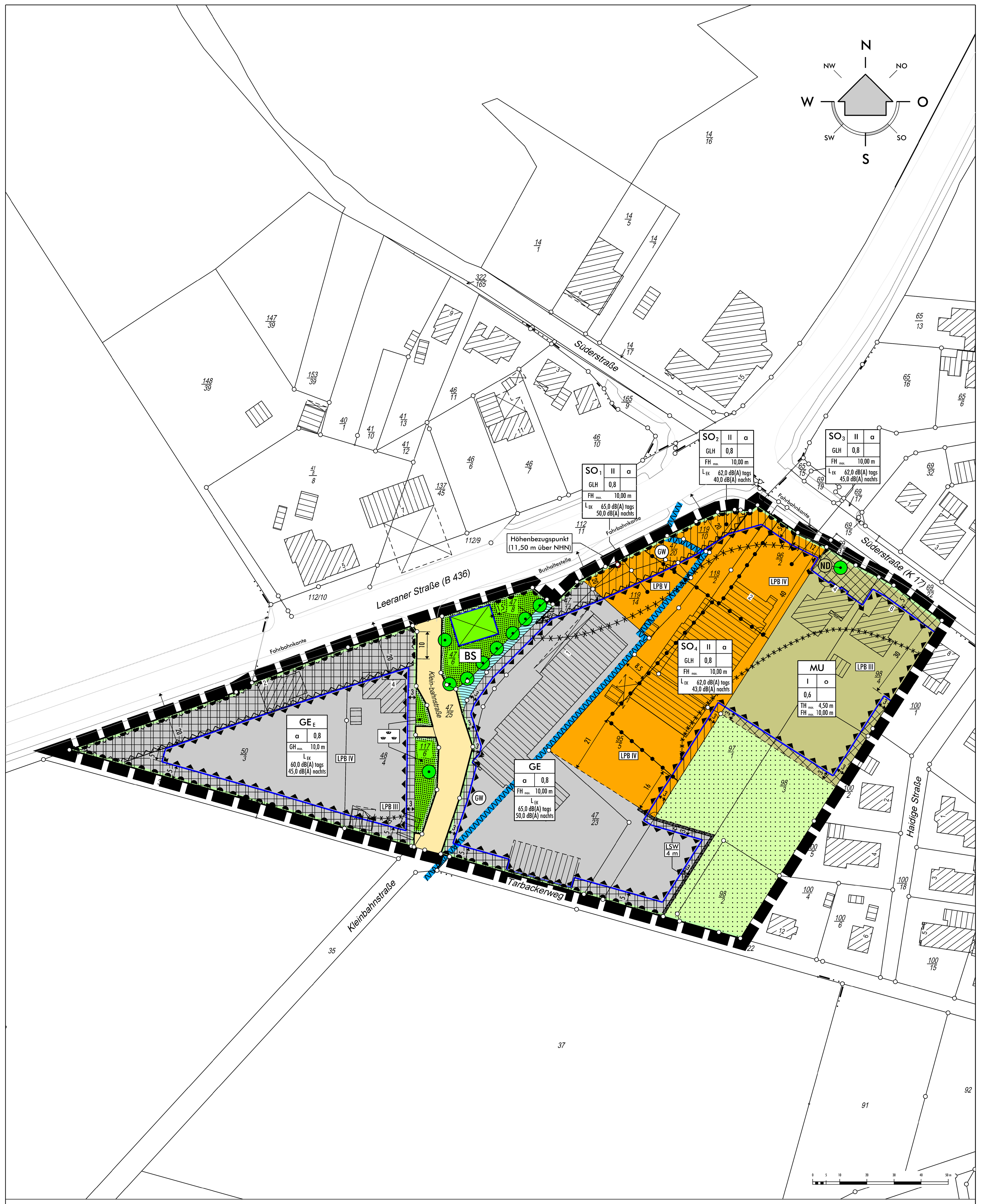


Gemarkung Holtland | **Flur 14 u. a.** | **Maßstab: 1 : 1.000**

Planunterlage

Ergänzt am: *Jan. 2025*
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Aurich

Feldvergleich am: *16.09.2021*
Az.: L4 - 346/2021
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Aurich

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF)

