

über die **öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses der Gemeinde Hesel (XI/BAU HES/09)** am Donnerstag, 19.04.2018 in 26835 Hesel, **Rathausstraße 14 (Rathaus, Sitzungszimmer)**

Beginn: 20:18 Uhr, Ende: 21:11 Uhr

Anwesenheit:

Vorsitzender

Johann Rademacher

Mitglieder

Gerd Dählmann

als Vertreter für Friedhelm Höfes

Hans Esser

Erwin Köster

Norbert Kurnitzki

Von der Verwaltung

Joachim Duin

zugleich Protokollführung

Uwe Themann

Gäste

Karsten Heyen

Entschuldigt fehlen:

Mitglieder

Friedhelm Höfes

Tagesordnung

1. Eröffnung der Sitzung
2. Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit
3. Feststellung der Tagesordnung
4. Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Ausschusses am 27.02.2018
5. Teileinziehung der Falkenstraße und Amselstraße
Vorlage: HES/2018/025
6. Kellerabdichtung der Villa Popken
Vorlage: HES/2018/038
7. Bebauungsplan 32 "Hesel-Nord-Sett"
- Aufstellungsbeschluss zur Neuaufstellung
Vorlage: HES/2018/032
8. Bebauungsplan 34 "Hesel-Nordost"
- Aufstellungsbeschluss zur Neuaufstellung
Vorlage: HES/2018/026
9. Bebauungsplan 36 "Hesel-Südost"
- Aufstellungsbeschluss zur Neuaufstellung

- Vorlage: HES/2018/034
10. Erlass einer Veränderungssperre für das Bebauungsplangebiet 31 "Osterwarf"
Vorlage: HES/2018/037
 11. Erlass einer Veränderungssperre für das Bebauungsplangebiet 32 "Hesel-Nord-Sett"
Vorlage: HES/2018/033
 12. Erlass einer Veränderungssperre für das Bebauungsplangebiet 34 "Hesel-Nordost"
Vorlage: HES/2018/027
 13. Erlass einer Veränderungssperre für das Bebauungsplangebiet 36 "Hesel-Südost"
Vorlage: HES/2018/035
 14. Informationen der Verwaltung
 - 14.1. Zufahrt zum Geschäftshaus Im Brink 1
 - 14.2. Breitbandausbau in der Gemeinde Hesel
 15. Anträge und Anfragen
 - 15.1. Regenrückhaltebecken an der Oßwaldstraße
 16. Einwohnerfragen zu abgehandelten Tagesordnungspunkten und anderen Gemeindeangelegenheiten
 17. Schließung der Sitzung

1 Eröffnung der Sitzung

Herr Rademacher eröffnet den öffentlichen Teil der Sitzung um 20.18 Uhr.

2 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit

Gegen die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit werden keine Einwände erhoben. Herr Rademacher stellt somit die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit fest.

3 Feststellung der Tagesordnung

Gegen die vorliegende Tagesordnung werden keine Einwände erhoben. Herr Rademacher stellt die Tagesordnung in vorliegender Form fest.

4 Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Ausschusses am 27.02.2018

Sitzungsverlauf:

Ohne weitere Aussprache ergeht einstimmig (4 Ja, 1 Enthaltung) folgender Beschluss:

Beschlussvorschlag:

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Ausschusses am 27.02.2018 wird in vorliegender Form genehmigt.

5 Teileinziehung der Falkenstraße und Amselstraße

Vorlage: HES/2018/025

Sachverhalt:

Die Falkenstraße, sowie die Amselstraße liegen als Nebenstraßen in direkter Nähe zur Straße „Im Brink“. Wenn die dort ansässigen Märkte von LKWs beliefert werden, wird für den Rückweg vermehrt über die Falken- und Amselstraße gefahren.

Anwohner äußern Bedenken, dass es dort mittel- oder langfristig zu Straßenschäden kommen könnte, deren Kosten letztendlich die Anwohner zu tragen hätten. Außerdem stellen die durchfahrenden LKW eine Gefahr für spielende Kinder dar.

Eine Anfrage beim Straßenverkehrsamt des Landkreises hat ergeben, dass es einer straßenrechtlichen Widmungsbeschränkung durch Teileinziehung bedarf, um die Fahrzeuge an der weiteren Durchfahrt zu hindern.

