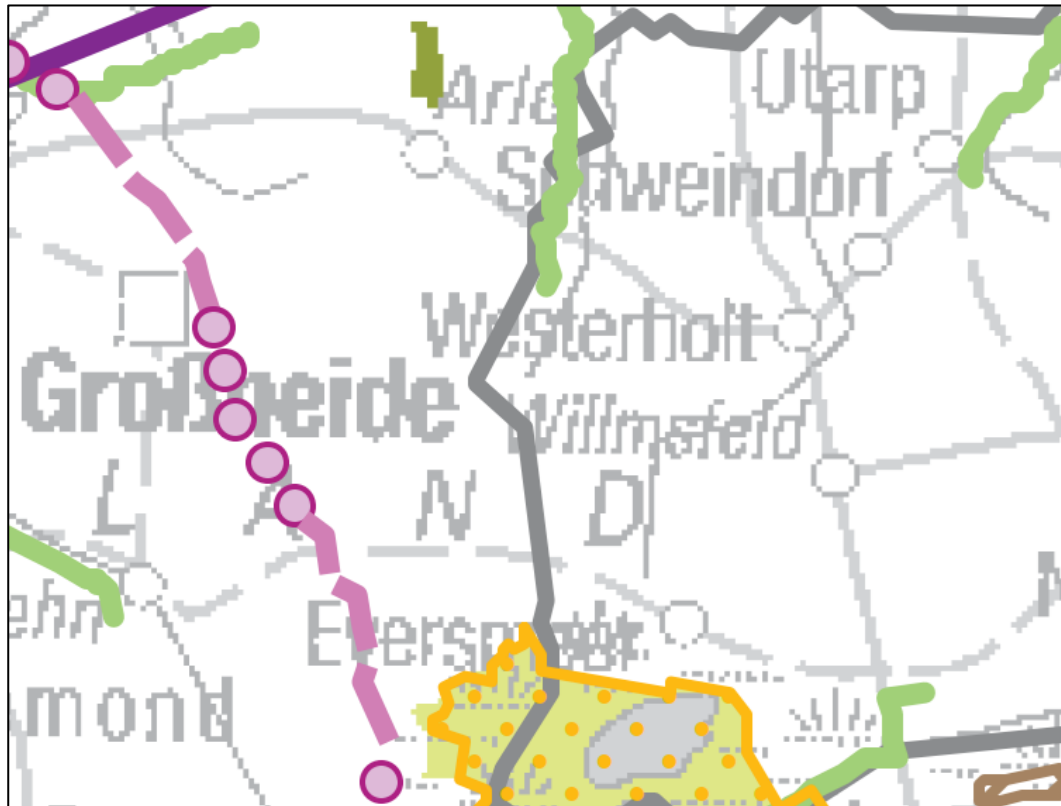
4. Planerische Vorgaben

4.1. Landesplanung und Raumordnung

Das **Landes-Raumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen (LROP)** trifft für das Plangebiet keine unmittelbaren Vorgaben. Das Hochbrücker Tief zwischen Westerholt und Arle sowie das Schleitief ab Utarp sind als Vorranggebiete für den linienförmigen Biotopverbund ausgewiesen (grüne Linien).¹

¹ Die graue Linie markiert die Grenze zwischen den Landkreisen Wittmund und Aurich.

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem LROP (ohne Maßstab)



Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)** des Landkreises Wittmund hat seine normative Bindungswirkung verloren (§ 13 Abs. 3 NROG) und entfällt somit als rechtlich verbindliche Planungsgrundlage. Seine Inhalte werden allerdings orientierend berücksichtigt.

Das bisherige RROP legt Westerholt als Grundzentrum fest (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 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.

