



**Thalen  
Consult**

Thalen Consult GmbH

Urwaldstraße 39 | 26340 Neuenburg

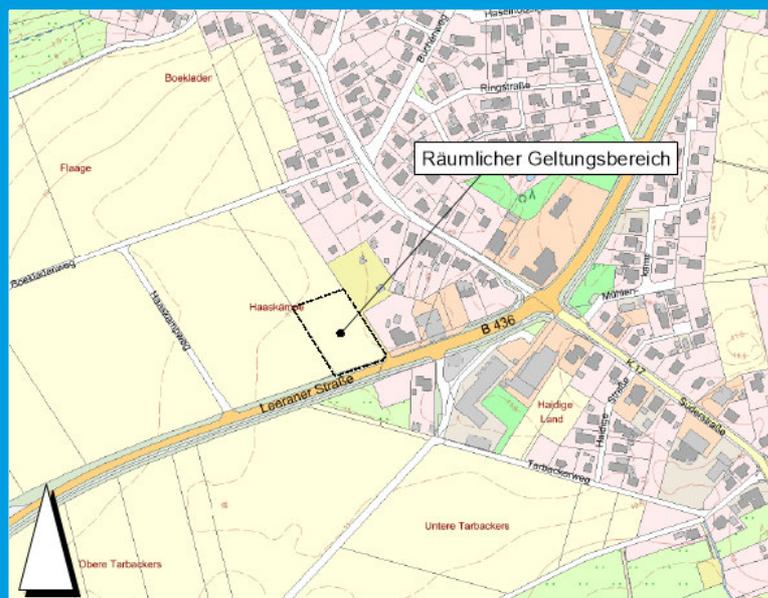
T 04452 916-0 | F 04452 916-101

E-Mail [info@thalen.de](mailto:info@thalen.de) | [www.thalen.de](http://www.thalen.de)

INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

# BEBAUUNGSPLAN NR. HO 09 „FEUERWEHR HOLTLAND“ Begründung (Vorentwurf)

## Gemeinde Holtland



PROJ.NR. 12579 | 15.10.2024



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Planungsanlass</b> .....	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>Planungsgrundlagen</b> .....	<b>5</b>
2.1.	Rechtsgrundlagen .....	5
2.2.	Räumlicher Geltungsbereich .....	6
<b>3.</b>	<b>Bestandssituation</b> .....	<b>6</b>
<b>4.</b>	<b>Planerische Vorgaben</b> .....	<b>6</b>
4.1.	Landesplanung und Raumordnung .....	6
4.2.	Flächennutzungsplanung.....	9
4.3.	Landschaftsplanung.....	9
4.4.	Verbindliche Bauleitplanung und Ortsrecht.....	10
<b>5.</b>	<b>Planungsziele</b> .....	<b>10</b>
<b>6.</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>11</b>
<b>7.</b>	<b>Inhalt des Bebauungsplanes</b> .....	<b>11</b>
7.1.	Art der baulichen Nutzung .....	11
7.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	11
7.3.	Bauweise.....	12
7.4.	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind .....	12
7.5.	Bereich ohne Ein und Ausfahrt.....	12
7.6.	Anpflanzen von Gehölzen.....	12
<b>8.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen</b> .....	<b>13</b>
8.1.	Bauverbotszone .....	13
8.2.	Baubeschränkungszone.....	13
8.3.	Wasserschutzgebiet .....	13
<b>9.</b>	<b>Oberflächenentwässerung</b> .....	<b>13</b>
<b>10.</b>	<b>Erschließung</b> .....	<b>13</b>
10.1.	Verkehrliche Erschließung .....	13
10.2.	Versorgung .....	14
10.3.	Entsorgung.....	14
<b>11.</b>	<b>Hinweise</b> .....	<b>14</b>

**Bebauungsplan Nr. HO 09 „Feuerwehr Holtland“ – Begründung (Vorentwurf)**

<b>12.</b>	<b>Flächenbilanz.....</b>	<b>15</b>
<b>13.</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>15</b>
<b>14.</b>	<b>FFH- Vorprüfung .....</b>	<b>15</b>
<b>15.</b>	<b>Artenschutzrechtliche Vorprüfung .....</b>	<b>15</b>
<b>16.</b>	<b>Verfahrensvermerke.....</b>	<b>15</b>

## 1. Planungsanlass

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.