Art der baulichen Nutzung

1. Innerhalb des gemäß § 8 BauNVO festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes (GE $_E$) und innerhalb des gemäß § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebietes (GE) sind Bordelle als Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 (2) Nr. 1 BauNVO und Tankstellen gemäß § 8 (2) Nr. 3 BauNVO nicht zulässig (§ 1 (5) BauGB).
2. Innerhalb des gemäß § 8 BauNVO festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes (GE $_E$) und innerhalb des gemäß § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebietes (GE) ist die ausnahmsweise zulässige Nutzung gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
3. Innerhalb des gemäß § 8 BauNVO festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes GE $_E$ sind die gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.
4. Innerhalb des gemäß § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebietes (GE) sind Einzelhandelsbetriebe der Branchen Lebensmittel, Textilien, Schuh- und Lederwaren und Drogerie- und Reformwaren auf der Grundlage von § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
5. Innerhalb des gemäß § 6a BauNVO festgesetzten Urbanen Gebietes (MU) und des gemäß § 8 BauNVO festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes (GE $_E$) sind Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.
6. Innerhalb des gemäß § 6a BauNVO festgesetzten Urbanen Gebietes (MU) wird gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO festgesetzt, dass die in § 6a (3) Nr. 1 und 2 genannten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.
7. Innerhalb der gemäß § 11 (3) BauNVO festgesetzten Sonstigen Sondergebiete (SO $_1$ bis SO $_4$) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel (GLH)“ ist zulässig:

   Lebensmittelmärkte mit maximal 0,23 m² Verkaufsfläche pro m² Baugrundstücksfläche und folgendem Sortiment:
   - Nahrungs- und Genussmittel
   - Drogeriewaren
   - freiverkäufliche Arzneimittel
   - Tiernahrung
   - Schnittblumen
   - Zeitungen/Zeitschriften
   - Backshop mit Sitzgelegenheiten
   - Postdienstleistungen

   Zulässig sind eigentlich unzulässige Warengruppen bzw. Sortimente als so genannte Randsortimente mit einem Gesamtverkaufsflächenanteil von maximal 10 %.

Maß der baulichen Nutzung

8. Innerhalb der gemäß § 11 (3) BauNVO festgesetzten Sonstigen Sondergebiete (SO $_1$ bis SO $_4$) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel (GLH)“ und innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes (GE) gilt auf der Grundlage von § 17 BauNVO eine GRZ von 0,8 als Obergrenze. Ergänzend wird festgesetzt, dass auf der Grundlage von § 19 (4) Satz 3 Nr. 2 BauNVO Überschreitungen bis zu einer GRZ von 0,95 zulässig sind.
9. Innerhalb des gemäß § 6a BauNVO festgesetzten Urbanen Gebietes, der gemäß § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebiete (GE und GE $_E$) und den gemäß § 11 (3) BauNVO festgesetzten Sonstigen Sondergebiete (SO $_1$ bis SO $_4$) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel (GLH)“ gelten Beschränkungen der maximalen Firsthöhe ($FH_{max.}$ = 10,0 m über Bezugspunkt). Die Bezugspunkte gemäß § 18 (1) BauNVO für die Bemessung der Firsthöhe sind der höchste Punkt des Daches (oberer Bezugspunkt) und die Höhe des in der Planzeichnung markierten Höhenbezugspunktes mit 11,50 m über NHN (unterer Bezugspunkt). Überschreitungen der festgesetzten maximalen Firsthöhe durch untergeordnete Bauteile (Antennen, Masten, Schornsteine usw.) sind zulässig.
10. Innerhalb des gemäß § 6a BauNVO festgesetzten Urbanen Gebietes, sind gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) und (3) sowie 18 (1) BauNVO nur Gebäude mit einer Traufhöhe (TH) von maximal 4,50 m über Bezugspunkt zulässig. Die Traufhöhe ergibt sich aus dem Schnittpunkt zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut (oberer Bezugspunkt) und der Höhe des in der Planzeichnung markierten Höhenbezugspunktes mit 11,50 m über NHN (unterer Bezugspunkt). Überschreitungen der festgesetzten maximal zulässigen Traufhöhe durch untergeordnete Bauteile (Dachgauben, Erker usw.) sind zulässig.