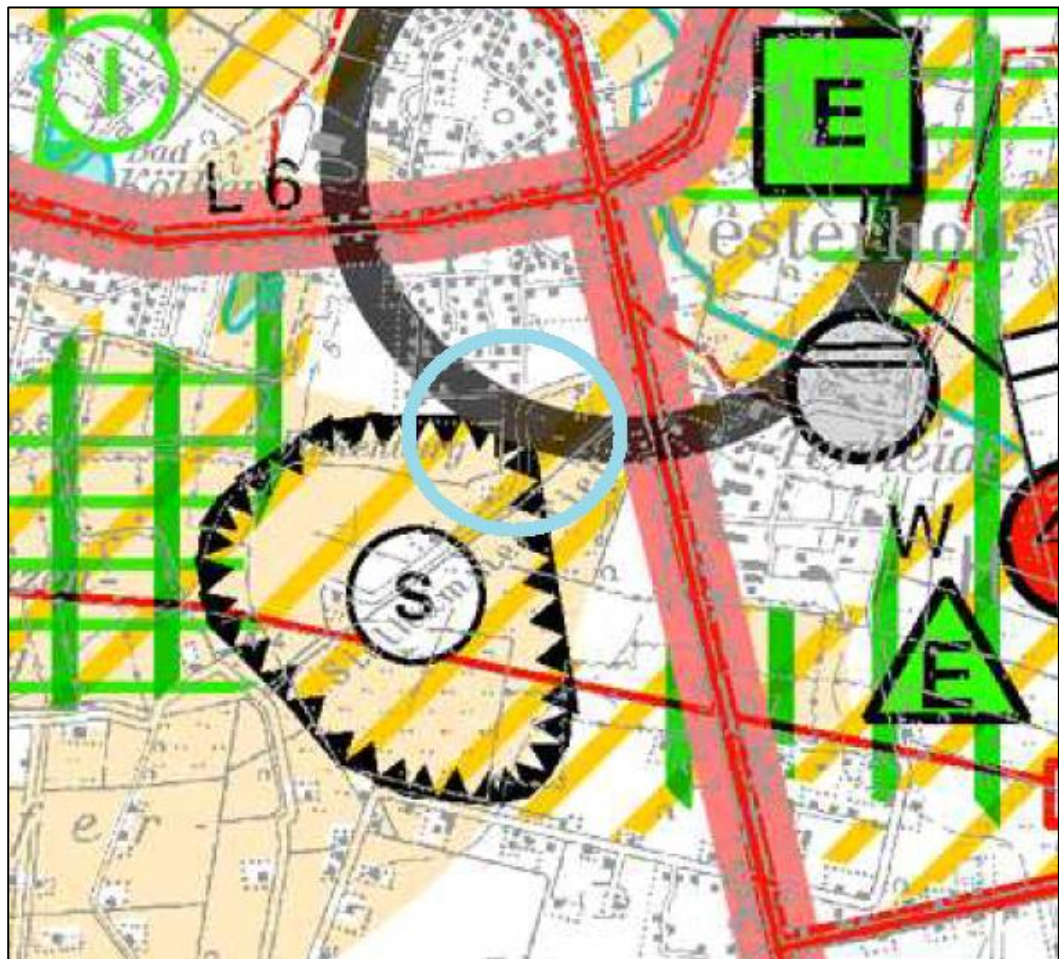
Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorsorgegebiets für Landwirtschaft sowohl auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials (Flächenfarbe ocker) als auch auf Grund besonderer Funktionen der Landwirtschaft (diagonale gelbe Schraffur). Diese Darstellungen sind kombiniert mit einem Vorsorgegebiet für Rohstoffgewinnung (S = Sand). Die L 7 „Auricher Straße“ erfüllt die o. g. Funktionen für den Verkehr.

Beim Vorsorgegebiet für Rohstoffgewinnung handelt es sich um ein Rohstoffsicherungsgebiet 2. Ordnung. Dieses erstreckt sich vom südwestlichen Rand der Ortslage Westerholt bis zum Ortsteil Willmsfeld und von rund 300 m westlich der L 7

„Auricher Straße“ bis über die Gemeindegrenze zur Nachbargemeinde Nenndorf. Von der vorliegenden Planung wird jedoch nur ein sehr kleiner Teil am nordöstlichen Rand dieses Rohstoffsicherungsgebietes in Anspruch genommen. Eine erhebliche Beeinträchtigung eines eventuellen Rohstoffabbaus ist damit nicht festzustellen. Eine Reduktion oder der gänzliche Verzicht auf die Entwicklung von Wohnbauland in diesem Bereich wird vor dem Hintergrund der o. g. Ausführungen nicht für verhältnismäßig gehalten. Die Gemeinde misst den Belangen der Wohnbaulandentwicklung im Rahmen der Abwägung ein höheres Gewicht bei als den betroffenen Belangen der Rohstoffsicherung.