Parallel zum vorliegenden Bebauungsplan stellt die Samtgemeinde Hesel die 63. Änderung des Flächennutzungsplans auf.

## 2. Planungsgrundlagen

### 2.1. Rechtsgrundlagen

Bei der Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung wurden die folgenden Rechtsgrundlagen berücksichtigt:

- a) Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG),
- b) Baugesetzbuch (BauGB),
- c) Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke,
- d) Planzeichenverordnung (PlanzV) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes,
- e) Niedersächsische Bauordnung (NBauO),
- f) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) – Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege,
- g) Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG),
- h) Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
- i) Niedersächsisches Wassergesetz (NWG),
- j) Bundes- Bodenschutzgesetz (BBodSchG),
- k) Niedersächsisches Bodenschutzgesetz (NBodSchG),
- l) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG),
- m) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG),
- n) Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG),
- o) Bundes – Immissionsgesetz (BImSchG),
- p) Niedersächsisches Landes- Raumordnungsprogramm (LROP),
- q) Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Leer,

jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

## **2.2. Räumlicher Geltungsbereich**

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. Es ist rund 0,51 ha groß.

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

## **3. Bestandssituation**

Das Plangebiet wird gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt. Bauliche Anlagen sind nicht vorhanden.

Nur im Osten grenzt ein bebautes Grundstück an. Zu allen anderen Seiten unterliegen die benachbarten Flächen mit Ausnahme der Verkehrswege ebenfalls landwirtschaftlicher Nutzung. Der südwestliche Ortsausgang ist gewerblich geprägt (insbesondere Einzelhandel und Tankstelle). Im Bereich des Knotenpunktes von B 436 „Leeraner Straße“ mit der „Königstraße“ sind einige weitere Gewerbebetriebe ansässig. Ansonsten handelt es sich bei der Bebauung in der Nähe des Plangebiets vorwiegend um Wohngebäude.

Die Bebauung in der Nähe des Plangebiets ist zumeist orts- und regionaltypisch mit geneigten Dächern und verklinkerten Außenwänden gestaltet. Die Gebäude der Einzelhandelsbetriebe am Ortsausgang sowie der Tankstelle weichen hiervon ab. Sie sind größer und generell funktionaler gestaltet, z. T. mit Flachdächern.

## **4. Planerische Vorgaben**

### **4.1. Landesplanung und Raumordnung**

Das **Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)** des Landes Niedersachsen trifft für das Plangebiet keine direkten Vorgaben. Für die Trassen der B 436 „Leeraner Straße“ und B 72 „Filsumer Straße“ sind Vorranggebiete für eine Hauptverkehrsstraße dargestellt (rote Linien), für die Bundesautobahn (BAB) A 28 ein Vorranggebiet Autobahn (rote Doppellinie). Auf die weiteren Darstellungen im Ausschnitt aus dem LROP wird nicht eingegangen, da diese für die vorliegende Planung von nachrangiger Bedeutung sind.

Im Zuge der kürzlich erfolgten Fortschreibung des LROP wurde zwischen Holtland und Hesel die planfestgestellte Kabeltrasse von Hilgenriedersiel nach Garrel-Ost nachrichtlich übernommen; für die noch nicht planfestgestellten Abschnitte wird ein Vorranggebiet Kabeltrasse für die Netzanbindung (Land) dargestellt. Für die vorliegende Planung ergeben sich hieraus keine Maßgaben.