Sitzungsverlauf:

Nach kurzer Aussprache ergeht einstimmig (5 Ja) folgender Beschluss:

Beschlussvorschlag:

Die nachfolgenden Straßen werden insoweit eingezogen, dass die Benutzung auf Fahrzeuge mit einem tatsächlichen Gesamtgewicht bis 7 t beschränkt wird.

Nr.	Name
2-189	Amselstraße
2-194	Falkenstraße

Der Anliegerverkehr bleibt frei.

6 Kellerabdichtung der Villa Popken

Vorlage: HES/2018/038

Sachverhalt:

Die Abdichtung des Kellers wurde entsprechend der politischen Vorgaben neu ausgeschrieben. Über die Vergabe der Aufträge soll der Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 24.04.2018 entscheiden.

Nach Durchführung der Ausschreibung hat das Unternehmen, welches den Zuschlag erhalten soll, mitgeteilt, dass die vorgesehene zusätzliche Abdichtung des Kellers von außen aus fachlichen Gründen nicht erforderlich ist. Verwaltungsseitig wird daher von der Kellerabdichtung von außen abgeraten. Hierdurch reduzieren sich die Gesamtkosten um zwei Drittel.

Sitzungsverlauf:

Herr Kasten Heyen von der Fa. Boelsen Bautenschutz erläutert die fachlichen Hintergründe sowie Vor- und Nachteile der verschiedenen Abdichtungsmethoden.

Nach einer kurzen Aussprache ergeht einstimmig (5 Ja) folgender Beschluss:

Beschlussvorschlag:

Die Kellerabdichtung der Villa Popken soll nur von innen erfolgen.

7 Bebauungsplan 32 "Hesel-Nord-Sett"

- Aufstellungsbeschluss zur Neuaufstellung

Vorlage: HES/2018/032

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan Nr. 32 „Hesel-Nord-Sett“ ist am 15.07.1977 in Kraft getreten. Er umfasst das Gebiet im Ortskern von Hesel westlich der Bundesstraße 72 – Auricher Straße sowie nördlich und östlich der Kreisstraße 3 – Stikelkamper Straße. Bislang wurde der Bebauungsplan zweimal, nämlich durch Beschluss des Rates der Gemeinde Hesel vom 20.12.1984 und 30.09.1986, geändert.

In der Zwischenzeit haben sich die baurechtlichen Vorschriften und die tatsächlichen Verhältnisse in einigen Bereichen geändert. Der Bebauungsplan soll nun neu aufgestellt werden, um den Siedlungscharakter abzusichern und den heutigen baurechtlichen Gegebenheiten anzupassen.

Mit der Aufstellung der Neufassung des Bebauungsplans ist das Ziel verbunden, die absehbar sehr unterschiedlichen Verwertungsinteressen der Eigentümer, die durch den Generationenwechsel in den letzten Jahren verstärkt eingetreten sind, verbindlich zu regeln und gleichzeitig eine verträgliche bauliche sowie strukturelle Weiterentwicklung für diesen Siedlungsbereich zu steuern.

Hierzu sollen vordringlich die städtebauliche Dichte (z.B. die Anzahl der Wohneinheiten je Grundstück, die Mindestgröße der Baugrundstücke, die maximalen Gebäudehöhen) sowie die Lage der überbaubaren Flächen festgelegt werden.

Sitzungsverlauf:

Nach kurzer Aussprache ergeht einstimmig (4 Ja, 1 Enthaltung) folgender Beschluss:

Beschlussvorschlag:

Der Bebauungsplan 32 „Hesel-Nord-Sett“ wird mit dem Ziel die städtebauliche Dichte bezüglich der Anzahl der Wohneinheiten je Grundstück, der Mindestgröße der Baugrundstücke, der maximalen Gebäudehöhen neu festzusetzen, neu aufgestellt. Dabei ist soweit erforderlich die Lage der überbaubaren Flächen anzupassen.

8 Bebauungsplan 34 "Hesel-Nordost" - Aufstellungsbeschluss zur Neuaufstellung

Vorlage: HES/2018/026

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan Nr. 34 „Hesel-Nordost“ ist am 29.12.1986 in Kraft getreten. Er umfasst das Gebiet im Ortskern von Hesel nördlich der Landesstraße 24 – Oldenburger Straße, östlich der Bundesstraße 72 – Auricher Straße sowie westlich und südlich bzw. nördlich der Gemeindestraße „Friedewaldstraße“. Bisher wurde der Bebauungsplan mehrfach geändert; zuletzt für die Ausweisung neuer Wohnbauflächen mit Wirkung vom 16.12.2013 im Teilbereich zwischen der Sundermannstraße und der Friedewaldstraße.