Nähere Ausführungen hierzu sind in der Begründung der 33. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Holtriem zu finden.

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem RROP (ohne Maßstab) mit Lage des Plangebiets (blau umkreist)



Im Hinblick auf den **Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)** ist festzustellen, dass das Plangebiet sich außerhalb von Risikogebieten befindet. Die Grenze des nächstgelegenen Risikogebiets für ein Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem) verläuft entlang der Trassen der L 7 „Auricher Straße“ und L 6 „Norder Straße“, ca. 360 m östlich bzw. 470 m nördlich des Plangebiets. Risikogewässer ist die Tideems, Flutquelle die Küste. Die betreffenden Flächen befinden sich in einem geschützten Bereich. Hinsichtlich der o. g. Nachbarschaft des

Bebauungsplan Nr. 30 „Leegmoorsweg Erweiterung“ – Begründung (Vorentwurf)

Plangebiets zu einem Risikogebiet für ein Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem) ist zu beachten, dass sich große Teile des Gemeindegebiets einschließlich des Ortskerns in diesem Bereich befinden. Die Flächen innerhalb des Risikogebiets werden indes durch die Deiche im Falle von Hochwasserereignissen geschützt. Daher treten Schäden nur ein, wenn diese Anlagen versagen. Hierbei handelt es sich um ein generelles Risiko, das durch die naturräumliche Lage und die historische Siedlungsentwicklung bedingt ist. Bei Abwägung aller relevanten Belange untereinander und gegeneinander ergibt sich somit keine ausschließende Wirkung auf die vorliegende Planung.

Die **Hinweiskarte Starkregengefahren** gibt für außergewöhnliche und extreme Ereignisse eine Betroffenheit am nördlichen Rand des Plangebiets bis in etwa 35 m von der nördlichen Grenze entfernt an. Die angegebenen Überflutungstiefen von maximal etwa 0,30 bis 0,35 m lassen sich durch entsprechende Berücksichtigung in der Bauleitplanung und der Fachplanung bewältigen und stellen damit kein Hindernis für den Planvollzug dar.

4.2. Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Holtriem stellt das Plangebiet vollständig als Fläche für die Landwirtschaft dar. Nördlich und östlich grenzen Wohnbauflächen an, westlich und südlich weitere Flächen für die Landwirtschaft. Das Sielhammer Tief, das rund 45 m südöstlich des Plangebiets verläuft, ist als Gewässer II. Ordnung nachrichtlich übernommen worden.

Der vorliegende Bebauungsplan lässt sich aus diesen Darstellungen nicht entwickeln. Die notwendige 33. Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Abbildung: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab) mit Lage der Plangebiete



4.3. Landschaftsplanung

Der **Landschaftsrahmenplan** des Landkreises Wittmund stellt eine 100 m südlich des Plangebiets gelegene Fläche am Sielhammer Tief als wichtigen Bereich für Arten und Lebensgemeinschaften dar (Feuchtgrünland in der Niederung des Sielhammer Tiefs). Im Hinblick auf die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes sind die östlich und südlich ans Plangebiet angrenzenden Flächen der Niederung des Sielhammer Tiefs zugeordnet, bei der es sich um einen wichtigen Bereich handelt, der durch eine Hochspannungsleitung beeinträchtigt ist. Hinsichtlich Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft wird für das Plangebiet und die westlich angrenzenden Flächen vorgeschlagen, das Landschaftsbild zu harmonisieren, indem Siedlungsstätten eingegrünt, naturbetonte siedlungsnah Gehölzparzellen angelegt sowie Feldgehölze und straßenbegleitende Gehölzen wie Baumreihen und Alleen gepflanzt werden. Für die südlich angrenzenden Flächen wird die Entwicklung und Erhaltung von Geestbachniederungen mit Grünlandwirtschaft vorgeschlagen. Das Sielhammer Tief soll naturnah gestaltet, die Unterhaltung eingeschränkt und mehr Eigendynamik zugelassen werden; zudem werden extensiv bewirtschaftete Uferrandstreifen empfohlen.

Ein **Landschaftsplan** für das Gebiet der Samtgemeinde Holtriem liegt nicht vor.

