

**6. Bodenschutz**

Die im Rahmen der Baumaßnahmen anfallenden Abfälle zur Verwertung sind entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen einer zugelassenen Verwertungsanlage zuzuführen bzw. zuführen zu lassen. Abfälle zur Beseitigung sind entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen schadlos zu entsorgen bzw. entsorgen zu lassen. Der Einbau von Böden auch im Rahmen der Baumaßnahmen muss gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erfolgen, ggf. in Abstimmung mit anderen Gesetzen und Verordnungen. Mutterboden ist gemäß § 202 BaugB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

**7. Abfälle und überschüssiger Boden**

Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z.B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Leer in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Fallen bei Bau- und Aushubmaßnahmen Böden an, die nicht im Rahmen der Baumaßnahmen verwertet werden können, gelten diese als Abfall und müssen gemäß KrWG einer Verwertung zugeführt werden. Der Einbau von Böden auch im Rahmen der Baumaßnahmen muss gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erfolgen, ggf. in Abstimmung mit anderen Gesetzen und Verordnungen. Mutterboden ist gemäß § 202 BaugB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Das Vorkommen von Böden, deren Wiederverwertung oder Ablagerung besonderen Anforderungen unterliegen, kann nicht ausgeschlossen werden. Die anfallenden Böden müssen unter Beachtung der rechtlichen Vorgaben und der aktuellen technischen Standards behandelt werden.

**8. Kampfmittel**

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoinformationen und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover oder das Ordnungsamt der Samtgemeinde Hesel zu benachrichtigen.

**9. Oberflächenentwässerung**

Die Einleitung von Oberflächenwasser bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis.

**10. Gebäudeenergiegesetz**

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Es werden weiterhin Angaben darüber gemacht, wieviel Prozent des Energiebedarfs für neue Gebäude aus erneuerbaren Energien gedeckt werden müssen. Das Gesetz ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

**11. Telekommunikation**

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

**12. Einsatz des Martinshorns**

Beim Einsatz des Martinshorns handelt es sich um eine Maßnahme im Zuge der Gefahrenabwehr. Hiermit eingehende Schallimmissionen in die Umgebung des Feuerwehrstandortes sind im Rahmen der Sozialadäquanz hinzunehmen.

**13. Straßenrechtliche Belange**

Vor Baudurchführung der Zufahrten zur B 436 „Leeraner Straße“ ist rechtzeitig eine Sondernutzungserlaubnis bei der zuständigen Dienststelle der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV), Geschäftsbereich Aurich, einzuholen. Die Zufahrten dürfen ausschließlich für Zwecke der Feuerwehr genutzt werden und sind durch eine Schranke oder ein Tor gegen widerrechtlichen Gebrauch zu sichern.

**3. VERÖFFENTLICHUNG DES ENTWURFS**

DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GEMEINDE HOLTLAND HAT IN SEINER SITZUNG AM \_\_\_\_\_ DIE VERÖFFENTLICHUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB 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 BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG WURDEN ZUSAMMEN MIT DEN WESENTLICHEN UMWELTBEZOGENEN STELLUNGSNAHMEN VOM \_\_\_\_\_ BIS \_\_\_\_\_ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB VERÖFFENTLICHT.

HOLTLAND, DEN \_\_\_\_\_

BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_

**4. SATZUNGSBESCHLUSS**

DER RAT DER GEMEINDE HOLTLAND HAT DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN HO 09 "FEUERWEHR HOLTLAND" NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM \_\_\_\_\_ ALS SATZUNG (§10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

HOLTLAND, DEN \_\_\_\_\_

BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_

**5. INKRAFTTRETEN**

DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES DURCH DIE GEMEINDE HOLTLAND IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM \_\_\_\_\_ IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS \_\_\_\_\_ BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN HO 09 "FEUERWEHR HOLTLAND" IST DAMIT AM \_\_\_\_\_ RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