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem LROP (ohne Maßstab) mit Lage des Plangebiets (orange umkreist)

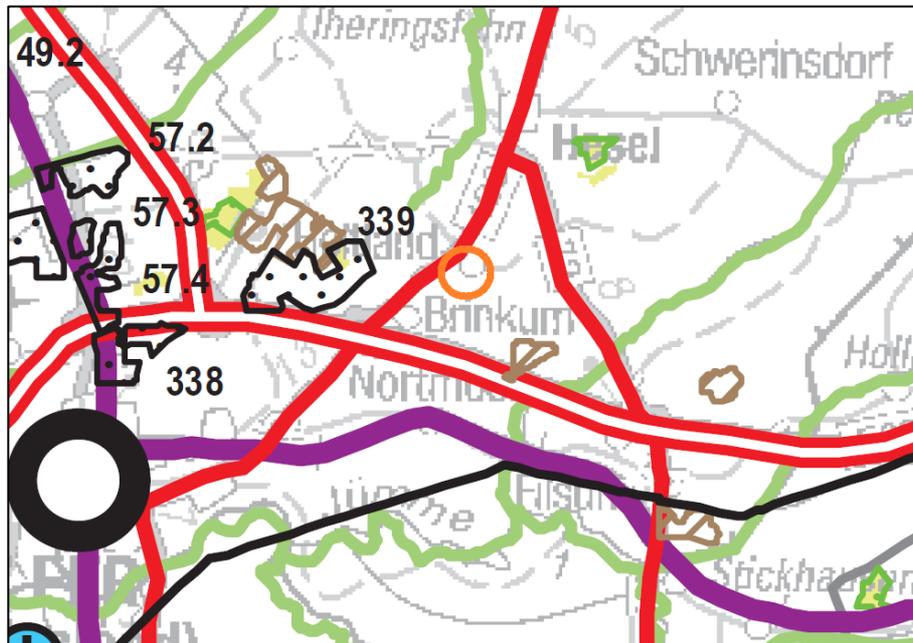
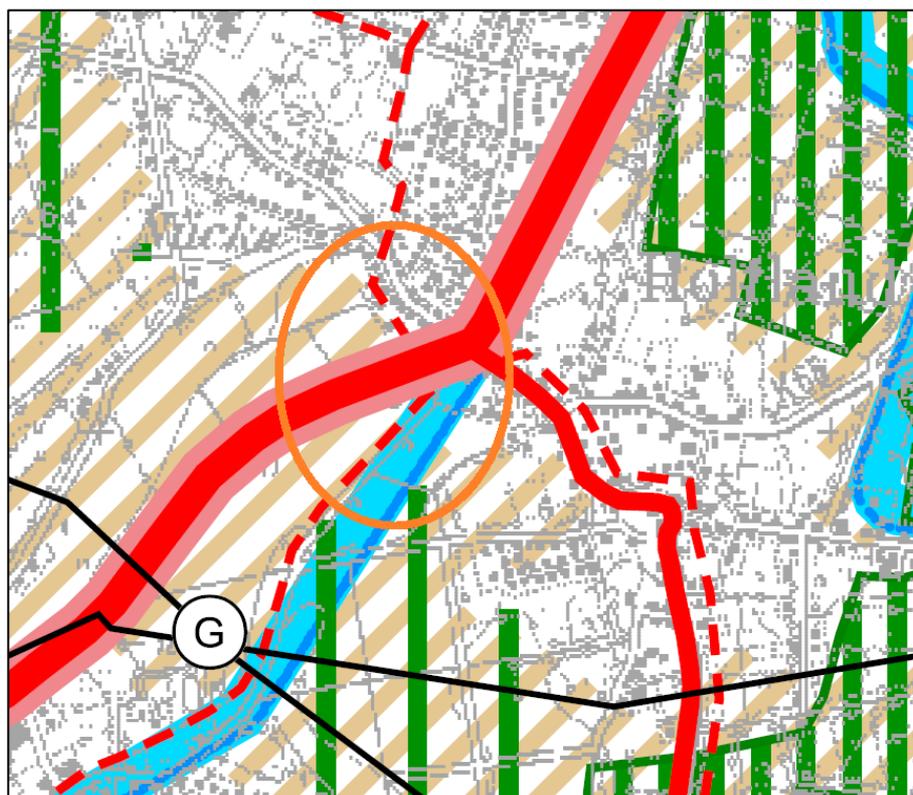


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem RROP (Raumordnung) mit Lage des Plangebiets (orange umkreist)