4.4. Verbindliche Bauleitplanung und Ortsrecht

Das Plangebiet ist nicht von der verbindlichen Bauleitplanung erfasst. Im Norden grenzt der Geltungsbereich des **Bebauungsplans Nr. 9 „Westerholter Gast“** an (rechtswirksam 1983, zuletzt geändert durch die 4. Änderung, rechtswirksam 1995). Unmittelbar östlich benachbart liegt der **Bebauungsplan Nr. 26 „Leegmoorsweg“** (rechtswirksam 2019). Beide Bebauungspläne setzen als Baugebiete ausschließlich allgemeine Wohngebiete fest.

Weitere von der Gemeinde beschlossene Vorgaben wie z. B. die Einzelhandelsleitlinie werden aufgrund des Inhalts der Planung nicht berührt. Sie müssen daher an dieser Stelle nicht näher erörtert werden.

5. Ziele der Planung

Die vorliegende Planung dient zuvorderst den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung sowie der Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, indem sie die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum und die Eigentumsbildung für die Bürger der Samtgemeinde ermöglicht. Dies dient zugleich der städtebaulichen Fortentwicklung des Hauptortes von Westerholt, der dadurch in seiner Funktion als zentraler Ort der Samtgemeinde gestärkt wird.

Der Bebauungsplan baut auf die Darstellung der 32. Änderung des Flächennutzungsplans auf und konkretisiert die zulässigen Nutzungen räumlich und sachlich.

Durch die Entwicklung des Baugebiets „Leegmoorsweg“ konnte die Gemeinde für einige Jahre der Nachfrage nach Baugrundstücken für Wohnbebauung entsprechen. Wie eingangs erwähnt (s. Kap. 1) wird jedoch bald kein Bauland mehr verfügbar sein. Im baulichen Bestand Westerholts stehen kaum Möglichkeiten zur Nachverdichtung zur Verfügung, da die allermeisten bebauten Grundstücke hierfür keine greifbaren Möglichkeiten bieten. Daher sieht sich die Gemeinde veranlasst, die planerischen

Voraussetzungen für die Baulandentwicklung umgehend zu schaffen, welches bereits an die örtliche Infrastruktur angeschlossen ist.

Insofern besteht ein wohlbegründetes öffentliches Interesse an der vorliegenden Planung. Es besteht kein Grund, sie zurückzustellen oder ganz von ihr abzusehen.

6. Städtebauliches Konzept

Um die Konzeption des vorliegenden Bebauungsplanes zu erläutern, sind zunächst die Planungsvorgänge der letzten Jahre zu beachten. Eine genaue Darstellung der Änderungen ist in der 32. Änderung des Flächennutzungsplans beschrieben, hier wird nur ein kurzer Überblick gegeben.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 26 „Leegmoorsweg“ war keine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig. Es konnte ein beschleunigtes Verfahren für Außenbereiche gemäß § 13 b BauGB durchgeführt werden. Gemäß den einschlägigen rechtlichen Vorgaben wurde der Flächennutzungsplan im Zuge der 13. Berichtigung des Flächennutzungsplans an den neuen Zustand angepasst.

Nachdem feststand, dass das Baugebiet „An der Mühle“ nicht wie vorgesehen umgesetzt werden konnte, hat die Gemeinde Westerholt die verbindliche Bauleitplanung entsprechend angepasst. Im Zuge dessen wurde der Bebauungsplan Nr. 17.2 „An der Mühle Neuaufstellung“ (per 28.11.2022 rechtswirksam) zum Teil aufgehoben. Die von dieser Teilaufhebung betroffenen Flächen sind im Flächennutzungsplan bisher als Wohnbaufläche dargestellt. Es ist nicht zu erwarten, dass die Flächen jemals für die Schaffung von Bauland verwendet werden können. Es ist daher sinnvoll, die Zweckbestimmung Wohnbaufläche „Unter der Mühle“ aufzuheben und das Potenzial der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu nutzen.

Insofern wird im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung für die Neuausweisung einer Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan am „Leegmoorsweg“ im Bereich der Teilaufhebung „An der Mühle“ eine Wohnbaufläche aufgehoben. Dieser Vorgang entspricht dem Grundsatz dem des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und sorgt für nachhaltige städtebauliche Entwicklung in der Gemeinde Westerholt.

