



**Thalen
Consult**

Thalen Consult GmbH

Urwaldstraße 39 | 26340 Neuenburg

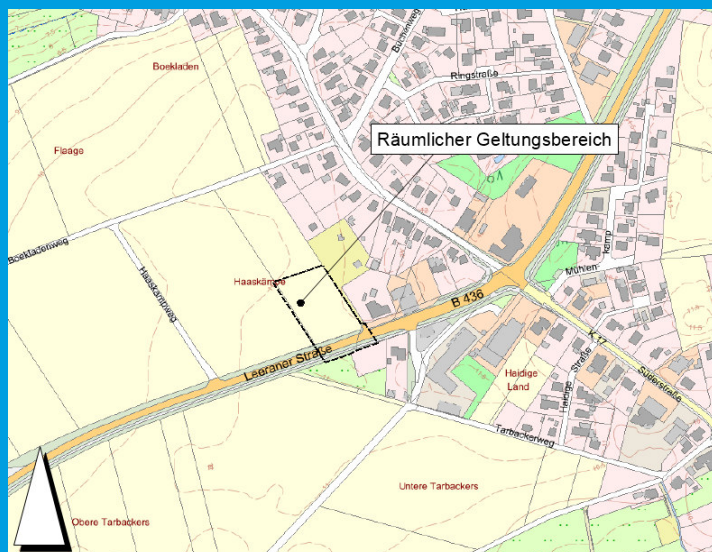
T 04452 916-0 | F 04452 916-101

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

INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

BEBAUUNGSPLAN HO 09 „FEUERWEHR HOLT LAND“ Umweltbericht (Entwurf)

Gemeinde Holtland



PROJ.NR. 12579 | 08.12.2025

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Einleitung	5
1.1.	Kurzdarstellung der Planung	5
1.1.1.	Inhalte und Ziele der Planung.....	5
1.1.2.	Wirkfaktoren	5
1.2.	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	6
1.2.1.	Fachgesetze	6
1.2.2.	Fachplanungen	7
2.	Beschreibung der Schutzgüter und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung....	8
2.1.	Bestandsaufnahme	8
2.1.1.	Klima und Luft.....	8
2.1.2.	Boden.....	9
2.1.3.	Grundwasser und Oberflächengewässer	9
2.1.4.	Arten und Lebensgemeinschaften	10
2.1.5.	Landschaftsbild und Erholung	11
2.1.6.	Mensch	11
2.1.7.	Sach- und Kulturgüter.....	12
2.1.8.	Wechselwirkungen	12
2.2.	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes.....	12
2.2.1.	Entwicklung bei Durchführung der Planung.....	12
2.2.2.	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	15
2.3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich	15
2.3.1.	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	15
2.3.2.	Maßnahmen zum Ausgleich	17
2.4.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	18
2.5.	Kumulierende Auswirkungen	19
2.6.	Gefährdungslage infolge von Unfällen und Katastrophen	19
3.	Zusätzliche Angaben	19
3.1.	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	19

3.2.	Maßnahmen zum Monitoring	20
3.3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	21
3.4.	Quellenverzeichnis	21
4.	FFH-Vorprüfung	22
4.1.	Rechtliche Grundlagen	22
4.2.	Prüfungsrelevante Schutzgebiete	22
4.3.	Beurteilung	23
5.	Artenschutzrechtliche Vorprüfung	23
5.1.	Rechtliche Grundlagen	23
5.2.	Prüfungsrelevante Arten	24
5.3.	Beurteilung	24

1. Einleitung

1.1. Kurzdarstellung der Planung

1.1.1. Inhalte und Ziele der Planung

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Rand des Siedlungskörpers, der aus Holtland und Holtland-Nücke gebildet wird. Es grenzt unmittelbar nördlich an die B 436 „Leeraner Straße“ an und liegt etwa 60 m westlich des Knotenpunktes der „Kleinbahnstraße“ mit der B 436.

Das Plangebiet wird gegenwärtig zum Großteil landwirtschaftlich genutzt. Bauliche Anlagen sind nicht vorhanden. An seinem südlichen Rand schließt der räumliche Geltungsbereich einen Abschnitt der B 436 „Leeraner Straße“ ein.

Die Größe des räumlichen Geltungsbereichs beträgt rund 0,61 ha. Die Samtgemeinde Hesel ist Träger des Feuerwehrwesens und damit zuständig für die Sicherstellung des Brandschutzes im Samtgemeindegebiet. In dieser Funktion werden Ausstattung und Standorte der Ortsfeuerwehren regelmäßig überprüft. Hierbei hat sich herausgestellt, dass der aktuelle Standort der Ortsfeuerwehr Holtland den einschlägigen Anforderungen nicht mehr genügt und ein neuer Standort gefunden werden muss. Eine geeignete Fläche wurde im Ortsteil Holtland-Nücke gefunden. Für die Schaffung des notwendigen Planungsrechts werden die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines Bebauungsplans parallel gestartet. Der Bebauungsplan wird nach der Änderung des Flächennutzungsplans in Kraft treten. Die verbindliche Bauleitplanung lässt bauliche Anlagen auf einer Fläche von 5.515 m² zu (rund 90 % des Plangebiets), davon entfallen 1.500 m² auf öffentliche Verkehrsflächen und 15 m² auf öffentliche Grünflächen.

1.1.2. Wirkfaktoren

Baubedingt

Während der Ausführung von Bauarbeiten sind lokal vermehrte Schall-, Abgas- und Staubemissionen, vorübergehende Eingriffe in den Boden wie Aufgraben, Befahren mit Fahrzeugen usw., ggf. eine Wasserhaltung für Baugruben mit Einleitung in die Vorflut sowie allgemeine Unruhe durch Fahrzeugverkehr und die Betriebsamkeit auf der Baustelle zu erwarten.

Anlagebedingt

Infolge der vorliegenden Planung kommt es durch die Erweiterung der baulichen Anlagen zu Neuversiegelung des Bodens. Durch die erstmalige Bebauung werden die entsprechenden Umweltauswirkungen (z. B. Mikroklima und Habitatstrukturen des Plangebiets) ebenfalls verändert.

Betriebsbedingt

Die wesentlichen betriebsbedingten Auswirkungen gehen von dem zu erwartenden Fahrzeug- und Personenverkehr im Plangebiet in Form von Schall, Abgasen und

Unruhe aus. Hierzu kommen die Emissionen durch die Nutzung der Gebäude und Flächen wie z. B. Lichtemission, Heizung, Abfallerzeugung usw.

1.2. Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

1.2.1. Fachgesetze

Im Hinblick auf die mit der Umsetzung der Planung einhergehenden Eingriffe ist die in § 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verankerte naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zu beachten. Diese wird gemäß § 18 BNatSchG entsprechend den Bestimmungen nach § 1a Baugesetzbuch (BauGB) angewandt. Schutzgebiete oder -objekte nach dem Naturschutzrecht sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden.