In der Zwischenzeit haben sich die baurechtlichen Vorschriften und die tatsächlichen Verhältnisse in einigen Bereichen geändert. Der Bebauungsplan soll nun neu aufgestellt werden, um den Siedlungscharakter abzusichern und den heutigen baurechtlichen Gegebenheiten anzupassen.

Mit der Aufstellung der Neufassung des Bebauungsplans ist das Ziel verbunden, die absehbar sehr unterschiedlichen Verwertungsinteressen der Eigentümer, die durch den Generationenwechsel in den letzten Jahren verstärkt eingetreten sind, verbindlich zu regeln und gleichzeitig eine verträgliche bauliche sowie strukturelle Weiterentwicklung für diesen Siedlungsbereich zu steuern.

Hierzu sollen vordringlich die städtebauliche Dichte (z.B. die Anzahl der Wohneinheiten je Grundstück, die Mindestgröße der Baugrundstücke, die maximalen Gebäudehöhen) sowie die Lage der überbaubaren Flächen festgelegt werden.

Im Teilbereich der baulichen Erweiterung aus den Jahren 2008/2013 bestehen örtliche Bauvorschriften hinsichtlich der Dachformen, -neigungen und -eindeckung. Eine Ausweitung der Vorschriften auf den übrigen Geltungsbereich soll im Zuge der Neuaufstellung geprüft werden.

Sitzungsverlauf:

Ohne weitere Aussprache ergeht einstimmig (4 Ja, 1 Enthaltung) folgender Beschluss:

Beschlussvorschlag:

Der Bebauungsplan 34 „Hesel-Nordost“ wird mit seinen örtlichen Bauvorschriften, mit dem Ziel die städtebauliche Dichte bezüglich der Anzahl der Wohneinheiten je Grundstück, der Mindestgröße der Baugrundstücke, der maximalen Gebäudehöhen neu festzusetzen, neu aufgestellt. Dabei ist soweit erforderlich die Lage der überbaubaren Flächen anzupassen.

9 Bebauungsplan 36 "Hesel-Südost" **- Aufstellungsbeschluss zur Neuaufstellung**

Vorlage: HES/2018/034

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan Nr. 36 „Hesel-Südost“ ist am 13.10.1978 in Kraft getreten. Er umfasst das Gebiet im Ortskern von Hesel südlich der Landesstraße 24 – Oldenburger Straße, östlich der Bundesstraße 72 – Auricher Straße sowie nördlich bzw. südlich der Gemeindestraße „Alter Postweg“. Bislang wurde der Bebauungsplan zweimal, nämlich durch Beschluss des Rates der Gemeinde Hesel vom 25.09.1991 und 29.09.1999, geändert.

In der Zwischenzeit haben sich die baurechtlichen Vorschriften und die tatsächlichen Verhältnisse in einigen Bereichen geändert. Der Bebauungsplan soll nun neu aufgestellt werden, um den Siedlungscharakter abzusichern und den heutigen baurechtlichen Gegebenheiten anzupassen.

Mit der Aufstellung der Neufassung des Bebauungsplans ist das Ziel verbunden, die absehbar sehr unterschiedlichen Verwertungsinteressen der Eigentümer, die durch den Generationenwechsel in den letzten Jahren verstärkt eingetreten sind, verbindlich zu regeln und gleichzeitig eine verträgliche bauliche sowie strukturelle Weiterentwicklung für diesen Siedlungsbereich zu steuern.

Hierzu sollen vordringlich die städtebauliche Dichte (z.B. die Anzahl der Wohneinheiten je Grundstück, die Mindestgröße der Baugrundstücke, die maximalen Gebäudehöhen) sowie die Lage der überbaubaren Flächen festgelegt werden.

Sitzungsverlauf:

Ohne weitere Aussprache ergeht einstimmig (4 Ja, 1 Enthaltung) folgender Beschluss:

Beschlussvorschlag:

Der Bebauungsplan 36 „Hesel-Südost“ wird mit dem Ziel die städtebauliche Dichte bezüglich der Anzahl der Wohneinheiten je Grundstück, der Mindestgröße der Baugrundstücke, der maximalen Gebäudehöhen neu festzusetzen, neu aufgestellt. Dabei ist soweit erforderlich die Lage der überbaubaren Flächen anzupassen.