Die vorliegende Planung greift den mit der Entwicklung des Baugebietes „Leegmoorsweg“ verfolgten Ansatz auf. Dieser berücksichtigt die Tatsache, dass sich die Ortslage von Westerholt im Laufe der Zeit v.a. westlich der L 7 erweitert hat. Östlich der Gemeinde verläuft das Sielhammer Tief, wodurch die Bebauung nur eingeschränkt möglich ist. Die Samtgemeinde Holtriem und die Gemeinde Westerholt sind bestrebt, zentrumsferne Erweiterungen am westlichen Rand der Ortslage zu vermeiden. Die vorliegende Planung trägt da-mit dazu bei, den noch zur Verfügung stehenden Raum am südlichen Rand der Ortslage bis in die Nähe des Sielhammer Tiefs der Wohnnutzung zugänglich zu machen, da hier noch eine hinreichende Zentrumsnähe gegeben ist.

Die Infrastruktur für die Erschließung ist im Rahmen der Entwicklung des Baugebietes „Leegmoorsweg“ (östliche benachbart) bereits entstanden. Die angestrebte städtebauliche Entwicklung trägt damit zur besseren Auslastung und effizienten Nutzung

der Infrastruktur bei. Die neu auszuweisende Wohnbaufläche wird mit dem südlichen Siedlungsrand abschließen. Dies würdigt das Sielhammer Tief mit seinem Niederungsbereich als natürliche Grenze für eine zusammenhängende Bebauung, so wie es ebenfalls beim Baugebiet „Leegmoorsweg“ berücksichtigt wurde. Insofern handelt es sich um eine konsistente städtebauliche Entwicklung. Durch die direkte Nachbarschaft zu vorhandenen Baugrundstücken bleibt auch die Kohärenz der Siedlungsstruktur gewahrt.

Die Tiefe der Fläche ist so gewählt, dass entlang des „Leegmoorswegs“ eine einreihige Bebauung entstehen kann. Die absehbare Zahl der Grundstücke ist ausreichend, um die Nachfrage nach Wohnbauland für die kurze Frist zu decken. Insgesamt ist die gewählte Fläche für die angestrebte städtebauliche Entwicklung so gut geeignet, dass von der Betrachtung alternativer Standort abgesehen wird.

Die Gemeinde begründet die Planung im Wesentlichen damit, dass kurzfristig weiterer Wohnbaulandbedarf besteht, gleichzeitig an anderer Stelle ein Ausgleich stattfindet, indem Wohnbauflächen zurückgenommen werden und die vorhandene Infrastruktur genutzt wird. Die Ortsentwicklung von Westerholt wird zudem kompakt gehalten. Damit ist die Erweiterung des Baugebiets „Leegmoorsweg“ eine folgerichtige Fortsetzung der bisherigen Ortsentwicklung.

7. Inhalt des Bebauungsplans

7.1. Art der baulichen Nutzung

Die Planung legt ein Allgemeines Wohngebiet im ländlicher Prägung fest, gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO. Gemäß § 1 (6) BauNVO werden ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO Nrn. 4 und 5 (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Diese Nutzungen passen nicht zum geplanten ruhigen Wohngebiet; zudem besteht in diesem Teil der Gemeinde auch kein Bedarf.

7.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich am Bestand des gegenüberliegenden Wohngebiet „Leegmoorsweg“. Es wird eine gering verdichtete Bebauung mit freistehenden Häusern angestrebt, was dem regional- und ortstypischen Siedlungscharakter entspricht. Bei der vorliegenden Planung ist zudem zu beachten, dass eine neue Ortsrandlage entsteht, die sich in das Orts- und Landschaftsbild harmonisch einfügen muss. Zudem wird die Fußbodenhöhe festgesetzt, um eine einheitliche Auffüllung der einzelnen Grundstücke zu gewährleisten; dies ist insbesondere für die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung von Bedeutung.

Diesen Vorgaben entsprechend werden gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO die folgenden zeichnerischen Festsetzungen getroffen:

- Grundflächenzahl (GRZ): 0,3
- maximal 1 Vollgeschoss zulässig
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

- maximale Firsthöhe 10,00 m

7.3. Bauweise

Es wird 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.