Bauweise

11. Innerhalb des gemäß § 6a BauNVO festgesetzten Urbanen Gebietes, der § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebiete (GE und GE $_E$) und den gemäß § 11 (3) BauNVO festgesetzten Sonstigen Sondergebieten (SO $_1$ bis SO $_4$) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel (GLH)“ können Stellplätze, Garagen und offene Kleingaragen i. S. v. § 1 (3) GarVO (Carports) gemäß § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO auf der Grundlage von § 23 (5) BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden. Einschränkend gilt, dass
    - innerhalb des festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes (GE $_E$) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie zur Leeraner Straße (B 436) und der Baugrenze (Bauverbotszone gemäß § 9 (1) FStrG), Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO, Garagen und offene Kleingaragen i. S. v. § 1 (3) GarVO (Carports) gemäß § 12 (6) BauNVO nicht zulässig sind.
    - im Bereich des festgesetzten Gewerbegebietes (GE) und den festgesetzten Sonstigen Sondergebieten (SO $_1$ und SO $_2$) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel (GLH)“ innerhalb der Bauverbotszone zur B 436 die Bestandsnutzungen (Stellplätze, Zufahrten) gemäß § 12 (6) BauNVO auch zukünftig zulässig sind. Die Bestandsnutzungen sind in Kapitel II. 3 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. HO 07„Holtland - Tarbackerweg“ definiert.
    - Entlang der Süderstraße zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Süderstraße (K 17) und der Baugrenze, sind Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO in Form von Gebäuden sowie Garagen und offene Kleingaragen i. S. v. § 1 (3) GarVO (Carports) gemäß § 12 (6) BauNVO nicht zulässig.
12. In der gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzten, abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbegrenzung. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

13. Die Kompensation der durch den Bebauungsplan Nr. HO 07 „Holtland - Tarbackerweg“ verursachten naturschutzrechtlichen Eingriffe kann aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit nur außerhalb des Plangebietes erfolgen. Als externe Kompensationsmaßnahme wird gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt:

    Aufforstung von naturnahem und standortgerechtem Laubmischwald auf einer 1.875 m² großen Teilfläche des Flurstücks 117/4, Flur 54, Gemarkung Westerstede. Die Aufforstung wurde auf dem gesamten Flurstück durch die Niedersächsischen Landesforsten im Winter 2024/2025 umgesetzt. Die Kompensationsmaßnahme umfasst auch eine vertraglich abgesicherte Unterhaltung und nachhaltige Pflege der Aufforstung durch die NLF für die Dauer von 30 Jahren.
14. Maßnahmen zur Baufeldräumung/Baufeldfreimachung sind gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB (ausgenommen Gehölzentfernungen) zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli durchzuführen. Sie ist in diesem Zeitraum nur zulässig, wenn die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Leer zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise, der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.
15. Maßnahmen zur Beseitigung von Gehölzen (Baumfäll- und Rodungsarbeiten) sind gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig. Sollten Gehölzpflege- bzw. Gehölzrodungsarbeiten in diesem Zeitraum durchgeführt werden, die im Einklang mit dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) stehen, so sind in jedem Fall die artenschutzrechtlichen Belange durch einen Fachkundigen zu überprüfen, um einen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand (Zugriffsverbot gemäß § 44 (1) BNatSchG) zu vermeiden. Dies gilt auch für den Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar, da z. B. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (Quartiere) betroffen sein können. Dauerhafte Lebensstätten sind auch dann geschützt, wenn die Tiere selbst nicht anwesend sind. Sollten Hinweise auf ein artschutzrechtliches Hindernis bestehen, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und es ist unverzüglich der Landkreis Leer, Untere Naturschutzbehörde, Bergmannstraße 37, 26789 Leer, Tel. 0491/926-1444 zu benachrichtigen.

Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

16. Die gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind zu pflegen und in ihrer natürlichen Ausprägung zu erhalten. Im Falle des Abganges eines Baumes ist dieser standortnah und artgleich, spätestens in der auf den Abgang folgenden Pflanzperiode (Oktober-März) zu ersetzen. Mindestqualität der Ersatzpflanzung: Hochstamm, StU 18-20 cm. Die Einzelbäume langfristig sichernde Pflege- und Auslichtungsmaßnahmen gemäß den „Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege“ (ZTV-Baumpflege 2017) sind zulässig. Grundsätzlich sind bei gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Bäumen baumschädigende Maßnahmen, wie z. B. Aufschüttungen, Abgrabungen, Ablagerungen und bauliche Anlagen jeglicher Art, unzulässig. Zu beachten ist Hinweis Nr. 6.