10 Erlass einer Veränderungssperre für das Bebauungsplangebiet 31 "Osterwarf"

Vorlage: HES/2018/037

Sachverhalt:

Die Gemeinde kann gem. § 14 Abs. 1 BauGB eine Veränderungssperre beschließen, wenn ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst wurde, um für den künftigen Planbereich die Planung zu sichern.

Dies hat zur Folge, dass Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB (u.a. Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen) nicht durchgeführt und bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen. Ferner dürfen erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

Die Veränderungssperre ist gem. § 16 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Im Rahmen der Bekanntmachung wird folgender Hinweis gegeben:

Auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB über die Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für eingetretene Vermögensnachteile durch die Veränderungssperre nach § 18 und des § 18 Abs. 3 über das Erlöschen der Entschädigungsansprüche bei nicht fristgemäßer Geltendmachung wird hingewiesen.

Sitzungsverlauf:

Ohne weitere Aussprache ergeht einstimmig (4 Ja, 1 Enthaltung) folgender Beschluss:

Beschlussvorschlag:

Satzung der Gemeinde Hesel über die Veränderungssperre zum Bebauungsplan Nr. 31 „Osterwarf“

Aufgrund der §§ 14 und 16 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.02.2018 (Nds. GVBl. S. 22) hat der Rat der Gemeinde Hesel in seiner Sitzung am _____ folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Zu sichernde Planung

Der Rat der Gemeinde Hesel hat in seiner Sitzung am _____ beschlossen, für das in § 2 bezeichnete Gebiet im Ortsteil Hesel den bestehenden Bebauungsplan 31 „Osterwarf“ neu aufzustellen. Zur Sicherung der Planung für dieses Gebiet wird die Veränderungssperre erlassen.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ergibt sich aus der Karte, die als Anlage zur Veränderungssperre Teil der Satzung ist.

§ 3

Rechtswirkung der Veränderungssperre

- (1) In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen:
 1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt und bauliche Anlagen nicht beseitigt werden; Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB sind:
 - a) Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben, und
 - b) Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten;
 2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.
- (2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden.
- (3) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die

Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

§ 4

Inkrafttreten und Außerkrafttreten der Veränderungssperre

Die Veränderungssperre tritt am Tag der Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Leer in Kraft. Sie tritt nach Ablauf von zwei Jahren, vom Tag der Bekanntmachung gerechnet, außer Kraft. Auf die Zweijahresfrist ist der seit der Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 BauGB abgelaufene Zeitraum anzurechnen. Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit der Bebauungsplan für das in § 2 genannte Gebiet rechtsverbindlich wird.

Hesel, _____

**Gemeinde Hesel
Der Bürgermeister
Uwe Themann
Gemeindedirektor**

11 Erlass einer Veränderungssperre für das Bebauungsplangebiet 32 "Hesel-Nord-Sett"

Vorlage: HES/2018/033

Sachverhalt:

Die Gemeinde kann gem. § 14 Abs. 1 BauGB eine Veränderungssperre beschließen, wenn ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst wurde, um für den künftigen Planbereich die Planung zu sichern.

Dies hat zur Folge, dass Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB (u.a. Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen) nicht durchgeführt und bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen. Ferner dürfen erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

Die Veränderungssperre ist gem. § 16 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Im Rahmen der Bekanntmachung wird folgender Hinweis gegeben:

Auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB über die Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für eingetretene Vermögensnachteile durch die Veränderungssperre nach § 18 und des § 18 Abs. 3 über das Erlöschen der Entschädigungsansprüche bei nicht fristgemäßer Geltendmachung wird hingewiesen.

