

über die **öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses der Gemeinde Hesel**
(XI/BAU HES/11) am Donnerstag, 09.08.2018 in 26835 Hesel, **Rathausstraße 14 (Rathaus, Sitzungszimmer)**

Beginn: 19:15 Uhr, Ende: 20:48 Uhr

Anwesenheit:

Vorsitzender

Johann Rademacher

Mitglieder

Anita Berghaus

Vertretung für Erwin Köster/ Sitzung um
20:00 Uhr verlassen

Karsten Bruns

Vertretung für Friedhelm Höfes/ Sitzung um
19:45 Uhr verlassen

Hans Esser

Norbert Kurnitzki

Von der Verwaltung

Joachim Duin

Uwe Themann

Protokollführerin

Claudia Röhling

Entschuldigt fehlen:

Mitglieder

Friedhelm Höfes

Erwin Köster

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 24.05.2018
5. Einwohnerfragestunde zu den vorliegenden Tagesordnungspunkten
6. Bebauungsplan HE 6 "Wohngebiet am Sportplatz"
- Erörterung und Beschluss über Anregungen
- Satzungsbeschluss
Vorlage: HES/2018/052
7. Bebauungsplan HE 10 "Hesel-Osterwarf"
- Abstimmung über örtliche Bauvorschriften
Vorlage: HES/2018/055
8. Bebauungsplan HE 11 "Hesel-Kernbereich"
- Sachstand

- Vorlage: HES/2018/056
9. Bebauungsplan 33 "Hesel-West"
- Aufstellungsbeschluss zur Neuaufstellung
Vorlage: HES/2018/058
 10. Erlass einer Veränderungssperre für das Bebauungsplangebiet 33 "Hesel-West"
Vorlage: HES/2018/059
 11. Bebauungsplan 42 "Hesel-Rüschen"
- Aufstellungsbeschluss zur Neuaufstellung
Vorlage: HES/2018/060
 12. Erlass einer Veränderungssperre für das Bebauungsplangebiet 42 "Hesel-Rüschen"
Vorlage: HES/2018/061
 13. Bebauungsplan 38 "Hesel-Am Walde"
- Aufstellungsbeschluss zur Neuaufstellung
Vorlage: HES/2018/062
 14. Erlass einer Veränderungssperre für das Bebauungsplangebiet 38 "Hesel-Am Walde"
Vorlage: HES/2018/063
 15. Informationen der Verwaltung
 - 15.1. Reingung der Hochdruckgasleitung der EWE Netz GmbH
 16. Anträge und Anfragen
 17. Einwohnerfragen zu abgehandelten Tagesordnungspunkten und anderen Gemeindeangelegenheiten
 18. Schließung der Sitzung

1 Eröffnung der Sitzung

Herr Rademacher eröffnet den öffentlichen Teil der Sitzung um 19:15 Uhr und begrüßt den eingetroffenen Gast, Herrn Buhr vom Planungsbüro Buhr aus Leer.

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 24.05.2018

Ohne weitere Aussprache ergeht einstimmig (4 Ja, 1 Enthaltung) folgender Beschluss:
Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Ausschusses am 24.05.2018 wird in vorliegender Form genehmigt.

5 Einwohnerfragestunde zu den vorliegenden Tagesordnungspunkten

Da keine Einwohner anwesend sind, werden keine Anfragen gestellt.

6 Bebauungsplan HE 6 "Wohngebiet am Sportplatz"

- Erörterung und Beschluss über Anregungen
- Satzungsbeschluss

Vorlage: HES/2018/052

Sachverhalt:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 01.03.2018 beschlossen den Bebauungsplan HE 6 „Wohngebiet am Sportplatz“ auszustellen und die Entscheidung über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung getroffen.

Durch den Verwaltungsausschuss wurde am 30.05.2018 die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Satzungsentwurf vom 14.05.2018 mit der dazugehörigen Begründung vom 14.05.2018 hat in der Zeit vom 01.06.2018 bis 07.06.2018 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden um ihre Stellungnahmen bis zum 14.07.2018 gebeten.

Im Rahmen des Verfahrens haben keine Bürger von der Möglichkeit der Einsichtnahme Gebrauch gemacht. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sind in der anliegenden Aufstellung vom 31.07.2018 dargestellt. Ebenso die dazugehörigen Abwägungsvorschläge.

Nachdem über die eingegangenen Anregungen entschieden wurde, kann der Bebauungsplan HE 6 „Wohngebiet am Sportplatz“ als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen werden.

Sitzungsverlauf:

Herr Duin gibt den Hinweis an die Anwesenden, dass in der Anlage 1 das Datum nicht Februar 2018 sondern Februar 2017 heißen muss.

Herr Rademacher bittet um Aufnahme ins Protokoll, dass der Sportbetrieb auf keinen Fall unter Einschränkungen leiden darf.