Hinsichtlich des Grundwassers und der Oberflächengewässer ist das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit dem Niedersächsischen Wassergesetz (NWG) zu beachten. Das WHG gibt in den §§ 27 und 47 Bewirtschaftungsziele für oberirdische Gewässer und das Grundwasser vor. Demgemäß sind ein guter chemischer Zustand sowie ein guter ökologischer Zustand (Oberflächengewässer) und ein guter mengenmäßiger Zustand (Grundwasser) zu erhalten bzw. anzustreben. Im Rahmen der Oberflächenentwässerung kommen entsprechende Anlagen zum Einsatz, die eine Verunreinigung des in die Vorflut abzuleitenden Wassers vermeiden bzw. beseitigen (z. B. durch Sedimentation und Abscheidung). So wird das Verschlechterungsverbot eingehalten.

Das Plangebiet liegt innerhalb von Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebiets Leer-Heisfelde (weitere Schutzzone, äußerer Bereich). Die o. g. Maßnahmen die vermeiden, dass verunreinigtes Wasser aus dem Plangebiet in die Umwelt abgegeben wird, sorgen auch für die Einhaltung der Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung.

Das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz (NDSchG) legt in § 14 Abs. 1 fest, dass im Rahmen der geplanten Bau- und Erdarbeiten gemachte ur- oder frühgeschichtliche, mittelalterliche sowie frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) meldepflichtig sind. Das NDSchG legt weiterhin fest, dass eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde notwendig ist, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo archäologische Funde zu erwarten sind.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind im Plangebiet keine Bodendenkmale oder Fundstätten bekannt. Im Umfeld des Plangebiets sind den zuständigen Stellen allerdings Fundstellen bekannt. Daher werden vor Beginn von Bauarbeiten Prospektionen durchgeführt, um den Umfang notwendiger archäologischer Maßnahmen zu ermitteln. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden wird auf dem Plandokument hingewiesen.

Entsprechend Art. 6 Abs. 3 der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) in Verbindung mit § 34 BNatSchG erfordert die vorliegende Planung eine Prüfung auf Verträglichkeit mit dem europäischen ökologischen Netz Natura 2000. Dies erfolgt im Rahmen einer FFH-Vorprüfung (s. Kap. 4).

Die Bestimmungen des § 44 BNatSchG erfordern eine Prüfung auf die Einhaltung der Bestimmungen zum Schutz der besonders geschützten Arten. Dies erfolgt im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung (s. Kap. 5).

1.2.2. Fachplanungen

Das niedersächsische **Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)** trifft für das Plangebiet keine direkten Vorgaben. Die kürzliche Fortschreibung des LROP hat keine Änderungen mit sich gebracht, die im Hinblick auf die Belange von Natur und Landschaft zu berücksichtigen wären.

Nach dem **regionalen Raumordnungsprogramm (RROP)** des Landkreises Leer aus dem Jahr 2006 liegt das Plangebiet innerhalb eines Vorsorgegebiets für Landwirtschaft auf Grund besonderer Funktionen und eines Vorranggebietes für Trinkwassergewinnung. In der Nähe des Plangebiet führen mehrere regional bedeutsame Radwanderwege durch das Gebiet der Gemeinde Holtland.

Im vorliegenden neuen RROP, das im Januar 2025 in Kraft getreten ist, wird anstatt Vorsorgegebiet nun der Begriff Vorbehaltsgebiet benutzt. Das o. g. Vorsorgegebiet für Landwirtschaft wird als Vorbehaltsgebiet beibehalten und mit einem weiteren Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft auf Grund hohen Ertragspotenzials kombiniert. Ansonsten unterscheiden sich die Darstellungen für das Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung nicht von den bisherigen.

Eine Betrachtung und Abwägung des Hochwasserrisikos unter Berücksichtigung des **Bundesraumordnungsplans für den Hochwasserschutz (BRPH)** wurde im Rahmen der Standortprüfung im Zuge der 63. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Hesel vorgenommen. Das Plangebiets liegt nahe einem Risikogebiet für Hochwasserereignisse mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem). Hierzu ist darauf hinzuweisen, dass der Hauptort der Gemeinde Holtland sowie der Ortsteil Holtland-Nücke auf einem Geestrücken liegen und das Gemeindegebiet durch die Deiche im Falle von Hochwasserereignissen geschützt wird. 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. Da sich das Plangebiet unmittelbar an die zusammenhängende Bebauung anschließt, wird keine Siedlungsentwicklung innerhalb des Risikogebiets vorbereitet. Die Exposition gegenüber dem Hochwasserrisiko wird durch die vorliegende Planung insofern nicht erhöht.

Der **Flächennutzungsplan (FNP)** der Samtgemeinde Hesel enthält für das Plangebiet und die angrenzenden Flächen keine unmittelbaren umweltbezogenen Vorgaben.

Der **Landschaftsrahmenplan** des Landkreises Leer bewertet die flächenhaften Biotoptypen im Plangebiet mit eingeschränkter Bedeutung. Den benachbarten landwirtschaftlichen Flächen wird teils ebenfalls eine eingeschränkte Bedeutung zugemessen, teils eine sehr geringe; letzteres gilt auch für die bebauten Grundstücke. Die o. g. gewerblichen Nutzflächen am Ortsausgang sind als Industrie- und Gewerbegebiet mit Zerschneidungswirkung gekennzeichnet. Im Hinblick auf die Eigenart, Vielfalt und Schönheit des Landschaftsbildes wird dem Plangebiet und den unmittelbar benachbarten Grundstücken eine sehr geringe Bedeutung zugeordnet. Die betreffenden Flächen werden zum Landschaftsbildtyp der ackerbaudominierten Gaste und dem

großflächigen, überwiegend versiegelten Siedlungsbereich zugeordnet. Gekennzeichnet als überlagernde Beeinträchtigungen sind die Lärmbelastung größer 50 dB von den Straßen sowie die Trassen der B 436 „Leeraner Straße“ und K 17 „Süderstraße“. Das Zielkonzept enthält für das Plangebiet die Zielsetzung der umweltverträglichen Nutzung in Gebieten mit aktuell sehr geringer bis mittlerer Bedeutung für alle Schutzgüter als Acker-Grünlandgebiet. Für die bebauten Grundstücke werden keine Zielvorgaben formuliert. Im Hinblick auf Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft hält der Landschaftsrahmenplan fest, dass die südwestlich ans Plangebiet bzw. die zusammenhängende Bebauung angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen unter Schonung von Eschböden bewirtschaftet werden sollen. Für das Plangebiet sowie die bebauten Grundstücke werden keine Maßnahmen vorgeschlagen.

Der **Landschaftsplan** der Samtgemeinde Hesel spricht das Plangebiet und die benachbarten landwirtschaftlichen Flächen als Biototyp Sandacker an, die bebauten Grundstücke als locker bebautes Einzelhausgebiet bzw. Gewerbegebiet. Im Hinblick auf die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes wird dem den landwirtschaftlichen Flächen am Ortsrand eine hohe und dem historischen Dorf Holtland eine besondere Bedeutung zugemessen. Als Maßnahmen der Landschaftsentwicklung wird vorgeschlagen, den Ortsrand entlang der vorhandenen Bebauung einzugrünen. Durch Festsetzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sowie die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen ist eine hinreichende Gewähr dafür gegeben, dass keine im Sinne des Landschafts(rahmen)plans relevanten Beeinträchtigungen entstehen.