Immissionsschutz

17. Innerhalb der Baugebietsflächen mit festgesetzten Emissionskontingenten (LEK) sind gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung den jeweiligen Flächen zugeordneten Lärm-Emissionskontingente (LEK) (flächenbezogener Schallleistungspegel pro m²) nach DIN 45691 als Tag- und Nachtwerte, nicht überschreiten. Die Zulässigkeit eines Vorhabens (Betriebe bzw. Anlagen) bzw. die Einhaltung der Emissionskontingente ist im bau- oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren nach den Maßgaben der DIN 45691, Anhang B.8, in Verbindung mit der TA Lärm zu prüfen.
18. Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind in den gekennzeichneten Bereichen (Lärmpegelbereiche) bei Neubauten, wesentlichen baulichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, mindestens folgende Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen einzuhalten:

Lärmpegelbereich	„maßgeblicher Außenlärmpegel“dB(A)	Erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile in dB	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büro-/Schulungsräume
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35
V	71 – 75	45	40

Innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis V ist zur Nachtzeit als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen besonders für schutzbedürftige Wohnräume (Kinderzimmer/Schlafräume) ein Schalldruckpegel von kleiner/gleich 30 dB(A) im Rauminneren bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten. Hierzu sind die Fenster der schutzbedürftigen Wohnräume auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Alternativ sind schutzbedürftige Wohnräume zur Einhaltung des erforderlichen Schalldruckpegels bei ausreichender Belüftung mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten.

Die Berechnung der konkreten Schalldämmwerte erfolgt im Genehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der aktuellen DIN 4109-Normen. Die aufgeführten bewerteten, resultierenden Luftschalldämm-Maße dürfen vom Luftschalldämm-Maß des gesamten Außenbauteils (inkl. Fenstern und ggf. Lüftungssystemen) eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109-1 nicht unterschritten werden.

19. Auf dem Grundstück Kleinbahnstraße 1 sind gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB Lärmschutzeinrichtungen (Wand, Gebäude usw.) mindestens in der Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. HO 07 „Holtland - Tarbackerweg“ bezeichneten Ausdehnung und Höhe zu errichten und dauerhaft zu erhalten. Als Bezugspunkt für die Höhe der Lärmschutzwände gilt die Oberkante Fertigfußboden des Gebäudes Kleinbahnstraße 1.
20. Mit Vorlage eines entsprechenden Einzelnachweises kann von den vorgenannten textlichen Festsetzungen zum Schallschutz ggf. abgewichen werden. Im Baugenehmigungsverfahren ist anhand eines Schallgutachtens nachzuweisen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper verringert. Für die Ermittlung der Mindestanforderungen an den baulichen Schallschutz ist die DIN 4109 maßgeblich.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung
(Die Baugebietsschraffuren werden aus Gründen der Übersichtlichkeit und Lesbarkeit des Planes nur in den nicht überbaubaren Flächen dargestellt)

- MU – Urbane Gebiete
- GE $_E$ – Eingeschränkte Gewerbegebiete
- GE – Gewerbegebiete
- SO $_1$ – Sonstige Sondergebiete mit Gliederung 1 - 4

Zweckbestimmung: Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel (GLH)

2. Maß der baulichen Nutzung

- II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 0,8 – Grundflächenzahl
- TH – Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt, Traufhöhe als Höchstmaß
- FH – Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt, Firsthöhe als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o – Offene Bauweise
- a – Abweichende Bauweise
- Baugrenzen

4. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

- Einfahrtbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:

- BS – Buswartestation
- Grünanlage

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Zweckbestimmung:

- bei schmalen Flächen, hier: Entwässerungsgräben

7. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

- Flächen für die Landwirtschaft

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

- Erhaltung: Bäume

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

Schutzgebiete und Schutzobjekte:

- ND – Naturdenkmal

10. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Abgrenzung der Lärmpegelbereiche (III - V)
- LPB III – Kennzeichnung des Lärmpegelbereiches gemäß DIN 4109
- LSW – Lärmschutzwand, Höhe mind. 4,00 m über Bezugspunkt Kleinbahnstraße 1
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten maximalen First- und Traufhöhe in m ü. NHN