**Bebauungsplan Nr. HO 09 „Feuerwehr Holtland“ – Begründung (Vorentwurf)**

Nach dem **regionalen Raumordnungsprogramm (RROP)** des Landkreises Leer aus dem Jahr 2006 liegt das Plangebiet innerhalb eines Vorsorgegebiets für Landwirtschaft auf Grund besonderer Funktionen (diagonale Schraffur ocker) und eines Vorranggebietes für Trinkwassergewinnung (hellblaue Umgrenzung). Das Vorranggebiet für die B 436 „Leeraner Straße“ wurde aus dem LROP übernommen (breite rote Linie); die Trasse ist auch bedeutsam für den regionalen Busverkehr (überlagernde hellrote Linie). Für die K 17 „Süderstraße“ ist ein Vorranggebiet für eine Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung dargestellt (schmale rote Linie). In der Nähe des Plangebiet führen mehrere regional bedeutsame Radwanderwege durch das Gebiet der Gemeinde Holtland (gestrichelte rote Linien). Auf die weiteren Darstellungen im Ausschnitt aus dem LROP wird nicht eingegangen, da diese für die vorliegende Planung von nachrangiger Bedeutung sind.

Der vorliegende Entwurf des neuen RROP ordnet Holtland aufgrund der vorhandenen Ausstattung mit Angeboten und Einrichtungen der Daseinsvorsorge, der gegebenen Versorgungsstrukturen sowie der Siedlungsstruktur und Entwicklungsmöglichkeiten insgesamt die Funktion als Standort für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten zu.<sup>1</sup> Zudem 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. Das neue RROP ist zwar noch nicht wirksam. Das Aufstellungsverfahren ist allerdings so weit fortgeschritten, dass vom Wirksamwerden der dort enthaltenen Vorgaben mit Sicherheit ausgegangen werden kann.

Hinsichtlich des **Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz (BRPH)** ist festzustellen, dass das Plangebiet außerhalb von entsprechenden Risikogebieten liegt. Das nächstgelegene ist ein Risikogebiet für ein Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem). Risikogewässer ist die Tideems, Flutquelle die Küste. Es handelt sich um einen geschützten Bereich. Das Risikogebiet erstreckt sich bis an die Grenze der Ortslage von Holtland bzw. schließt Teile davon ein. Im Süden reicht es etwa bis zur Gemeindestraße „Settweg“ und im Osten etwa bis an den Ortsrand an der „Osterstraße“ (Hausnummer 49). Die geringste Entfernung zum Plangebiet beträgt rund 800 m in südöstlicher Richtung.

---

<sup>1</sup> RROP für den Landkreis Leer, Entwurf, Stand September 2023 - Beschreibende Darstellung, S. 9 (Kap. 2.1, Ziffer 04)

#### 4.2. Flächennutzungsplanung

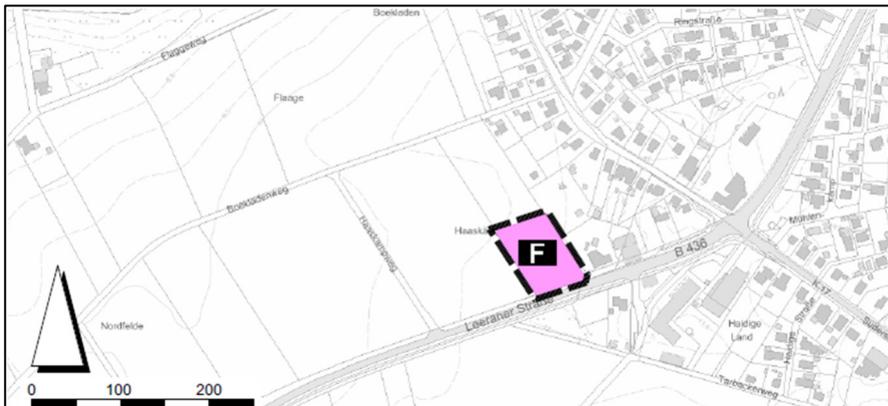
Der wirksame Flächennutzungsplan stellt landwirtschaftliche Flächen dar.

Abb. 3: Wirksamer Flächennutzungsplan mit Änderungsbereich, ohne Maßstab



Das Plangebiet wird gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB künftig als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr dargestellt.