2. Beschreibung der Schutzgüter und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung

2.1. Bestandsaufnahme

2.1.1. Klima und Luft

Das **Klima** im Planungsraum ist das einer feuchtgemäßigten Klimazone, das stark durch die Nähe zur Nordsee beeinflusst wird. Die vorrangig westlichen Winde bewirken eine ständige Bewegung der Luftmassen und einen Wärmeaustausch zwischen Meer und Festland. Neben den typischen aus westlichen Richtungen heran-geführten Tiefausläufern gibt es auch Hochdruckgebiete mit Winden aus östlicher Richtung. Bei den Hochdruckwetterlagen kommen örtliche Modifikationen des Großklimas stärker zur Geltung. Der geringste Luftaustausch liegt bei winterlichen Hochdrucklagen vor. Die vorherrschenden Windverhältnisse tragen zu einem Ausgleich der Temperaturen zwischen Sommer- und Wintermonaten bei, so dass Extremtemperaturen zu allen Jahreszeiten selten sind. Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt 9,8 °C, der mittlere Jahresniederschlag 805 mm.¹

¹ NIBIS® KARTENSERVEN (2023a): Klima und Klimawandel, Temperatur, Jahr, Klimabeobachtung 1991-2020. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

In Bezug auf die **Luft** ist im Planungsraum generell von einer relativ hohen Qualität auszugehen, da im Plangebiet und seiner näheren Umgebung keine erheblichen Belastungsquellen vorhanden sind wie stark und weitreichend emittierende Industriestandorte, Anlagen der intensiven Tierhaltung o. ä. Im Nahbereich der B 436 „Leeraner Straße“ liegen bedingt durch das Verkehrsaufkommen regelmäßige Belastungen durch Abgase vor.

2.1.2. Boden

Im Plangebiet liegt im östlichen Teil nahe dem Siedlungsrand der Bodentyp Mittlerer Podsol vor, im westlichen Teil Mittlerer Pseudogley-Podsol. Hierbei handelt es sich um sandige, nährstoffarme und saure Böden. Im westlichen Teil des Plangebiet werden die Eigenschaften des Bodens von Stauwasser beeinflusst.²

Im Nahbereich der B 436 „Leeraner Straße“ ist davon auszugehen, dass infolge der Anlage des Straßenkörpers und der Nebenanlagen der gewachsene Bodenaufbau nicht mehr vorliegt und insbesondere ein Bodenaustausch vorgenommen wurde.

Als Grundlage für die Fachplanung wurde ein Baugrundgutachten eingeholt.³ In diesem Rahmen wurden auch chemische Untersuchungen von Bodenproben durchgeführt. Hierbei wurden keine Auffälligkeiten oder Hinweise auf Bodenbelastungen festgestellt.

2.1.3. Grundwasser und Oberflächengewässer

Das **Grundwasser** steht mit seiner Oberfläche im Plangebiet zwischen 2,5 bis 5 m NHN an, was bei einer mittleren Höhe des Plangebiets von 11 m NHN einem Stand von 6 bis 8,5 m u GOF (unter Geländeoberfläche) entspricht.⁴ Die Grundwasserneubildungsrate liegt zwischen 150–400 mm/a, wobei die höchsten Werte in der Mitte des Plangebiets erreicht werden und die niedrigsten am westlichen Rand.⁵ Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird für das Plangebiet und die unmittelbar angrenzenden Flächen als mittel eingestuft.⁶

Der chemische und der mengenmäßige Gesamtzustand des Grundwasserkörpers werden bis zur B 436 „Leeraner Straße“ als gut bewertet, südlich davon ist der mengenmäßige Gesamtzustand ebenfalls gut, aber der chemische Gesamtzustand aufgrund

NIBIS® KARTENSER (2023b): Klima und Klimawandel, Niederschlag, Jahr, Klimabeobachtung 1991-2020. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

² NIBIS® KARTENSER (2017): Bodenkarte von Niedersachsen 1:50 000 (BK 50). - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

³ INGENIEURBÜRO NORMAN JONGBLOED GMBH (2025): BV Neubau einer Feuerwache in Holtland. – Papenburg, 01.10.2025, S. 10

⁴ NIBIS® KARTENSER (2008): Lage der Grundwasseroberfläche (Tiefenstufen) 1:50 000. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

⁵ NIBIS® KARTENSER (2022): Grundwasserneubildung (MGROWA22) Klimabeobachtung 1991-2020. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

⁶ NIBIS® KARTENSER (1982): Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

von Nitrat und Pflanzenschutzmitteln schlecht.⁷ Durch im Boden vorhandene Geschiebelehme kann es je nach Menge der Niederschläge zu einem Aufstau von Sickerwasser kommen („schwebendes Grundwasser“). Bei Starkregen oder lang anhaltendem Regen kann das Wasser bis zu Geländeoberkante anstehen.⁸

An **Oberflächengewässern** sind im Plangebiet der Straßenseitengraben entlang der B 436 „Leeraner Straße“ vorhanden. Der Wasserstand ist vom Niederschlag und den Versickerungsverhältnissen der angrenzenden Flächen abhängig. Der Graben fällt in Abhängigkeit von der Witterung regelmäßig trocken. Über das Netz von Entwässerungsgräben besteht eine hydraulische Verbindung zum Holtlander Nückeschloot, der etwa 400 m nordwestlich des Plangebiets verläuft und nach Westen fließt. Chemische oder physikalische Untersuchungen der genannten Gewässer liegen nicht vor. Es ist anzunehmen, dass die Wasserqualität v. a. von den landwirtschaftlichen Nutzungen beeinflusst ist, da dies die vorherrschende Nutzung im Einzugsbereich ist. Es ist zudem anzunehmen, dass in den Straßenseitengraben Stoffe eingetragen werden, die im Zusammenhang mit dem Straßenverkehr anfallen.

2.1.4. Arten und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Region der Ostfriesisch-Oldenburgischen Geest.⁹

Der größte Teil des Plangebiets ist landwirtschaftlich genutzt und war zum Zeitpunkt der Ortsbegehung mit Grünland-Ansaat (GA)¹⁰ bestanden. In der Nähe der Straße haben sich durch die eher extensive Unterhaltung halbruderale Gras- und Staudenfluren mittlerer bis feuchter Standorte (UHM/UHF) entwickelt. Diese sind von Süßgräsern (*Poaceae*) dominiert, vereinzelt sind gut entwickelte Stauden von Sauerampfer (*Rumex acetosa*) vorhanden. Innerhalb des Straßenseitengrabens wurden keine Pflanzenarten vorgefunden, die eine hohe Bodenfeuchte anzeigen. Insofern wird der Graben nicht gesondert als Gewässerbiotop angesprochen. Die Grundstückszufahrt entlang des Ortsrandes, die an die B 436 „Leeraner Straße“ anbindet, ist mit Schotter befestigt.