Sitzungsverlauf:

Ohne weitere Aussprache ergeht einstimmig (4 Ja, 1 Enthaltung) folgender Beschluss:

Beschlussvorschlag:

Satzung der Gemeinde Hesel über die Veränderungssperre zum Bebauungsplan Nr. 32 „Hesel-Nord-Sett“

Aufgrund der §§ 14 und 16 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 576), zuletzt geändert

durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.02.2018 (Nds. GVBl. S. 22) hat der Rat der Gemeinde Hesel in seiner Sitzung am _____ folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Zu sichernde Planung

Der Rat der Gemeinde Hesel hat in seiner Sitzung am _____ beschlossen, für das in § 2 bezeichnete Gebiet im Ortsteil Hesel den bestehenden Bebauungsplan 32 „Hesel-Nord-Sett“ neu aufzustellen. Zur Sicherung der Planung für dieses Gebiet wird die Veränderungssperre erlassen.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ergibt sich aus der Karte, die als Anlage zur Veränderungssperre Teil der Satzung ist.

§ 3

Rechtswirkung der Veränderungssperre

- (4) In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen:
1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt und bauliche Anlagen nicht beseitigt werden; Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB sind:
 - a) Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben, und
 - b) Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten;
 2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.
- (5) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden.
- (6) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

§ 4

Inkrafttreten und Außerkrafttreten der Veränderungssperre

Die Veränderungssperre tritt am Tag der Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Leer in Kraft. Sie tritt nach Ablauf von zwei Jahren, vom Tag der Bekanntmachung gerechnet, außer Kraft. Auf die Zweijahresfrist ist der seit der Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 BauGB abgelaufene Zeitraum anzurechnen. Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit der Bebauungsplan für das in § 2 genannte Gebiet rechtsverbindlich wird.

Hesel, _____

**Gemeinde Hesel
Der Bürgermeister
Uwe Themann
Gemeindedirektor**

12 Erlass einer Veränderungssperre für das Bebauungsplangebiet 34 "Hesel-Nordost"

Vorlage: HES/2018/027

Sachverhalt:

Die Gemeinde kann gem. § 14 Abs. 1 BauGB eine Veränderungssperre beschließen, wenn ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst wurde, um für den künftigen Planbereich die Planung zu sichern.

Dies hat zur Folge, dass Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB (u.a. Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen) nicht durchgeführt und bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen. Ferner dürfen erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

Die Veränderungssperre ist gem. § 16 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Im Rahmen der Bekanntmachung wird folgender Hinweis gegeben:

Auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB über die Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für eingetretene Vermögensnachteile durch die Veränderungssperre nach § 18 und des § 18 Abs. 3 über das Erlöschen der Entschädigungsansprüche bei nicht fristgemäßer Geltendmachung wird hingewiesen.

Sitzungsverlauf:

Ohne weitere Aussprache ergeht einstimmig (3 Ja, 2 Enthaltung) folgender Beschluss:

Beschlussvorschlag:

Satzung der Gemeinde Hesel über die Veränderungssperre zum Bebauungsplan Nr. 34 „Hesel-Nordost“

Aufgrund der §§ 14 und 16 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.02.2018 (Nds. GVBl. S. 22) hat der Rat der Gemeinde Hesel in seiner Sitzung am _____ folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Zu sichernde Planung

Der Rat der Gemeinde Hesel hat in seiner Sitzung am _____ beschlossen, für das in § 2 bezeichnete Gebiet im Ortsteil Hesel den bestehenden Bebauungsplan 34 „Hesel-Nordost“ neu aufzustellen. Zur Sicherung der Planung für dieses Gebiet wird die Veränderungssperre erlassen.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ergibt sich aus der Karte, die als Anlage zur Veränderungssperre Teil der Satzung ist.

§ 3

Rechtswirkung der Veränderungssperre

(7) In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen:

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt und bauliche Anlagen nicht beseitigt werden; Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB sind:

- a) Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben, und
 - b) Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten;
2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.
- (8) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden.
- (9) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

§ 4

Inkrafttreten und Außerkrafttreten der Veränderungssperre

Die Veränderungssperre tritt am Tag der Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Leer in Kraft. Sie tritt nach Ablauf von zwei Jahren, vom Tag der Bekanntmachung gerechnet, außer Kraft. Auf die Zweijahresfrist ist der seit der Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 BauGB abgelaufene Zeitraum anzurechnen. Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit der Bebauungsplan für das in § 2 genannte Gebiet rechtsverbindlich wird.

Hesel, _____

**Gemeinde Hesel
Der Bürgermeister
Uwe Themann
Gemeindedirektor**

13 Erlass einer Veränderungssperre für das Bebauungsplangebiet 36 "Hesel-Südost"

Vorlage: HES/2018/035

Sachverhalt:

Die Gemeinde kann gem. § 14 Abs. 1 BauGB eine Veränderungssperre beschließen, wenn ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst wurde, um für den künftigen Planbereich die Planung zu sichern.