Abb. 4: 63. Änderung des Flächennutzungsplans, ohne Maßstab



#### 4.3. Landschaftsplanung

Der **Landschaftsrahmenplan** des Landkreises Leer bewertet die flächenhaften Bio-  
toptypen im Plangebiet mit eingeschränkter Bedeutung. Den benachbarten landwirt-  
schaftlichen Flächen wird teils ebenfalls eine eingeschränkte Bedeutung zugemessen,  
teils eine sehr geringe; letzteres gilt auch für die bebauten Grundstücke. Die o. g. ge-  
werblichen 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 benach-  
barten Grundstücken eine sehr geringe Bedeutung zugeordnet. Die betreffenden Flä-  
chen werden zum Landschaftsbildtyp der ackerbaudominierten Gaste und dem groß-  
flächigen, 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.

#### 4.4. Verbindliche Bauleitplanung und Ortsrecht

Das Plangebiet ist noch nicht von der verbindlichen Bauleitplanung erfasst.

Östlich angrenzend liegt der Geltungsbereich der **Innenbereichssatzung Holtland-Nücke-Königstraße** aus dem Jahr 1979. Diese legt die Abgrenzung des Innenbereichs und die Nutzung als Wohnbauflächen fest.

Gegenüberliegend des Plangebiets, südlich der B 436 „Leeraner Straße“ liegt der westlichste Teil des Geltungsbereichs von **örtlichen Bauvorschriften für den Ortskern der Gemeinde Holtland** (rechtswirksam 2005). Hierbei handelt es sich um Gestaltungsvorgaben, die für den Großteil der bebauten Grundstücke östlich der B 436 „Leeraner Straße“ gelten, mit Ausnahme des Dorfkerns und des Baugebiets „Gastenkämpe“ (im Bereich der Gemein-destraßen „Brinkumer Straße“/„Düsterweg“/„Am Gastenkamp“/„Zur Gaste“).

## 5. Planungsziele

Das Feuerwehrwesen ist als wesentlicher Teil der Gefahrenabwehr eine wichtige Aufgabe für Gemeinden, die zur Sicherung der Daseinsvorsorge zu erfüllen ist. Die vorliegende Planung leistet einen wichtigen Beitrag dazu.

Die Standortentscheidung ist im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung zu treffen. Hierzu wird auf die Begründung zur 63. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Hesel verwiesen. Der vorliegende Bebauungsplan hat den Zweck, das entsprechende Bauplanungsrecht für die gewählte Fläche zu schaffen. Die städtebauliche Verträglichkeit des neuen Feuerwehrhauses im Allgemeinen sowie gesunde Wohnverhältnisse für die benachbarten Anlieger im Besonderen werden durch entsprechende Berücksichtigung bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans gewährleistet. Darüber hinaus besteht vor Ort kein Regelungsbedarf. Die benachbarten Nutzungen sind miteinander verträglich und es liegt somit keine städtebauliche Spannung vor, die durch die verbindliche Bauleitplanung aufzulösen wäre.

## 6. Städtebauliches Konzept

Der ausgewählte Standort erfüllt die notwendigen Voraussetzungen zur Errichtung eines Feuerwehrhauses. Aufgrund der Lage hat der Standort einen direkten Weg zum örtlichen und überörtlichen Straßennetz und somit eine optimale Erreichbarkeit des Feuerwehrhauses sowie der möglichen Einsatzorte innerhalb kurzer Zeit.

Es ergeben sich keine potenziellen Nutzungskonflikte mit anderweitigen städtebaulichen Zielen von Samtgemeinde Hesel und Gemeinde Holtland oder bestehenden Nutzungen. Insbesondere ist der Schutzanspruch in der Nachbarschaft des Plangebiets nicht allzu hoch, da hier eine gewerbliche Prägung vorliegt.