Nach Westen und Norden bzw. Nordwesten gibt es keine Biotopstrukturen, an denen die Grenzen des Plangebiets im Feld erkennbar wären. Es handelt sich um eine zusammenhängend genutzte landwirtschaftliche Fläche. Die östlich benachbarten Baugrundstücke sind nahe dem Plangebiet v. a. mit verschiedenen angepflanzten Sträuchern und Bäumen bestanden. Das nordöstlich benachbarte Grundstück wird teilweise für den Erwerbsgartenbau (Staudengärtnerei) genutzt.

⁷ UMWELTKARTEN NIEDERSACHSEN (2021a): Wasserrahmenrichtlinie, WRRL Grundwasser, 3. Bewirtschaftungszeitraum (2021-2027) GW. - Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover

⁸ INGENIEURBÜRO NORMAN JONGBLOED GMBH (2025): BV Neubau einer Feuerwache in Holtland. – Papenburg, 01.10.2025, S. 6 f

⁹ UMWELTKARTEN NIEDERSACHSEN (2021b): Naturräumliche Regionen und Unterregionen. - Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover

¹⁰ Dieser Biotoptyp wird (eher umgangssprachlich) auch als Grasacker bezeichnet.

Aufgrund der oben beschriebenen Biotopstrukturen ergibt sich keine besondere Bedeutung des Plangebiets für die lokale Tierwelt. Direkte Nachweise des Vorkommens von Tieren aus der Ortsbegehung liegen nicht vor (vgl. Kap. 3.1). Es sind allgemein diejenigen Arten zu erwarten, die mit den Bedingungen zurechtkommen, die eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche am Rande einer kleinstädtisch geprägten Siedlung bietet.

Neben der Prägung des Plangebiets durch landwirtschaftliche Nutzung und benachbarte Bebauung ist auch der Kraftfahrzeugverkehr auf der B 436 „Leeraner Straße“ als im Bestand vorhandene Auswirkung zu nennen.

2.1.5. Landschaftsbild und Erholung

Der Planungsraum weist mit seiner Weite und Offenheit das typische Erscheinungsbild der Kulturlandschaft an der niedersächsischen Nordseeküste auf. In der Gemeinde Holtland und in der Samtgemeinde Hesel allgemein ist die Bebauung entweder auf die Siedlungskerne oder entlang von Straßen ausgerichtet (Reihensiedlungen). An den Grenzen der bebauten Grundstücke und streckenweise entlang der Straßen befinden sich einfassende Gehölzbestände. Außerhalb der Siedlungen werden die landwirtschaftlich genutzten Flächen von einem Netz aus Gräben gegliedert. Auf der Trasse der B 436 „Leeraner Straße“ verläuft eine Zäsur im Landschaftsbild. Westlich davon ist das Landschaftsbild nicht sehr strukturreich. Das Netz aus Wallhecken, wie es für die historische Landschaft im Bereich der Geest typisch ist bzw. war, ist hier sehr ausgedünnt (außer in der Nähe der Autobahn A 28 bei Meerhausen). Östlich der B 436 ist auf ausgedehnten Flächen noch ein dichtes Netz aus Wallhecken vorhanden, insbesondere östlich bzw. nordöstlich des Hauptortes Holtland (Holtlander Wallheckenlandschaft).

Für die Naherholung bedeutsame Radwanderwege verlaufen in unmittelbarer Nähe des Plangebiets über die „Kleinbahnstraße“ und über die „Königstraße“ nach Nordwesten und die K 17 „Süderstraße“ nach Südosten.

2.1.6. Mensch

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch im Allgemeinen und die menschliche Gesundheit im Besonderen sind an Einflüssen auf das Plangebiet in erster Linie die Immission von Schall, Abgasen und Erschütterungen durch den Straßenverkehr zu nennen. Die benachbarten Gewerbebetriebe am Ortseingang wirken nur indirekt auf das Plangebiet ein, da hier nur der mit ihrem Geschäftsbetrieb verbundene Verkehr relevant ist. Hinzu kommen gelegentliche Geruchsimmissionen durch die Landwirtschaft; in dieser Hinsicht stark emittierende Betriebe (insbesondere Intensivtierhaltung) sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Diese Vorbelastungen werden für das Plangebiet allerdings nicht als erheblich bewertet, da sich innerhalb seiner Grenzen keine Gebäude und insbesondere keine Wohnungen befinden. Insofern sind im Bestand keine Überschreitungen von gesundheitlich relevanten Immissionsgrenzen anzunehmen.

2.1.7. Sach- und Kulturgüter

Die Grundstücke und Gebäude im Plangebiet und der Nachbarschaft stellen in ihrer Eigenschaft als Nutzobjekte Sachgüter dar.

Innerhalb des Plangebiets und der unmittelbaren Umgebung sind keine Objekte von besonderer kultureller Bedeutung vorhanden.

2.1.8. Wechselwirkungen

Die Schutzgüter stehen zueinander in vielfältigen Wechselbeziehungen. So hat z. B. der Boden eine wichtige Funktion für Bildungs- und Regulationsprozesse des Grundwassers, die Vorkommen von Pflanzen und Tieren bestimmen den Erholungswert der Landschaft wesentlich mit usw. Dieses Beziehungsgefüge unterliegt einer Dynamik, die nicht nur auf lokale Eingriffe reagiert. Im vorliegenden Umweltbericht werden im Folgenden jedoch nur diese Auswirkungen näher betrachtet, um den Untersuchungsrahmen sinnvoll abzugrenzen.

2.2. Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

2.2.1. Entwicklung bei Durchführung der Planung

Klima und Luft

Die baubedingten Auswirkungen werden nur vorübergehend und in geringem Umfang wirksam. Sie werden daher als nicht erheblich bewertet.

Die geplante Errichtung eines neuen Feuerwehrhauses führt absehbar nicht zu erheblichen Auswirkungen auf Klima und Luft, da der Umfang dieser Nutzung gering ist und keine intensiven Emissionen in die Luft entstehen werden.

Boden

Die baubedingten Auswirkungen dauern nur für kurze Zeit an und sind reversibel. Damit sind sie nicht als erheblich anzusehen.

Infolge der vorliegenden Planung wird eine im Verhältnis zur Fläche umfangreiche Bebauung bzw. Oberflächenversiegelung zulässig. Auf hiervon betroffenen, bisher unbebauten Flächen gehen die ökologischen Funktionen des Bodens und der gewachsene Bodenaufbau weitgehend verloren. Dies ist eine erhebliche Beeinträchtigung, die durch Kompensationsmaßnahmen auszugleichen ist.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf den Boden sind bei ordnungsgemäßigem Betrieb nicht gegeben.

Grundwasser und Oberflächengewässer

Ob es überhaupt zu baubedingten Auswirkungen kommt, ist nicht sicher. Über die Notwendigkeit von Maßnahmen wie Grundwasserhaltung und die Einleitung von Wasser in die Gräben ist im Rahmen des konkreten Bauvorhabens in Abhängigkeit von den Witterungsverhältnissen zu entscheiden. Jedenfalls dauern solche Auswirkungen nur für kurze Zeit an und sind reversibel. Damit sind sie nicht als erheblich anzusehen.