Nachrichtliche Übernahmen
gemäß § 9 (6) BauGB

11. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
- WW – Wasserschutzgebiet für die Versorgung der Trinkwasseranlagen des Wasserwerkes Leer, Bereich Holtland (Schutzzone III B)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I, Nr. 257) und des § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert Artikel 1 des Gesetzes vom 29.01.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3), hat der Rat der Gemeinde Holtland den Bebauungsplan Nr. HO 07 „Holtland - Tarbackerweg“ bestehend aus der nebenstehenden Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen

Holtland, den

Gemeinde Holtland
Der Gemeindedirektor

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Holtland hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. HO 07 „Holtland - Tarbackerweg“ beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Holtland, den

Gemeinde Holtland
Der Gemeindedirektor

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung:
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich, Katasteramt Leer, Westerende 2-4, 26789 Leer
Gemarkung Holtland, Flur: 14 u. a.
Az.: L4 – 346/2021

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 16.09.2021, Jan. 2025). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Leer, den

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich, Katasteramt Leer
Im Auftrage:

Unterschrift

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. HO 07 „Holtland - Tarbackerweg“ wurde ausgearbeitet vom:

planungsbüro buhr – stadt landschaft freiraum

Leer, den

Dipl.-Ing. Wolfgang Buhr

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Holtland hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. HO 07 „Holtland - Tarbackerweg“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. HO 07 „Holtland - Tarbackerweg“ und die Begründung haben vom bis einschließlich gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Holtland, den

Gemeinde Holtland
Der Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Holtland hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß den §§ 4 (2) BauGB und 3 (2) BauGB den Bebauungsplan Nr. HO 07 „Holtland - Tarbackerweg“ in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Holtland, den

Gemeinde Holtland
Der Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. HO 07 „Holtland - Tarbackerweg“ ist gemäß § 10 (3) BauGB am im Amtsblatt für die Samtgemeinde Hesel bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. HO 07 „Holtland - Tarbackerweg“ ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Holtland, den

Gemeinde Holtland
Der Gemeindedirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. HO 07 „Holtland - Tarbackerweg“ ist eine Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Holtland, den

Gemeinde Holtland
Der Gemeindedirektor

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE

1. Rechtliche Grundlagen
Als gesetzliche Grundlagen für diesen Bebauungsplan gelten:
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10 .2025 (BGBl. 2025 I, Nr. 257)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert Artikel 1 des Gesetzes vom 29.01.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I, S. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.06.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG) vom 19.02.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.01.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 5).

2. Einsichtnahme in technische Vorschriften
Die den Festsetzungen der Bauleitplanung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-, ISO-Vorschriften und technische Arbeitsblätter) können bei der Verwaltung der Samtgemeinde Hesel (Rathausstraße 14, 26835 Hesel) eingesehen werden.

3. Archäologische Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstr. 11 in Aurich, Tel.: 04941/1799-33 als verantwortliche Stellen unverzüglich gemeldet werden. Anzeigepflichtig neben dem Finder sind auch der Leiter und der Unternehmer der Arbeiten, die zu dem Bodenfund geführt haben, sowie der Eigentümer des Grundstücks. Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet. (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978, Nds. GVbl. 1978, S. 517), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.11.2021 (Nds. GVBl. S.732).

4. Alt- und Abfallablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zu Tage treten oder Abfallablagerungen oder schädliche Bodenveränderungen auftreten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer, Bergmannstraße 37, 26789 Leer, Tel.: 0491-926-0 zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauausführende Firma.

5. Artenschutz
Bei Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. HO 07 „Holtland - Tarbackerweg“ sind der § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) „Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen" und der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG zu beachten

6. Baumschutz
Bei Bautätigkeiten sind Schutzmaßnahmen für Bäume und Sträucher zu beachten (§ 11 (2) NBauO). Es gilt die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und die R SBB (Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Straßenentwurf). Für die Verlegung von Leitungen bzw. für den Neubau von unterirdischen Leitungen sowie Änderung im Bestand ist ergänzend das Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Februar 2013, zu berücksichtigen.

7. Bauverbotszone
Gemäß § 9 (1) Fernstraßengesetz (FStrG) besteht entlang der Bundesstraße 436 „Leeraner Straße“ eine 20 m tiefe Bauverbotszone (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn). Diese Zone darf nur landschaftsgestalterisch genutzt werden und ist von Hochbauten jeglicher Art freizuhalten.