7.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO so festgelegt, dass den Bauherren ein ausreichender Gestaltungsspielraum gewährt wird. Dies schließt eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen ein. Von den öffentlichen Verkehrsflächen wird ein Abstand von 5,00 m eingehalten. Darüber hinaus wird mittels unverbauten Vorgartenbereichen für eine ansprechende Erscheinung der von der Straßenseite aus öffentlich einsehbaren Teile der Grundstücke und somit des Straßenraums insgesamt gesorgt. Außerdem berücksichtigt die überbaubare Grundstücksfläche die Erhaltung des Baumes im Plangebiet (s. Kap. 7.7).

7.5. Mindestgröße der Grundstücke

Um im Zusammenhang mit der einzig zulässigen Wohnnutzung eine nicht zu dichte Bebauung zu gewährleisten, die sich in das Ortsbild einfügt, wird gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB eine Mindestgröße für Grundstücke festgesetzt.

7.6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Das Plangebiet soll wie die benachbarten Wohngebiete v. a. der Unterbringung von Einfamilienhäusern dienen. Die Errichtung von Mietobjekten ist in diesem Teil der Gemeinde nicht erwünscht. Daher wird die zulässige Anzahl der Wohnungen gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB differenziert begrenzt. Eine Ausnahme wird für Einliegerwohnungen geringer Größe vorgesehen, da hierdurch der angestrebte Charakter des Wohngebiets nicht prägend beeinflusst wird.

7.7. Erhaltung eines Baumes

Im südöstlichen Randbereich des Plangebiets stockt ein Eichenbaum, der das Orts- und Landschaftsbild kleinräumig positiv prägt. Er soll daher auch nach Erschließung und Bebauung des Baugebiets erhalten bleiben. Er wird daher zur Erhaltung festgesetzt. Die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche (s. Kap. 7.4) schützen zugleich seinen Wurzel- und Kronentraufbereich. Alle anderen zu unterlassenden oder zu ergreifenden Handlungen für seine Erhaltung ergeben sich aus den entsprechenden technischen Vorgaben und der üblichen Praxis der Gehölzpflege. Aufgrund des guten Gesundheitszustands des Exemplars ist davon auszugehen, dass der Baum nicht nur lange Zeit erhalten bleiben, sondern sich noch weiter entwickeln wird. Angesichts dessen und der hohen Lebenserwartung von Eichen wird insofern auf die Festsetzung eines Nachpflanzgebots verzichtet.

7.8. Private Grünfläche, Fläche für Ausgleichsmaßnahmen

Das städtebauliche Konzept sieht eine einreihige Bebauung vor (vgl. Kap. 6). Damit steht im westlichen Teil des Plangebiets genug Raum zur Verfügung, um die durch den vorliegenden Bebauungsplan zulässig werdenden Eingriffe in Natur und Landschaft ortsnahe auszugleichen. Darüber hinaus wird in Nord-Süd-Richtung auf der Fläche eine Wallhecke angelegt. Diese Maßnahmen dienen sowohl dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Natur und Landschaft bei, insbesondere zur ökologischen Vernetzung von Lebensräumen sowie zur Aufwertung des Landschaftsbildes.

Für die Ausgleichsfläche ist keine öffentliche Zugänglichkeit vorgesehen. Auch Eigentümer bzw. Nutzer der künftig benachbarten Baugrundstücke sollen die Fläche nicht privat nutzen können, damit die gewünschte Entwicklung der Biotope nicht beeinträchtigt wird. Die Unterhaltung der Ausgleichsfläche erfolgt durch die öffentliche Hand, womit eine landwirtschaftliche Nutzung ebenfalls nicht (mehr) stattfinden wird. Vor diesem Hintergrund ergeben sich die gewählte Festsetzung einer privaten Grünfläche und die Zweckbestimmung folgerichtig.²

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 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.

² Hinweis: Die baurechtlichen Bezeichnungen von Grünflächen als öffentlich oder privat beziehen sich nicht auf die Eigentumsverhältnisse, sondern ausschließlich auf den Nutzerkreis.