Dauerhafte Eingriffe in den Grundwasserkörper sind infolge der vorliegenden Planung nicht notwendig. Die Grundwasserbildung durch Versickerung und die Funktionen des Bodens in Bezug auf das Grundwasser werden durch die vermehrte Oberflächenversiegelung beeinträchtigt. Dies wird aufgrund des engen Zusammenhangs über die Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Boden mit ausgeglichen.

Für die verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist mit Eingriffen in den straßenbegleitenden Entwässerungsgraben durch Verrohrungen, Verfüllungen usw. zu rechnen. Allerdings werden von den zu erwartenden gewässerbaulichen Maßnahmen keine Änderungen im Hinblick auf Wasserqualität und den hydraulischen Zusammenhang mit dem lokalen Gewässernetz ausgehen.

Da eine Versickerung von überschüssigem Niederschlagswasser innerhalb des Plangebiets aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich ist, muss eine Rückhaltung erfolgen, um die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung zu gewährleisten und eine hydraulische Überlastung der Vorflut zu vermeiden. Die Rückhaltung erfolgt mittels unterirdischer Füllkörperrigolen. Das vorgereinigte Niederschlagswasser wird von hier gedrosselt in die Regenwasserkanalisation eingeleitet. Somit ergeben sich aus der Oberflächenentwässerung des Plangebiets keine negativen Auswirkungen auf Grund- oder Oberflächenwasser.

Arten und Lebensgemeinschaften

Die baubedingten Auswirkungen treten nur vorübergehend und lokal begrenzt auf. Besonders sensible Arten oder Biotope sind nicht betroffen. Im Einzelfall sind ggf. Bauzeitenregelungen o. ä. anwendbar. Insofern sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Anlagebedingt wird das Grünlandbiotop vollständig beseitigt und durch versiegelte Flächen und Grünanlagen ersetzt.

Bedingt durch die geringe Wertigkeit des Ausgangsbiotops halten sich die negativen Auswirkungen in Grenzen. Zudem können Anpflanzungen für eine lokale Anreicherung der Biotopstrukturen eingesetzt werden, was sich positiv auswirkt.

Durch die neu zulässige bauliche Nutzbarkeit werden die betriebsbedingten Auswirkungen künftig auch in die Umgebung des Plangebiets hineinwirken. In dieser Hinsicht empfindliche Arten oder Biotope sind in diesem Bereich jedoch nicht anzutreffen, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen auftreten werden. Hier ist insbesondere zu beachten, dass sich das Plangebiet sowohl an bebaute Grundstücke als auch an eine Bundesstraße unmittelbar anschließt.

Landschaftsbild und Erholung

Erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild ergeben sich nicht, da durch die verbindliche Bauleitplanung die Dimensionierung der baulichen Anlagen auf ein vertragliches Maß begrenzt wird und das Bauordnungsrecht im Detail dafür sorgt, dass sich die baulichen Anlagen in den lokalen Bestand hinreichend einfügen. Durch die Festsetzung von Grünstrukturen entlang der nördlichen und westlichen Grenze des Plangebiets werden die Auswirkungen der neuen baulichen Nutzung auf das Landschaftsbild gemildert.

Die o. g. Radwanderwege werden in Bestand und Funktion durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt. Der Ortsrand ist bereits durch gewerbliche Nutzung und große Gebäude geprägt. Insofern wird auch der lokale Charakter des Ortsbildes infolge der vorliegenden Planung nicht wesentlich verändert.

Mensch

Die baubedingten Auswirkungen treten nur räumlich und zeitlich begrenzt auf und sind daher als nicht erheblich zu bewerten.

Im Plangebiet selbst werden keine besonders störempfindlichen Nutzungen zugelassen. Die Schutzansprüche gegen die verschiedenen Umwelteinwirkungen ergeben sich aus der konkreten Nutzung. Dies kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt werden.

Die betriebsbedingten Auswirkungen auf die Umgebung des Plangebiets überschreiten überwiegend keine Erheblichkeitsschwellen. Im Rahmen des Einsatzbetriebs der Feuerwehr kann es jedoch zu Schallimmissionen in der Nachbarschaft des Plangebiets kommen, die mit den geltenden Schutzansprüchen nicht vereinbar sind. Daher wird die Errichtung einer Lärmschutzwand als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.¹¹ So ist der Belang des Schallschutzes vollumfänglich berücksichtigt.

Die Verkehrsmenge auf der B 436 „Leeraner Straße“ sowie auf den Straßen in der näheren Umgebung wird durch die vorliegende Planung nicht nennenswert beeinflusst.

Sach- und Kulturgüter

Die Grundstücke und Gebäude in der Nachbarschaft des Plangebiets bleiben im Hinblick auf Nutzbarkeit und Zugänglichkeit von der vorliegenden Planung überwiegend unberührt und erfahren damit als Sachgüter keine Beeinträchtigung. Für das dem Plangebiet östlich benachbarte Flurstück 148/39 steht ab Beginn der Errichtung des Feuerwehrhauses die bisherige Zufahrt nicht mehr zur Verfügung. Die Erreichbarkeit wird durch ein Geh- und Fahrrecht über das künftige Feuerwehrgelände gesichert, so dass auch hier keine Beeinträchtigung des Grundstücks in seiner Eigenschaft als Sachgut eintritt.

Im Hinblick auf Kulturgüter ergeben sich mangels Betroffenheit keine Auswirkungen. Es sind lediglich archäologische Voruntersuchungen durchzuführen, was aber kein Hindernis für den Planvollzug darstellt (vgl. Kap. 1.2.1).

Wechselwirkungen

Die Beeinträchtigung von Schutzgütern ist nicht nur durch direkte Einwirkung möglich, sondern auch indirekt durch die Wechselwirkung mit anderen Schutzgütern. Dies wurde in den obigen Ausführungen berücksichtigt und ist in der folgenden Tabelle übersichtlich dargestellt:

¹¹ vgl. I+B AKUSTIK GMBH (2025): Schalltechnisches Gutachten zur geplanten Aufstellung des Bebauungsplans HO 09 „Feuerwehr Holtland“ für den Neubau eines Feuerwehrhauses auf dem Flurstück 19/1, Flur 24, Gemarkung Holtland nördlich der B 436 „Leeraner Straße“ in 26835 Holtland in der Samtgemeinde Hesel. – Oldenburg, 10.11.2025

Direkt betroffenes Schutzgut	Direkte Umweltauswirkung	Durch Wechselwirkungen betroffenes Schutzgut
Klima/ Luft	Emissionen	Arten und Lebensgemeinschaften; Mensch
Boden	Versiegelung	Grundwasser; Oberflächengewässer; Arten und Lebensgemeinschaften; Landschaftsbild
Grundwasser und Oberflächengewässer	Versiegelung, Einleitung von Oberflächenwasser	Boden; Arten und Lebensgemeinschaften
Arten und Lebensgemeinschaften	Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen	Landschaftsbild und Erholung
Landschaftsbild/Erholung	Veränderung des Landschaftsbildes	Arten und Lebensgemeinschaften
Mensch	Lärm- und Abgasimmissionen	—
Sach- und Kulturgüter	—	—

2.2.2. Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet wie bisher landwirtschaftlich genutzt werden. Es bestehen keine anderen Planungsabsichten oder Nutzungsinteressen.