Nach kurzer Beratung ergeht einstimmig folgende Beschlussempfehlung für den Verwaltungsausschuss:

Beschluss:

1. Zu den während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen und Bedenken werden die in der rechten Spalte (Abwägungsvorschläge) der Zusammenfassung vom 31.07.2018 dargestellten Abwägungsentscheidungen getroffen.
2. Der nach der Abwägungsentscheidung vorliegende HE 6 „Wohngebiet am Sportplatz“ vom 30.07.2018 wird als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

7 Bebauungsplan HE 10 "Hesel-Osterwarf" - Abstimmung über örtliche Bauvorschriften

Vorlage: HES/2018/055

Sachverhalt:

Im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes HE 10 „Hesel-Osterwarf“ (vormals 31) wurde durch das beauftragte Planungsbüro Buhr aus Leer ein Vorschlag für die künftigen örtlichen Bauvorschriften ausgearbeitet.

Da das Bauleitplanverfahren in diesem Fall einstufig durchgeführt wird, ist eine vorherige politische Beratung über die örtlichen Bauvorschriften geboten, da nach der öffentlichen Auslegung nur noch bedingt Änderungen vorgenommen werden können.

Im Rahmen der Beratung im Bauausschuss wird Herr Buhr vom Planungsbüro Buhr über die vorgeschlagenen örtlichen Bauvorschriften berichten und für Rückfragen zur Verfügung stehen.

Sitzungsverlauf:

Herr Buhr vom Planungsbüro stellt den Anwesenden den Entwurf für die örtlichen Bauvorschriften vor und beantwortet Rückfragen. Es wird noch in Abstimmung mit dem Landkreis Leer geprüft, ob die Sockelhöhe künftig mit 0,3 m statt 0,5 m möglich ist.

Herr Bruns verlässt die Sitzung um 19:45 Uhr.

Herr Rademacher lässt über den Beschlussvorschlag abstimmen. Mit 4 Ja Stimmen wird einstimmig folgender Beschlussvorschlag für den Verwaltungsausschuss gefasst:

Beschluss:

Für den Bebauungsplan HE 10 „Hesel-Osterwarf“ sollen folgende örtliche Bauvorschriften gefasst werden:

Örtliche Bauvorschrift (gemäß 84 NBauO)

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes HE 10 „Hesel-Osterwarf“, Gemeinde Hesel

Dachformen

1. In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind nur Satteldächer bzw. Krüppelwalmdächer mit symmetrischen Neigungswinkeln von 30-50° zulässig. Bei Garagen gemäß § 12 BauNVO und Gebäuden als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO gilt diese Festsetzung nicht. Hier sind auch Flachdächer oder geneigte Dächer mit Dachneigungen unter 30° zulässig. Dabei sind aneinandergrenzende Garagendächer mit gleichen Dachneigungen auszuführen.

Dacheindeckung

2. Für die Eindeckung der geneigten Dächer in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind nur Tonziegel oder Beton-Dachsteine als Dachdeckungsmaterialien in roter Farbe zulässig. Es gelten die Farbtöne im Sinne der Vorschrift als rot, die den folgenden Farben lt. Farbregister RAL 840 HR entsprechen: RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013 und 3016. Nicht zulässig sind edelengobierte und glasierte Materialien.

Bei Garagen gemäß § 12 BauNVO und Gebäuden als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können für die Dacheindeckung andere Materialien verwendet werden, wenn Flachdächer oder geneigte Dächer mit Dachneigungen unter 5° gebaut werden.

Ausnahmsweise sind bauliche Anlagen, die der aktiven Nutzung von Sonnenenergie (z. B. Sonnenkollektoren u. ä.) dienen und passive Sonnennutzsysteme (z. B. Wintergärten u. ä.) von dieser Vorschrift ausgenommen.

Außenwände

3. Das sichtbare Außenmauerwerk der Gebäude innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) und Mischgebiete (MI) ist aus rotem bis rotbraunem, unglasiertem Ziegelsicht- bzw. Verblendmauerwerk herzustellen. Es gelten die Farbtöne im Sinne

der Vorschrift als rot bzw. rotbraun, die den folgenden Farben lt. Farbregister RAL 840 HR entsprechen: RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 80044 und 8012. Für Gliederungs- und Gestaltungszwecke ist die Verwendung von anderen Materialien (Putz, Zink, Holz usw.) bis zu 10 % der einzelnen Gebäudeseiten zulässig. Diese Bestimmungen gelten nicht für Garten- und Gerätehäuser, sowie Carports und transparente Gebäudeteile.

Einfriedungen

4. In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Einfriedigungen nur als lebende Schnithecke (s. nachfolgende Pflanzenliste), senkrechter Holzlattenzaun oder als Maschendraht-/Gitterstabmattenzaun zulässig. Maschendraht-/Gitterstabmattenzäune sind entlang aller Grundstücksgrenzen nur mit mindestens gleichhoher, dahinter oder davor gepflanzter lebender Hecke zulässig. Unzulässig ist bei Gitterstabmattenzäunen der Einbau von Sichtschutzstreifen aus Kunststoff. Die Höhe von Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßenverkehrsflächen darf maximal 0,80 m betragen. Im Bereich von Grundstücksein- und Grundstücksausfahrten sowie von Anbindungen von Fuß- und Radwegen an öffentliche Straßenverkehrsflächen, darf die Höhe der Einfriedung auf einer Tiefe von 5 m, gemessen ab der Straßenkante, ebenfalls maximal 0,80 m betragen.