8.3. Dacheindeckung und regenerative 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. Es wird von der Gemeinde für angemessen erachtet, die für die Energiegewinnung nutzbare Dachfläche aus den o. g. gestalterischen Gründen auf rund 2/3 der Dachflächen von Hauptgebäuden zu beschränken, zumal auf den Dächern von Garagen und Nebengebäuden analog zu den anderen örtlichen Bauvorschriften keine Einschränkungen gelten.

9. Oberflächenentwässerung

Geplant ist die Oberflächenentwässerung an ein bereits bestehendes Rückhaltebecken (siehe B-Plan Leegmoorsweg Nr. 26) anzuschließen und das Wasser gedrosselt an das Sielhammer Tief abzulassen. Eine gesonderte Planung wird spätestens im Entwurf mit hinzugefügt.

10. Erschließung

10.1. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über den „Leegmoorsweg“ an die L 7 „Auricher Straße“ angebunden. Diese führt nach Norden in Richtung Dornum und nach Süden in Richtung Aurich. Die L 7 kreuzt im Kern von Westerholt die L 6. Diese führt nach Osten als „Esenser Straße“ in Richtung Esens und als „Nordener Straße“ in Richtung Norden.

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

10.2. Versorgung

Leitungen

Die für die Versorgung des Plangebiets notwendigen Hauptleitungen sind innerhalb der Trasse des „Leegmoorswegs“ vorhanden. Neu errichtete Häuser können über entsprechende Hausanschlüsse, die bereits bei der Erschließung des Baugebietes Leegmoorsweg mit erstellt wurden, angebunden werden.

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

Löschwasser

Die Sicherstellung des Grundschatzes an Löschwasser obliegt in beplanten Gebieten der Gemeinde. Die Voraussetzungen für die ausreichende Löschwasserversorgung sind gegeben. Der Samtgemeindebrandmeister und der Ortsbrandmeister von Westerholt legen nötigenfalls den Bedarf an Löschmitteln und die Art der Löschwasserentnahmestellen im Plangebiet fest. Details zum Brandschutz stimmen die Gemeinde, der Samtgemeindebrandmeister und der Ortsbrandmeister mit dem Landkreis Wittmund ab.

10.3. Entsorgung

Abwasser

Aus dem Plangebiet abzuleitendes Niederschlagswasser wird dem Sielhammer Tief zugeführt. Zuständiger Unterhaltungsverband für dieses Gewässer II. Ordnung ist die Deich- und Sielacht Harlingerland.

Das Plangebiet wird an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen, die von der Samtgemeinde Holtriem betrieben wird. Die Kapazitäten der Kläranlage sind ausreichend, um den zu erwartenden Anfall an Schmutzwasser aus dem Plangebiet zu bewältigen.

Eine Neu- oder Umverlegung von Hauptleitungen oder gewässerbauliche Maßnahmen sind für die Umsetzung der vorliegenden Planung nicht notwendig. Neu errichtete Häuser können über entsprechende Hausanschlüsse, die bereits bei der Erschließung des Baugebietes Leegmoorsweg mit erstellt wurden, angebunden werden.

10.4. 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.

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).

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 11).

12. Flächenbilanz

Eingriff	Fläche
Allgemeines Wohngebiet	4.778 m ²
Private Grünfläche	2.865 m ²
GESAMT	7.643 m²

13. Umweltbericht

Für den vorliegenden Bebauungsplan und die parallel aufgestellte 33. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Holtriem liegt zwei Umweltbericht gesondert vor. Hierin werden der örtliche Bestand beschrieben und bewertet sowie die Eingriffsregelung abgearbeitet.

Durch die Planung sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Luft und das Klima zu erwarten, da die Immissionen während der Bauphase zeitlich begrenzt sind und keine erheblichen Immissionen im Nachhinein erwartet werden. Auf den Boden wird jedoch erheblich eingewirkt, da Teile des Bodens durch die Planung versiegelt werden. Diese Versiegelung von 2.240 m² wirkt sich auf die Neubildung von Grundwasser aus.

Der Neubau der Gebäude wirkt sich auf das Landschaftsbild aus. Aufgrund der vorhandenen Gebäude in der Umgebung ist es jedoch bereits vorbelastet. Da die neuen Gebäude eine ähnliche Bauart zu den bereits vorhandenen haben, ist diese Beeinträchtigung aber nicht als erheblich zu bewerten. Durch die Planung entstehen keine Immissionen, die sich erheblich auf Menschen auswirken.