## 7. Inhalt des Bebauungsplanes

### 7.1. Art der baulichen Nutzung

Als Festsetzung wird für das gesamte Plangebiet eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr dienender Gebäude und Einrichtungen gewählt. Dies schließt die Zulässigkeit aller notwendigen Nebenanlagen ein, z.B. Stellplätze, sonstige befestigte Nebenflächen sowie ggf. notwendige Anlagen für die Oberflächenentwässerung (Versickerungs- oder Regenrückhaltebecken). Diese sind entsprechend nach § 12 und § 14 BauNVO zulässig. Um der Fachplanung größtmöglichen Spielraum zu lassen und im Lauf der Zeit ggf. notwendige Veränderungen nicht zu behindern, erfolgen hier keine Festsetzungen im Bebauungsplan.

Der Standort für die Feuerwehr soll damit dauerhaft gesichert und für den Zweck eine ausreichend große Fläche bereitgestellt werden.

### 7.2. Maß der baulichen Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich ist so bemessen, dass die o. g. baulichen Anlagen untergebracht werden können. Darüber hinaus ist es nicht notwendig, umfangreiche nicht versiegelbare Flächen vorzuhalten. Insofern wird die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundfläche entsprechend hoch angesetzt. Die Gesamtfläche des Plangebietes die bebaut werden sollen, beträgt 4.000 m<sup>2</sup>. Dies entspricht einer Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,79 und ist für den Standort der Feuerwehr ausreichend. Daher wird diese Zahl als maximal zulässige Grundfläche ohne Überschreitungsmöglichkeit direkt festgesetzt. Diese Art der Regelung ist im vorliegenden Fall auch deswegen praktikabel, da eine Unterteilung des Plangebietes in mehrere Grundstücke bedingt durch Eigentum und Nutzung nicht zu erwarten ist. Die textliche Festsetzung zur zulässigen Grundfläche wird getroffen, um für Klarheit hinsichtlich der maximalen Oberflächenversiegelung zu sorgen. Insbesondere gilt dies für den Belang der ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung im Plangebiet und seiner Umgebung.

Die Höhe des Feuerwehrhauses wird vom baulichen Bestand der Umgebung nicht wesentlich abweichen. Insofern ist es nicht notwendig, eine vertikale Ausnutzbarkeit zu ermöglichen, die darüber hinausgeht. Eine Festsetzung zur Regelung der Höhe baulicher Anlagen wird daher nicht getroffen.

### **7.3. Bauweise**

Die Gebäude in der Nähe des Plangebiets sind alle mit seitlichen Grenzabstand errichtet. In dieses Muster soll sich auch das Feuerwehrhaus einfügen. Die Festsetzung der offenen Bauweise erfolgt um klarzustellen, dass Gebäude im Plangebiet bis 50 m lang sein dürfen. Es ist wichtig dieses Maß abzusichern, damit das Feuerwehrhaus in Zukunft ergänzt und erweitert werden kann, falls der Bedarf besteht. So ist der Standort auf Dauer nutzbar und eine erneute Verlagerung des Feuerwehrstandorts wird wahrscheinlich nicht notwendig.

### **7.4. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind**

In Entsprechung zu den straßenrechtlichen Bestimmungen ist der Nahbereich der B 436 „Leeraner Straße“ von baulichen Anlagen freizuhalten. Dementsprechend wird hier eine von Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt und klargestellt, dass sie als Grünfläche herzustellen ist.

Die Errichtung einer angemessen dimensionierten verkehrlichen Anbindung wird zugelassen, da diese für die Erfüllung der Aufgaben der Feuerwehr unentbehrlich ist. Die verkehrliche Anbindung wird in der Planzeichnung nicht verortet, um der Fachplanung nicht unnötig vorzugreifen, was ggf. einen Änderungsbedarf für die Bauleitplanung nach sich ziehen könnte.

Durch die von Bebauung freizuhalten Fläche und die Anpflanzflächen (s. Kap. 7.6) ist die baulich nutzbare Grundstücksfläche, insbesondere für hochbauliche Anlagen, klar umgrenzt. Der zusätzlichen Festsetzung von Baugrenzen bedarf es daher nicht.