8. Freistellung des Straßenbaulastträgers
Der Straßenbaulastträger der Bundesstraße 436 „Leeraner Straße“ ist von jeglichen Forderungen, die aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. HO 07 „Holtland - Tarbackerweg“ entstehen können, freizustellen. Dies gilt insbesondere für die Verkehrslärmbelästigung.

9. Wasserschutzgebiet
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. HO 07 „Holtland - Tarbackerweg“ liegt teilweise im Wasserschutzgebiet der Stadtwerke Leer AöR (Schutzzone III B). Die Auflagen der Schutzbestimmungen der Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen des Wasserwerkes Leer der Stadtwerke Leer AöR und die Verordnung über Schutzbestimmungen in Wasserschutzgebieten (SchuVO) sind zu beachten.

10. Zulässigkeit von überbauten Grundstücksflächen
Gemäß § 9 (2) NBauO gilt, dass die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.

11. Kampfmittelrisiko
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsens bei der RD Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

12. Umwelt- und tierfreundliche Beleuchtung
Aus Gründen des Umwelt- und Tierschutzes sollte die Beleuchtung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. HO 07 „Holtland - Tarbackerweg“ (Außenbeleuchtung wie Wandstrahler, Poller- oder Mastleuchten) folgende Kriterien berücksichtigen:
- Verwendung von LED-Leuchten mit einem begrenzten, ausschließlich zum Boden gerichteten Lichtkegel. Geeignet sind ausschließlich Leuchtmittel über 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur bis 2700 Kelvin.
- Es sollten nur Leuchten mit geschlossenen, staubdichten Gehäusen eingesetzt werden.
- Freistrahlende Leuchten können durch das Anbringen von Abblendeinrichtungen umwelt- und tierfreundlicher gestaltet werden.
- Die Oberflächentemperatur der Leuchtengehäuse sollte unter 60°C liegen.
- Die Leuchtenhöhe sollte möglichst geringgehalten werden. Es sollten eher mehrere, schwächere, niedrig angebrachte als wenige, starke Lichtquellen auf z. B. hohen Masten installiert werden.
- Die Beleuchtung sollte auf das notwendige Mindestmaß beschränkt werden (z. B. Abschaltung von Leuchten (Verringerung der Beleuchtungsintensität) und Minimierung der Beleuchtungsdauer in den Nachtstunden). Wo möglich, sollten Bewegungsmelder anstelle von Dauerbeleuchtung Verwendung finden. Dabei ist die für die Sicherheit des Menschen notwendige Ausleuchtung zu gewährleisten.
- Bepflanzungen sollten sinnvoll in das Konzept zur Verminderung der Lichtabstrahlung in die Umgebung mit einbezogen werden (Nutzung der Abschirmwirkung).

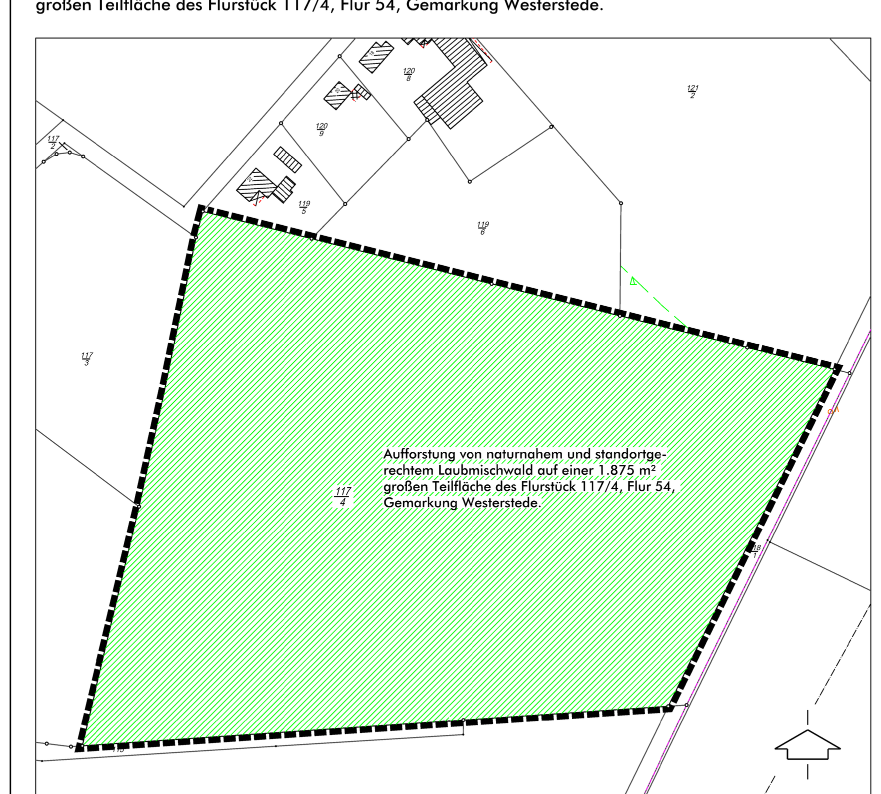
13. Forderung entsprechend § 77k (4) Telekommunikationsgesetz (TKG)
Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