HOLTLAND, DEN \_\_\_\_\_

BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_

**6. VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN**

INNERHALB VON EINEM JAHR NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

HOLTLAND, DEN \_\_\_\_\_

BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_

PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV 1990

**I. Festsetzungen**

**1. Maß der baulichen Nutzung**

GR max. 4.000 m<sup>2</sup> maximal zulässige Grundfläche

**2. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen**

Fläche für den Gemeinbedarf  
Zweckbestimmung:  
 Feuerwehr

**3. Bauweise**

offene Bauweise

**4. Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Anpflanzen von Gehölzen

**II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

**Bauverbotszone**

Bauverbotszone

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**1. Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)**

Die zulässige Grundfläche umfasst sämtliche baulichen Anlagen, einschließlich des Hauptgebäudes, aller Nebenanlagen sowie aller weiteren baulichen und technischen Einrichtungen, die funktional mit der Nutzung als Feuerwehrhaus in Verbindung stehen. Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Grundfläche ist nicht zulässig.

**2. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

2.1 Freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung  
Der Bereich entlang der B 436 „Leeraner Straße“ ist auf einer Breite von 20 m (gemessen vom äußeren Rand der besetzten Fahrbahn) von baulichen Anlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) freizuhalten, als Grünfläche herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

2.2 Ausnahmen  
Innerhalb des festgesetzten Bereichs sind befestigte Anbindungen an die B 436 „Leeraner Straße“ mit einer Ausbaubreite von insgesamt maximal 10 m zulässig.

**3. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Entlang der B 436 „Leeraner Straße“ wird außerhalb der durch die textliche Festsetzung Nr. 2.2 zugelassenen Anbindungen ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

**4. Anpflanzen von Gehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Innerhalb der festgesetzten Flächen sind vollflächige Gehölzanzpflanzungen vorzunehmen. Es sind Pflanzenarten zu verwenden, die heimisch und standortgerecht sind; zudem sind Obstbäume der Baumform Hochstamm zulässig (vorzugsweise alte Sorten). Die Mindestpflanzqualität wird für Sträucher auf 60 bis 80 cm und für Bäume auf Heister 100 bis 125 cm festgesetzt. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und abgängige Exemplare durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Alle Nutzungen, die das Wachstum der Gehölze beeinträchtigen können, sind innerhalb der festgesetzten Flächen nicht zulässig.

HINWEISE

**1. Baunutzungsverordnung**

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2017.

**2. Schädliche Bodenveränderungen / Altlasten**

Sollten bei den Bau oder Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden oder Abfälle zu Tage treten, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Untere Bodenschutz- und Abfallbehörde des Landkreises Leer umgehend darüber in Kenntnis zu setzen, um zu entscheiden, welche Maßnahmen zu erfolgen haben.

**3. Artenschutz**

Die gesetzlichen Bestimmungen zum allgemeinen und besonderen Artenschutz gemäß § 39 und § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Ausführung von Baumaßnahmen und der Ausübung von Nutzungen zu beachten.

**4. Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Absatz 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder der Abteilung Archäologie des Landesamtes für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Diener Straße 15, 26121 Oldenburg, Tel 0441 / 2057665 gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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 Arbeiten gestattet. Eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde ist erforderlich, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und Auflagen erteilt werden.

**5. Tatsächliche Lage von Leitungen**

Die tatsächliche Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen kann von der im Plan gekennzeichneten Lage erheblich abweichen. Daher ist vor Beginn von Bodenbewegungen, Bauarbeiten und /oder Bohrungen in der Nähe einer Leitung von Leitungsträger die genaue Lage des Leitungsverlaufes in der Örtlichkeit feststellen zu lassen (Erkundigungspflicht der Ausbauernehmer).

PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) IN DER FASSUNG DER NEUBEKANNTMACHUNG VOM 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 2 DES GESETZES VOM 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) I. V. M. § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) VOM 17.12.2010 (NDS. GVBl. 2010 S. 576), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 23.03.2022 (NDS. GVBl. S. 191) UND § 84 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (NBauO) IN DER FASSUNG VOM 03.04.2012 (NDS. GVBl. S. 46) ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 3 DES GESTZES VOM 10.11.2021 (NDS. GVBl. S. 739) HAT DER RAT DER GEMEINDE HOLTLAND DIESEN BEBAUUNGSPLAN HO 09 "FEUERWEHR HOLTLAND", BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DIE BEGRÜNDUNG IN SEINER SITZUNG AM \_\_\_\_\_ ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

HOLTLAND, DEN \_\_\_\_\_

BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_

(SIEGEL)

VERFAHRENSVERMERKE

**1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GEMEINDE HOLTLAND HAT IN SEINER SITZUNG AM \_\_\_\_\_ DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES HO 09 "FEUERWEHR HOLTLAND", BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM \_\_\_\_\_ ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

HOLTLAND, DEN \_\_\_\_\_

BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_

**2. PLANUNTERLAGE**

KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE  
MAßSTAB: 1: 1.000  
QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEODÄTEN DES LANDESAMTES FÜR GEOINFORMATION UND LANDESVERMESSUNG NIEDERSACHSEN  
© 2024



DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRAßEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 20.03.2024). SIE IST HINSICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI.

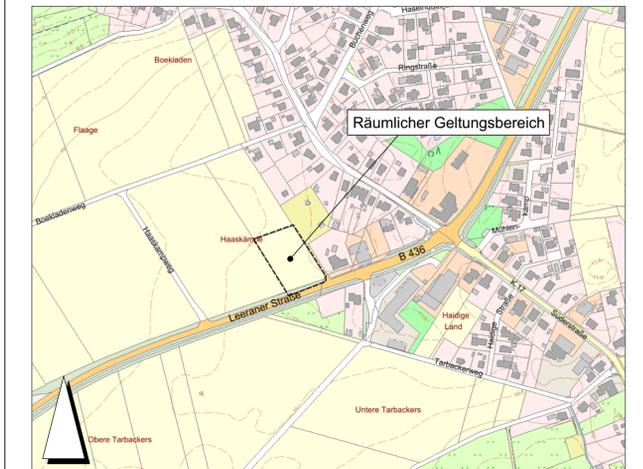
DIE ÜBERTRAGBARKEIT DER NEU ZU BILDENDEN GRENZEN IN DIE ÖRTLICHKEIT IST EINWANDFREI MÖGLICH.

LEER, DEN \_\_\_\_\_

(UNTERSCHRIFT)

(SIEGEL)

ÜBERSICHTSKARTE M 1 : 5.000



GEMEINDE

GEMEINDE HOLTLAND

PLANINHALT

MASSSTAB

BEBAUUNGSPLAN HO 09  
"FEUERWEHR HOLTLAND"

1:1.000

PROJ.-NR.	PROJEKTLTG.	BEARBEITUNG	GEPRÜFT	BLATTGR.	VERFAHRENSART
12579	Block	Röben		780 x 594	
PLANBEZEICHNUNG / PROJEKTDATEI				DATUM	PLANSTAND
2024_10_15_12478_BP_NR.16_V.vwx				15.10.2024	Vorentwurf

PLANVERFASSER



INGENIEURE - ARCHITECTEN - STADTPLANER  
Sitz der Gesellschaft: Unwaldstr. 39 26340 Neuenburg Tel: 044 52-9 16-0 Fax: 044 52-9 16-1 01 E-Mail: info@thalen.de  
STADT- & LANDSCHAFTSPLANUNG

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

**1. Bauverbotszone**

Gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Bundesstraßen 1.1 Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn (dies gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs) 1.2 bauliche Anlagen, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.

**2. Baubeschränkungszone**

Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn 2.1 bauliche Anlagen längs der Bundesstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der besetzten Fahrbahn errichtet oder erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen, 2.2. bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

**3. Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt innerhalb von Schutzzone IIIb des Wasserschutzgebietes Leer- Heisfelde. Die Vorgaben der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten. Die Schaffung von Baugrundstücken durch Bauleitplanung in der Schutzzone IIIb erfordert eine Ausnahmegenehmigung nach der Schutzgebietsverordnung.