### **7.5. Bereich ohne Ein und Ausfahrt**

Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der B 436 „Leeraner Straße“ zu gewährleisten, sollen außerhalb der Ortsdurchfahrt grundsätzlich keine weiteren Zufahrten errichtet werden. Daher wird diesbezüglich eine Festsetzung getroffen, aus der eindeutig hervorgeht, dass nur die o.g. Anbindung gestattet ist. Hierfür sind aufbauend auf der Bauleitplanung mit der zuständigen Straßenbehörde entsprechende Abstimmungen zu treffen.

### **7.6. Anpflanzen von Gehölzen**

Das neue Feuerwehrhaus wird vor dem bisherigen Ortsrand errichtet werden. Daher stünde es ohne eine optische Einbindung exponiert in der Landschaft. Um eine damit einhergehende Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu vermeiden, wird eine Eingrünung zur offenen Landschaft verbindlich vorgegeben. Die festgesetzten Anpflanzflächen enden zum einen an der Bauverbotszone, da diese auch von Gehölzbeständen freizuhalten ist. Zum anderen wird am östlichen Rand ein Streifen offengelassen, damit das Plangebiet auch nach der Umsetzung des Bebauungsplans durchquert werden kann und die Nutzbarkeit der benachbarten Grundstücke nicht beeinträchtigt wird.

Damit sich die gewünschte optische Wirkung bald einstellt und eine landschaftsökologische Mindestqualität gesichert ist, werden die zulässigen Pflanzenarten sowie die Qualitäten festgesetzt und bestimmt, dass eine vollflächige Anpflanzung vorzunehmen

ist. Dies ist ein hinreichender Rahmen, so dass keine weiteren Festsetzungen zur Pflanzung getroffen werden müssen. Zudem wird klarstellen festgesetzt, dass die Gehölzbestände zu erhalten und zu schonen sind. Das Abstellen von Fahrzeugen, Lagerung von Materialien (auch zeitweise) u. ä. haben innerhalb der Anpflanzflächen daher zu unterbleiben.

## **8. Nachrichtliche Übernahmen**

### **8.1. Bauverbotszone**

Entlang der B 436 ist innerhalb des Gebiets der Gemeinde Holtland keine Ortsdurchfahrt festgesetzt. Die straßenrechtlichen Bestimmungen legen fest, dass außerhalb von Ortsdurchfahrten entlang von Bundesstraßen keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen. Dies entfaltet unmittelbare rechtliche Verbindlichkeit und wird daher zeichnerisch übernommen und mit textlichen Erläuterungen versehen.

### **8.2. Baubeschränkungszone**

Die Baubeschränkungszone wird in Entsprechung zu dem für die Bauverbotszone Ausgeführten ebenfalls nachrichtlich übernommen.

### **8.3. Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt innerhalb von Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebiets Leer-Heisfelde. Die Vorgaben der Schutzgebietsverordnung entfalten unmittelbare Verbindlichkeit. Da das gesamte Plangebiet und seine nähere Umgebung innerhalb des Schutzgebiets liegen, ist eine sinnvolle zeichnerische Darstellung nicht möglich. Die nachrichtliche Übernahme erfolgt daher rein textlich.

Die Schaffung von Baugrundstücken durch Bauleitplanung in der Schutzzone IIIB erfordert eine Ausnahmegenehmigung nach der Wasserschutzgebietsverordnung. Die Gemeindeverwaltung wird diese parallel zum Aufstellungsverfahren für den vorliegenden Bebauungsplan beantragen.

## **9. Oberflächenentwässerung**

Die ordnungsgemäße Beseitigung von anfallenden Oberflächenwasser wird zum nächsten Verfahrensschritt geklärt.

## **10. Erschließung**

### **10.1. Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet von der Leereraner Straße B 436 erschlossen und befindet sich direkt an der Bundesstraße. Diese führt nach Nordosten über Hesel in Richtung Aurich und nach Südwesten an Brinkum vorbei in Richtung Leer. Etwa 2,6 km südwestlich des Plangebiets liegt die Anschlussstelle Nr. 2 „Leer-Ost“ an die Bundesautobahn A 28, die nach Westen in Richtung Emden und nach Osten in Richtung Oldenburg führt.