2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

2.3.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Die Festsetzungen im Bebauungsplan vermeiden übermäßige Schallemissionen durch die Vorgabe der Errichtung einer Lärmschutzwand und mindern die Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch ein Pflanzgebot zur Eingrünung des künftigen Feuerwehrgeändes an seinen Grenzen zur offenen Landschaft.

Es werden die folgenden allgemeinen Hinweise zur Vermeidung und Minimierung gegeben. Die Überwachung der Einhaltung der geltenden rechtlichen Bestimmungen

und technischen Vorgaben obliegt der Samtgemeinde Hesel in ihrer Eigenschaft als Vorhabenträger.

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.

Saisonale Niststandorte von Vögeln können in Gehölzen oder krautiger Vegetation, in bzw. an Gebäuden, Zäunen oder an ähnlichen Orten vorhanden sein. Zur Vermeidung von Verstößen gegen § 44 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 BNatSchG (Tötungs- und Störungsverbot) sollen Eingriffe in solche Biotopstrukturen nur von Oktober bis Februar, also außerhalb der Vogelbrutzeit, vorgenommen werden. Durch die Ausführung von Maßnahmen während der Brutzeit dürfen besetzte Niststandorte 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 Beginn von Baufeldräumungen sowie Umbau- oder Abbruchmaßnahmen an bestehenden Gebäuden und ihren Nebenanlagen ist eine Überprüfung auf das Vorhandensein von Baumhöhlen, Stammrissen, zugänglichen Hohlräumen in Gebäuden u. ä. durchzuführen.
- Sollten Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorgefunden werden und ein Eingriff bzw. die Beseitigung beabsichtigt sein oder ist ihre Entwertung zu erwarten, ist dies der zuständigen unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Diese berät in der Sache und entscheidet auf Antrag über eine ggf. notwendige artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung.

Für Eingriffe, die nicht § 15 des BNatSchG unterfallen, gelten die Bestimmungen des allgemeinen Artenschutzes gemäß § 39 BNatSchG.

2.3.2. Maßnahmen zum Ausgleich

Als Maßnahmen zum planinternen Ausgleich dienen die festgesetzten Anpflanzungen. Zur Berechnung des notwendigen Kompensationsumfangs werden Ermittlung und Bilanzierung der ökologischen Werte nach dem sog. „Städtetagsmodell“ vorgenommen (vgl. Kap. 3.1).

Tabelle 1: Eingriff-Ausgleichs-Bilanzierung

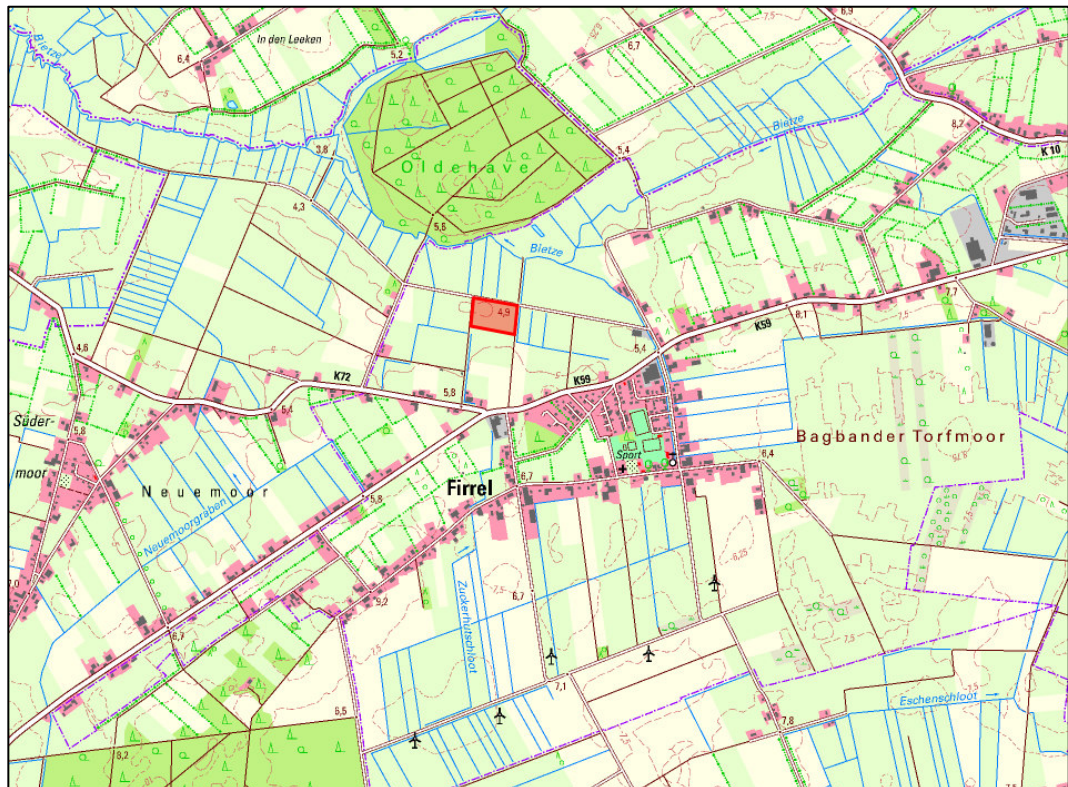
Bestand			
Biotoptyp	Flächengr. [m²]	Wertfaktor	Flächenwert
Grünland-Ansaat (GA)	4.796	1	4.796
halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer bis feuchter Standorte (UHM/UHF)	274	3	822
Verkehrsfläche	1.075	0	0
Gesamtfläche	6.145		5.618
Planung			
Biotoptyp	Flächengr. [m²]	Wertfaktor	Flächenwert
Gemeinbedarfsfläche, versiegelbar	4.000	0	0
Gemeinbedarfsfläche, nicht versiegelbar	297	1	297
standorgerechte Gehölzanpflanzung (HPG)	333	3	999
Verkehrsfläche	1.500	0	0
Grünfläche	15	1	15
Gesamtfläche	6.145		1.311
Eingriffsbilanz			
Bestand	6.145		5.618
Planung	6.145		<u>1.311</u>
Kompensationsbedarf			4.307

Aus der Bilanzierung geht hervor, dass die planinterne Maßnahme für den vollständigen Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe nicht ausreicht. Es sind daher externe Kompensationsmaßnahmen durchzuführen. Die Samtgemeinde hat kürzlich ein landwirtschaftliches Grundstück erworben, das für die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen als Poolfläche für Planungen im Samtgemeindegebiet dienen wird. Es handelt sich um das Flurstück 51 in Flur 8 der Gemarkung Firrel, rund 550 m westlich der „Unlander Straße“ und rund 340 m nördlich der K 59 „Firreler Straße“ zur Größe von rund 26.500 m². Das Grundstück liegt in einer Entfernung von rund 8,1 km

nordöstlich zum Plangebiet und befindet sich ebenfalls in der naturräumlichen Region der Ostfriesisch-Oldenburgischen Geest.