14. Freihaltung von Sichtfeldern
Im Bereich der Knotenpunkte B436/K17 sowie B436/Kleinbahnstraße sind die erforderlichen Sichtfelder gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen (Stellplätze, PV-Module, Haufen, Bewuchs etc.) dauerhaft freizuhalten.

15. Freistellung der Bundeswehr
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. HO 07 „Holtland - Tarbackerweg“ befindet sich innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gemäß § 18a Luftverkehrsgesetz sowie in einem Jettiefflugkorridor. Durch die militärische Nutzung ist mit Lärm- und Abgasemissionen zu rechnen. Diese Immissionen sind jedoch nicht vermeidbar. Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom militärischen Flugbetrieb ausgehenden Emissionen beziehen, werden nicht anerkannt.

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 165/33 – Flurstücksnummer
- vorhandene Gebäude
- 12,5 – Maßkette

Externer Geltungsbereich (verkleinerte Darstellung)
(Kompensationsmaßnahme, vgl. TF 13)
Aufforstung von naturnahem und standortgerechtem Laubmischwald auf einer 1.875 m² großen Teilfläche des Flurstück 117/4, Flur 54, Gemarkung Westerstede.



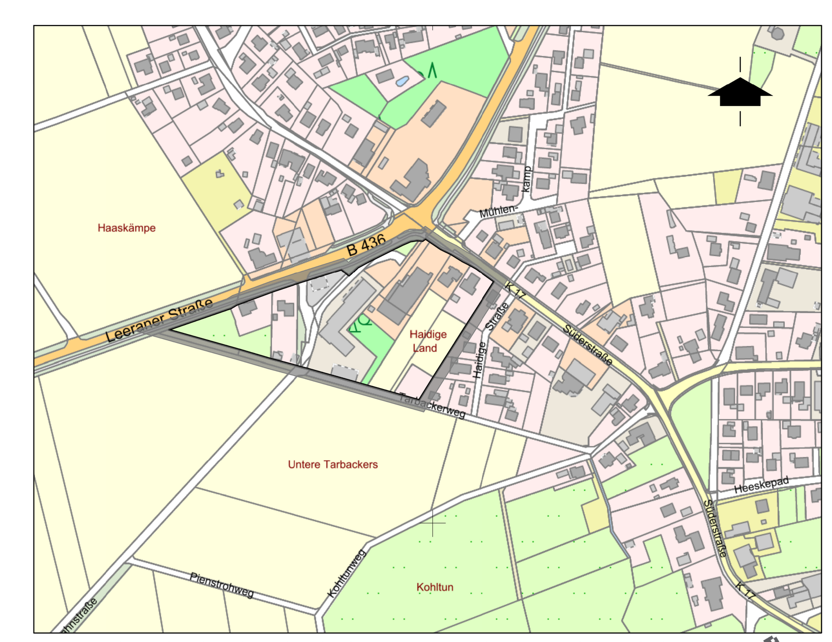
Fläche für Kompensationsmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. HO 07 „Holtland - Tarbackerweg“ (externer Geltungsbereich)

GEMEINDE HOLTLAND

Bebauungsplan Nr. HO 07
„Holtland - Tarbackerweg“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Mit Teilaufhebung der Satzung gemäß § 34 (2) BBauG über die Festsetzung von Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile und der örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Holtland



Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Maßstab 1 : 5.000, © LGLN
Übersichtsplan zum Plangebiet

Datum: 16.03.2026 | Entwurf

planungsbüro buhr – stadt landschaft freiraum

dipl. ing. wolfgang buhr • roter weg 8 • 26789 leer • tel 0491- 9 79 16 38 • mail@planungsbuero-buhr.de • www.planungsbuero-buhr.de