## 10.2. Versorgung

### Leitungen

Die für die Versorgung notwendigen Leitungen sind in unmittelbarer Nähe des Plangebiets vorhanden. Die neu hinzukommenden Gebäude können an das Versorgungsnetz angebunden werden.

### Löschwasser

Die Löschwasserversorgung des benachbarten Bestandes ist gesichert. Durch die vorliegende Planung wird der rechnerische Bedarf an Löschwasser nicht soweit erhöht, dass die Kapazitäten der vorhandenen Versorgungsanlagen hierfür ausgebaut werden müssten. Einzelheiten zur Löschwasserversorgung (z.B. Entnahmestellen vor Ort) stimmen die Gemeindeverwaltung sowie der Gemeinde- und Ortsbrandmeister mit dem Landkreis Leer ab.

## 10.3. Entsorgung

### Abwasser

Aus dem Plangebiet abgeleitetes Niederschlagswasser erreicht über das lokale Netz der Entwässerungsgräben den Holtlander Nückeschloot. Zuständiger Unterhaltungsverband für dieses Gewässer II. Ordnung ist die Sielacht Moormerland.

Das Plangebiet wird an die zentrale Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde angeschlossen. Durch die Einrichtung eines neuen Feuerwehrstandorts verändert sich der Schmutzwasseranfall nur in sehr geringem Maße. Im Hinblick auf die Kapazität der Kläranlage sind daher keine weiteren Betrachtungen anzustellen.

Eine Neu- oder Umverlegung von Hauptleitungen oder gewässerbauliche Maßnahmen außerhalb des Plangebietes sind infolge der vorliegenden Planung nicht notwendig.

### Abfallwirtschaft

Als öffentlich- rechtlicher Entsorgungsträger verwertet/ entsorgt der Landkreis Leer 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).

## 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.

**12. Flächenbilanz**

Das Plangebiet wird auf seiner gesamten Fläche von 5.076 m<sup>2</sup> als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr festgesetzt.

**13. Umweltbericht**

Der gemeinsame Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. HO 09 „Neubau Feuerwehrhaus“ und der parallelen 63. Änderung des Flächennutzungsplans liegt gesondert vor. Hierin wird der vorhandene Bestand erhoben und bewertet. Zudem werden die Eingriffsregelung abgearbeitet sowie die Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

**14. FFH- Vorprüfung**

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

**15. Artenschutzrechtliche Vorprüfung**

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

**16. Verfahrensvermerke**

Der Rat der Gemeinde Holtland hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. HO 09 „Feuerwehr Holtland“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gegeben.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte über eine öffentliche Auslegung der Vorentwurfsunterlagen mit der Möglichkeit zur Abgabe von Stellungnahmen (schriftlich oder mündlich zur Niederschrift) in der Zeit vom ..... bis zum ..... Während dieser Zeit standen die Auslegungsunterlagen auch in digitaler Form auf der Website der Samtgemeinde Hesel zur Verfügung.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte per Anschreiben vom ..... mit der Aufforderung zur Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen bis zum .....

Der Rat der Gemeinde Holtland hat in seiner Sitzung am ..... die Veröffentlichung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. HO 09 „Feuerwehr Holtland“ 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. HO 09 „Feuerwehr Holtland“ 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 .....

---

**Bebauungsplan Nr. HO 09 „Feuerwehr Holtland“ – Begründung (Vorentwurf)**

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Gemeinde Holtland in seiner Sitzung am ..... den Bebauungsplan Nr. HO 09 „Feuerwehr Holtland“ als Satzung beschlossen.

**Unterzeichnet**

Holtland, ..... ..

Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. HO 09 „Feuerwehr Holtland“ wurde am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Leer veröffentlicht. Der Bebauungsplan ist damit rechtswirksam geworden.

**Unterzeichnet**

Holtland, ..... ..

Bürgermeister

Aufgestellt:

**Thalen Consult GmbH**

Neuenburg, den 15.10.2024

i.A. B. A. Sylvia Röben  
Dipl.-Umweltwiss. Constantin Block

S:\Holtland\12579\_BP\_HO\_09\_Feuerwehrhaus\05\_B-Plan\01\_Vorentwurf\Begründung\2024\_10\_15\_12579\_Begr\_BP\_VE.docx