14. Ermittlung von Eingriff und Ausgleich

Aufgrund der natur-/kulturhistorischen Bedeutung der vorhandenen Plaggeneschböden im Plangebiet ist die Kompensation für die Oberflächenversiegelung im Verhältnis 1:1 zu erbringen. Dazu zählen die versiegelbaren Flächen des Wohngebietes, der Straßen- und Verkehrswege.

Dem Biotoptyp Acker, artenarmer Scherrasen und artenreicher Graben werden Wertigkeiten von I bzw. II zugeordnet. Eingriffe, die diese Biotoptypen betreffen sind somit nicht gesondert auszugleichen.

Eingriff	Fläche	Kompensationsverhältnis	Kompensationsbedarf
Oberflächenversiegelung/Siedlung (Plaggeneschböden)	2.150 m ²	1 : 1	2.150 m ²
Weg Versiegelung (Plaggeneschböden)	90 m ²	1 : 1	90 m ²
Ackerfläche Biotop (AS)	4.868 m ²	---	---
GESAMT			2.240 m ²

Die Ackerfläche wird insgesamt überplant, wobei für das Wohngebiet eine GRZ von 0,3 gilt, sodass maximal 45 % der Grundstücksfläche versiegelt werden darf.

Kompensationsmaßnahme:

Die Kompensationsfläche befindet sich im westlichen Bereich des Plangebiets. Sie soll durch einen im Norden angelegten Versorgungsweg über den Leegmoorsweg erreichbar sein. Die Fläche ist 2775 m² groß und erstreckt sich von den westlichen Grundstücksgrenzen bis an die Grenze des Geltungsbereichs. Es handelt sich um einen Maisacker. Im Süden befindet sich ein Graben mit Gehölzen, der bei der Planung erhalten werden sollen. Im nördlichen Bereich grenzt die Fläche an bestehende Grundstücke des Siedlungsbereichs an.

15. FFH-Vorprüfung

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

In Bezug auf die verschiedenen Schutzgebiete (FFH, Vogelschutzgebiet, LSG und NSG) sind aufgrund der Entfernung und der räumlichen Ausdehnung des Plangebiets keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

16. Artenschutzrechtliche Vorprüfung

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

Bei Einhaltung der Vorgaben

- die Vegetationszerstörung zur Baufeldräumung findet nur außerhalb der Brutzeit statt,
- es wird eine Prüfung auf Höhlen- und Quartiersstrukturen der Gehölzbestände vor dessen Entfernung durchgeführt. Bei Vorhandensein solcher Strukturen sind vor der Entfernung CEF-Maßnahmen durchzuführen,

sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten.

17. Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Westerholt hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 30 „Leegmoorsweg Erweiterung“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte über eine Veröffentlichung 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 Holtrien 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 Veröffentlichung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 30 „Leegmoorsweg Erweiterung“ beschlossen. Informationen über die Zugänglichkeit der Entwurfsunterlagen, die Dauer der Veröffentlichungsfrist sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 30 „Leegmoorsweg Erweiterung“ wurde mit dem Entwurf der Begründung sowie den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum veröffentlicht.

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. 30 „Leegmoorsweg Erweiterung“ als Satzung beschlossen.

Unterzeichnet

Westerholt,

.....

Bürgermeisterin

Bebauungsplan Nr. 30 „Leegmoorsweg Erweiterung“ – Begründung (Vorentwurf)

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeinde Westerholt ist am im Amtsblatt für den Landkreis Wittmund bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 30 „Leegmoorsweg Erweiterung“ ist damit an diesem Tage rechtswirksam geworden.

Unterzeichnet

Westerholt,

.....

Bürgermeisterin

18. Zusammenfassende Erklärung

(Wird zum Satzungsbeschluss ergänzt.)

Aufgestellt:

Thalen Consult GmbH

Neuenburg, den 22.09.2026

i.A. Dipl.-Ing. Rolf Bottenbruch
Dipl.-Umweltwiss. Constantin Block
M. A. Sebastian Masser

S:\Westerholt\12772_Leegmoorsweg_Erweiterung\05_B-
Plan\01_Vorentwurf\Begründung\2026_09_22_12772_BP_Begr_V.docx