Dies hat zur Folge, dass Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB (u.a. Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen) nicht durchgeführt und bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen. Ferner dürfen erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

Die Veränderungssperre ist gem. § 16 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Im Rahmen der Bekanntmachung wird folgender Hinweis gegeben:

Auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB über die Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für eingetretene Vermögensnachteile durch die Veränderungssperre nach § 18 und des § 18 Abs. 3 über das Erlöschen der Entschädigungsansprüche bei nicht fristgemäßer Geltendmachung wird hingewiesen.

Sitzungsverlauf:

Ohne weitere Aussprache ergeht einstimmig (4 Ja, 1 Enthaltung) folgender Beschluss:

Beschlussvorschlag:

Satzung der Gemeinde Hesel über die Veränderungssperre zum Bebauungsplan Nr. 36 „Hesel-Südost“

Aufgrund der §§ 14 und 16 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.02.2018 (Nds. GVBl. S. 22) hat der Rat der Gemeinde Hesel in seiner Sitzung am _____ folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Zu sichernde Planung

Der Rat der Gemeinde Hesel hat in seiner Sitzung am _____ beschlossen, für das in § 2 bezeichnete Gebiet im Ortsteil Hesel den bestehenden Bebauungsplan 36 „Hesel-Südost“ neu aufzustellen. Zur Sicherung der Planung für dieses Gebiet wird die Veränderungssperre erlassen.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ergibt sich aus der Karte, die als Anlage zur Veränderungssperre Teil der Satzung ist.

§ 3

Rechtswirkung der Veränderungssperre

- (10) In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen:
1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt und bauliche Anlagen nicht beseitigt werden; Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB sind:
 - a) Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben, und
 - b) Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten;
 2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.
- (11) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden.
- (12) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

§ 4

Inkrafttreten und Außerkrafttreten der Veränderungssperre

Die Veränderungssperre tritt am Tag der Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Leer in Kraft. Sie tritt nach Ablauf von zwei Jahren, vom Tag der Bekanntmachung gerech-

net, außer Kraft. Auf die Zweijahresfrist ist der seit der Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 BauGB abgelaufene Zeitraum anzurechnen. Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit der Bebauungsplan für das in § 2 genannte Gebiet rechtsverbindlich wird.

Hesel, _____

Gemeinde Hesel
Der Bürgermeister
Uwe Themann
Gemeindedirektor

14 Informationen der Verwaltung

14.1 Zufahrt zum Geschäftshaus Im Brink 1

Herr Themann berichtet, dass mit der Leiterin der KIK-Filiale sowie dem Bezirksleiter ein Abstimmungsgespräch hinsichtlich der Problematik mit der Ausfahrt stattgefunden hat. Beide konnten die Argumentation der Gemeinde nachvollziehen. Über den Bezirksleiter wird nun Kontakt zur zuständigen Immobilienabteilung hergestellt.

14.2 Breitbandausbau in der Gemeinde Hesel

Herr Themann teilt mit, dass bezüglich des Breitbandausbaus in den Bereichen Neuemoor und Beningafehn am 30.05.2018 um 19.00 Uhr eine Informationsveranstaltung im Veenhus in Beningafehn durchgeführt wird.

15 Anträge und Anfragen

15.1 Regenrückhaltebecken an der Oßwaldstraße

Frau Anita Berghaus fragt an, ob die Gemeinde am Regenrückhaltebecken in der Oßwaldstraße aktiv wird, da dort kein Wasser mehr steht und sich ein unangenehmer Geruch ausbreitet. Herr Themann teilt mit, dass er heute vor Ort war und keinen Geruch feststellen konnte.

Anmerkung der Protokollführung:

Am 20.04.2018 wurde bekannt, dass das Regenrückhaltebecken von Blaualgen befallen und das Wasser umgekippt ist.

16 Einwohnerfragen zu abgehandelten Tagesordnungspunkten und anderen Gemeindeangelegenheiten

keine Fragen

17 Schließung der Sitzung

Herr Rademacher bedankt sich bei allen Anwesenden für die rege Teilnahme und schließt die Sitzung um 21:11 Uhr.

Fachausschussvorsitzender

Gemeindedirektor

Protokollführer

Johann Rademacher

Uwe Themann

Joachim Duin