Auf diesem Grundstück wird die bisherige Nutzung als Intensivgrünland in eine extensive Grünlandnutzung überführt. Das hierdurch generierte Kompensationsguthaben ist weit mehr als ausreichend, um den Kompensationsbedarf für die vorliegende Planung zu decken. Das verbleibende Guthaben kann mit anderweitigem Kompensationsbedarf im Gebiet der Samtgemeinde verwendet werden.

Abbildung 1: Ausschnitt aus der digitalen Grundkarte (ohne Maßstab) mit Lage der Kompensationsfläche (rot umgrenzt)



2.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Ein Absehen von der Planung kommt nicht in Betracht, da ein neues Feuerwehrhaus für die ordnungsgemäße Ausstattung der Ortsfeuerwehr Holtland unabdingbar und ein Ausbau am gegenwärtigen Standort nicht möglich ist.

Die Darstellung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr entspricht der Intention des Verordnungsgebers für ein Grundstück, das einer Ortsfeuerwehr als Standort dienen soll. Von der Betrachtung anderer Flächenausweisungen wird daher abgesehen.

Die intensive bauliche Ausnutzung eines relativ klein gewählten Plangebiets entspricht dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Ein über das Maß der vorliegenden Planung hinausgehender Flächenbedarf für die Feuerwehr ist derzeit nicht absehbar. Insofern kommen andere Zuschnitte des Plangebiets nicht infrage.

2.5. Kumulierende Auswirkungen

Die vorliegende Planung wirkt städtebaulich und verkehrlich mit den baulichen Nutzungen der Nachbarschaft sowie den umliegenden Straßen zusammen. Insgesamt betrachtet ergeben sich an den gemeinsamen Auswirkungen aber keine wesentlichen Änderungen. Durch den Planvollzug ist insbesondere nicht mit der generellen Überschreitung von Erheblichkeitsschwellen zu rechnen. Die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzten Maßnahmen zum Schallschutz und zur Eingrünung des Plangebiets reduzieren die kumulierenden Wirkungen auf ein unerhebliches Maß.

2.6. Gefährdungslage infolge von Unfällen und Katastrophen

Um die Einsatzfähigkeit und Effektivität der Feuerwehr sicherzustellen, müssen im Feuerwehrhaus verschiedene Gefahrstoffe vorgehalten werden wie Kraftstoffe, Löschmittel u. a. Für diese Stoffe gelten die Vorgaben des Gefahrenstoffrechts, die für eine Lagerung in Feuerwehrhäusern vorschreiben, Gesundheits- und Umweltgefahren zu verhindern (z. B. in speziellen Gefahrstofflagern oder Sicherheitsschränken). Diese Maßnahmen verhindern nicht nur Unfälle, sondern tragen auch dazu bei, Gefahren infolge äußerer Einflüsse zu minimieren (z. B. Brände oder katastrophale Wetterereignisse). Die Verantwortung für die Sicherheit des Feuerwehrhauses und -geländes trägt die Samtgemeinde. In diesem Rahmen kann sie Beratungen und Besichtigungen durch die Feuerwehr-Unfallkasse (FUK) veranlassen, um die Einhaltung der Sicherheitsmaßnahmen zu gewährleisten. Insofern wird davon ausgegangen, dass das Risiko negativer Umweltauswirkungen infolge der Errichtung des neuen Feuerwehrhauses minimal ist.

3. Zusätzliche Angaben

3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren Informationsquellen

Für die Erarbeitung des vorliegenden Umweltberichts wurden die angegebenen Quellen verwendet. Diese wurden durch eigene Erhebungen vor Ort ergänzt. Die Ortsbegehung fand am 30.08.2024 statt.

Bei der Zusammenstellung der Angaben zum Umweltbericht sind keine nennenswerten Schwierigkeiten aufgetreten.

Biotoptypenkartierung

Die Biotoptypenkartierung dient der einheitlichen und vergleichbaren Beschreibung von Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, um sie im Hinblick auf ihre Bedeutung für Natur und Landschaft zu bewerten. Für den vorliegenden Umweltbericht erfolgt

die Ansprache der Biotoptypen entsprechend dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen.¹²

Faunistische Erfassungen

Im Rahmen der Ortsbegehung wurde auf Tiere über direkte Beobachtung durch visuellen oder akustischen Kontakt sowie auf Spuren und Fährten geachtet. Dies wurde durch eine faunistische Potenzialabschätzung ergänzt. Für die vorliegende Planung wird dieser Untersuchungsumfang für ausreichend erachtet. Daher wurden keine detaillierten faunistischen Kartierungen durchgeführt.

Eingriff-Ausgleichs-Bilanzierung

Zur Ermittlung des notwendigen Kompensationsumfangs werden Bewertung und Bilanzierung der ökologischen Werte nach dem sog. Städtetagmodell vorgenommen.¹³ Dieses geht davon aus, dass jeder Biotoptyp einen spezifischen Wert für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und für das Landschaftsbild aufweist, der in einem entsprechenden Wertfaktor seinen Niederschlag findet. Die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild sind wertbestimmend bereits darin enthalten.

Die Bewertung erfolgt mittels der Zuordnung von Wertfaktoren:

Wert 5 = sehr hohe Bedeutung

Wert 4 = hohe Bedeutung

Wert 3 = mittlere Bedeutung

Wert 2 = geringe Bedeutung

Wert 1 = sehr geringe Bedeutung

Wert 0 = weitgehend ohne Bedeutung

Der Flächenwert ergibt sich aus der Multiplikation der Fläche mit dem Wertfaktor. Er wird in Werteinheiten (WE) angegeben.

3.2. Maßnahmen zum Monitoring

Gemäß § 4c BauGB überwacht die Samtgemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Planung eintreten (Monitoring). Dies gilt insbesondere für unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen, um ggf. nötige Gegenmaßnahmen ergreifen zu können.

Auch die Überwachung der ordnungsgemäßen Durchführung der Kompensationsmaßnahmen obliegt der Samtgemeinde.

¹² DRACHENFELS, O. V. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand März 2021. – Hannover

¹³ Niedersächsischer Städtetag (Hrsg.) (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung. 9. überarbeitete Auflage. – Hannover

Die Samtgemeinde stimmt das Monitoring und eventuelle Gegenmaßnahmen mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde ab.

3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Rand des Siedlungskörpers, der aus Holtland und Holtland-Nücke gebildet wird. Es grenzt unmittelbar nördlich an die B 436 „Leeraner Straße“ an und liegt etwa 60 m westlich des Knotenpunktes der „Kleinbahnstraße“ mit der B 436.

Das Plangebiet wird gegenwärtig zum Großteil landwirtschaftlich genutzt. Bauliche Anlagen sind nicht vorhanden. An seinem südlichen Rand schließt der räumliche Geltungsbereich einen Abschnitt der B 436 „Leeraner Straße“ ein.

Die Größe des räumlichen Geltungsbereichs beträgt rund 0,61 ha. Die Samtgemeinde Hesel ist Träger des Feuerwehrwesens und damit zuständig für die Sicherstellung des Brandschutzes im Samtgemeindegebiet. In dieser Funktion werden Ausstattung und Standorte der Ortsfeuerwehren regelmäßig überprüft. Hierbei hat sich herausgestellt, dass der aktuelle Standort der Ortsfeuerwehr Holtland den einschlägigen Anforderungen nicht mehr genügt und ein neuer Standort gefunden werden muss. Eine geeignete Fläche wurde im Ortsteil Holtland-Nücke gefunden. Für die Schaffung des notwendigen Planungsrechts werden die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines Bebauungsplans parallel gestartet. Der Bebauungsplan wird nach der Änderung des Flächennutzungsplans in Kraft treten. Die verbindliche Bauleitplanung lässt bauliche Anlagen auf einer Fläche von 5.515 m² zu (rund 90 % des Plangebiets), davon entfallen 1.500 m² auf öffentliche Verkehrsflächen und 15 m² auf öffentliche Grünflächen.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft ergeben sich v. a. durch die im Verhältnis zur Größe des Plangebiets umfangreiche künftig zulässige Oberflächenversiegelung. Bedingt durch die bisherige intensive landwirtschaftliche Nutzung sind keine seltenen oder anderweitig außergewöhnlich wertvollen Biotope betroffen. Die Eingriffe werden vor Ort durch die Anpflanzung von einfassenden Gehölzen teilausgeglichen. Der verbleibende Kompensationsbedarf wird durch Maßnahmen auf einer externen Fläche auf dem Gebiet der Gemeinde Firrel gedeckt.

Die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung wird durch eine unterirdische Rückhaltung mit Anschluss an die Regenwasserkanalisation sichergestellt, der Schallschutz auf den benachbarten Flächen durch eine Lärmschutzwand.

3.4. Quellenverzeichnis

DRACHENFELS, O. V. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand März 2021. – Hannover

I+B AKUSTIK GMBH (2025): Schalltechnisches Gutachten zur geplanten Aufstellung des Bebauungsplans HO 09 „Feuerwehr Holtland“ für den Neubau eines Feuerwehrhauses auf dem Flurstück 19/1, Flur 24, Gemarkung Holtland nördlich der B 436 „Leeraner Straße“ in 26835 Holtland in der Samtgemeinde Hesel. – Oldenburg, 10.11.2025

INGENIEURBÜRO NORMAN JONGEBLOED GMBH (2025): BV Neubau einer Feuerwache in Holtland. – Papenburg, 01.10.2025

NIBIS® KARTENSERVEN (1982): Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

NIBIS® KARTENSERVEN (2008): Lage der Grundwasseroberfläche (Tiefenstufen) 1:50 000. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

NIBIS® KARTENSERVEN (2017): Bodenkunde, Allgemeine Bodenkarten, Bodenkarte von Niedersachsen 1:50 000 (BK 50). - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

NIBIS® KARTENSERVEN (2022): Grundwasserneubildung (MGROWA22) Klimabeobachtung 1991-2020. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

NIBIS® KARTENSERVEN (2023a): Klima und Klimawandel, Temperatur, Jahr, Klimabeobachtung 1991-2020. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

NIBIS® KARTENSERVEN (2023b): Klima und Klimawandel, Niederschlag, Jahr, Klimabeobachtung 1991-2020. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

UMWELTKARTEN NIEDERSACHSEN (2021a): Wasserrahmenrichtlinie, WRRL Grundwasser, 3. Bewirtschaftungszeitraum (2021-2027) GW. - Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover

UMWELTKARTEN NIEDERSACHSEN (2021b): Naturräumliche Regionen und Unterregionen. - Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover

4. FFH-Vorprüfung

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

4.2. Prüfungsrelevante Schutzgebiete

Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete sind:

- FFH-Gebiet 216 „Wolfmeer“, geringste Entfernung ca. 4,1 km nordwestlich
- FFH-Gebiet 205 „Heseler Wald“, geringste Entfernung ca. 3,7 km nordöstlich

4.3. Beurteilung

Es findet kein direkter Eingriff in die o. g. Schutzgebiete statt. Auch erhebliche negative Einwirkungen wie stoffliche Beeinträchtigungen von Luft, Boden oder Wasser, Verlärmung, Lichtimmissionen usw. sind bedingt durch Art und Umfang der künftig zulässigen Nutzungen im Verhältnis zur Entfernung zu den Schutzgebieten nicht zu erwarten. Dies gilt auch bei kumulierender Betrachtung mit anderen Nutzungen.

Insgesamt ist damit die Verträglichkeit der vorliegenden Planung mit dem europäischen ökologischen Netz Natura 2000 als gegeben anzusehen.

5. Artenschutzrechtliche Vorprüfung

5.1. Rechtliche Grundlagen

Das BNatSchG definiert in § 7 Abs. 2 Nr. 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 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 Abs. 1 Nr. 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 (z. B. Spechthöhlen, Schwalbennester, Fledermausquartiere, Laichgewässer u. ä.) zu verstehen.

5.2. Prüfungsrelevante Arten

In seinem gegenwärtigen Zustand weist der größte Teil des Plangebiets aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung eine geringe Eignung als Habitat für prüfungsrelevante Arten auf. Im Bereich des Straßenbegleitgrabens entlang der B 436 „Leeraaner Straße“ können bodenbrütende Vogelarten Niststandorte haben, wenn die Vegetation hier entsprechend ausgeprägt ist. Entsprechendes gilt für das gesamte Plangebiet, falls es von der bisherigen Nutzung als Acker brachfällt. In diesem Fall sind allerdings ausgeprägte Offenlandbewohner als Brutvögel nicht zu erwarten, da sie die Nähe von viel befahrenen Verkehrswegen sowie bebauten Grundstücken und Gehölzbeständen beim Brutgeschäft meiden.

5.3. Beurteilung

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

Bei der Ortsbegehung wurden keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 3 vorgefunden. Da die artenschutzrechtlichen Bedingungen unabhängig von der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans gelten, wird auf die Erkundungspflicht und ggf. zu beantragende artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen hingewiesen.

Die bei der Planausführung zu beachtenden Maßnahmen zum Artenschutz sind Kap. 2.3.1) zu entnehmen.

Insgesamt betrachtet bestehen in der Beachtung der Belange des Artenschutzes keine Hindernisse für den Planvollzug.

Aufgestellt:

Thalen Consult GmbH

Neuenburg, den 08.12.2025

i.A. Dipl.-Umweltwiss. Constantin Block

S:\Holtland\12579_BP_HO_09_Feuerwehrhaus\05_B-
Plan\02_Entwurf\Umweltbericht\2025_12_05_12579_Umwb_BP_E.docx