Pflanzenliste für Schnithecken:

- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Rot-Buche (Fagus sylvatica)
- Feldahorn (Acer campestre)
- Liguster (Ligustrum vulgare)
- Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Eibe (Taxus baccata)

Ordnungswidrigkeiten

5. Ordnungswidrig handelt, wer dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis 50.000 Euro geahndet werden.

Frau Berghaus verlässt die Sitzung um 20:00 Uhr. Herr Duin bedankt sich bei Herrn Buhr, der die Sitzung nach dem Tagesordnungspunkt 8 verlässt.

8 Bebauungsplan HE 11 "Hesel-Kernbereich"

- Sachstand

Vorlage: HES/2018/056

Sachverhalt:

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes HE 11 „Hesel-Kernbereich“ (vormals 32 „Hesel-Nord-Sett“, 34 „Hesel-Nordost“ und 36 „Hesel-Südost“) wurde das Planungsbüro Lux aus Oldenburg beauftragt. Derzeit führt das Planungsbüro die städtebauliche Bestandsaufnahme durch und bereitet den Vorentwurf für den neuen Bebauungsplan vor. Da das Plangebiet sehr groß ist und im Bestand bereits fast überwiegend bebaut ist, gestaltet sich die Abarbeitung schwieriger als bei reinen Neubaugebieten, da verschiedenste Belange (Lärmschutz, Denkmalschutz, Naturschutz, bestehende Gewerbebetriebe) aufeinander abgestimmt werden müssen.

Parallel dazu führt das Katasteramt Leer die Vermessungsarbeiten durch. Diese konnten noch nicht abgeschlossen werden, da es viele Abweichungen bei den vorhandenen Gebäuden zum Liegenschaftskataster gibt. Das Katasteramt hat über 50 Eigentümer zur Einmessung ihrer Gebäude aufgefordert.

Im August ist eine Abstimmung der Planungen mit dem Amt für Planung und Naturschutz des Landkreises Leer geplant.

Nach derzeitiger Planung soll der Vorentwurf des neuen Bebauungsplanes im September fertig gestellt werden und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange Ende September nach einer Beratung im Fachausschuss durch den Verwaltungsausschuss vorbereitet und vom Rat beschlossen werden.

Anschließend könnte dann auch über Anträge zu Ausnahmen von der geltenden Veränderungssperre im Verwaltungsausschuss entschieden werden. Derzeit liegen fünf Verfahren vor, die aufgrund der Veränderungssperre nicht vom Bauordnungsamt des Landkreises Leer genehmigt werden können. Hierbei handelt es sich um zwei Vorhaben zur Neuerrichtung von Wohnhäusern, ein Vorhaben zum Umbau eines bestehenden Gebäudes, die Errichtung eines Wintergartens sowie die Änderung einer Werbeanlage an einer Tankstelle.

Sitzungsverlauf:

Der Ausschuss hat den Sachstand zur Kenntnis genommen.

9 Bebauungsplan 33 "Hesel-West"

- Aufstellungsbeschluss zur Neuaufstellung

Vorlage: HES/2018/058

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan Nr. 33 „Hesel-West“ ist am 15.06.1969 in Kraft getreten. Er umfasst das Gebiet im Ortskern von Hesel westlich der Kreisstraße 3 – Stikelkamper Straße und der Straße „An der Schule“ sowie südlich der Gemeindestraße Rüschenweg, nördlich der Gemeindestraße „Am Ehrenmal“ und teilweise an der Gemeindestraße „Kirchstraße“. Bislang wurde der Bebauungsplan dreimal, nämlich durch Beschluss des Rates der Gemeinde Hesel vom 25.03.1999, 28.03.2001 und 12.11.2013, 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:

Herr Duin teilt mit, dass für das Bebauungsplangebiet „Hesel-West“ ebenfalls ein Planungsbüro beauftragt werden soll. Der Auftrag soll zusammen mit dem Plangebiet „Rüschenweg“ vergeben werden.

Herr Kurnitzki möchte wissen, ob noch weitere alte Bebauungspläne bestehen, die mit dem Auftrag vergeben werden könnten.

Herr Duin antwortet, dass nur noch in Neuemoor ein alter Plan besteht, der Bedarf für einen neuen jedoch z.Z. nicht vorliegt, da dort sogar noch unverkaufte Bauplätze vorhanden sind. Es soll eine Ausschreibung an die Planungsbüros Lux, Oldenburg und Buhr, Leer erfolgen. Der Aufstellungsbeschluss zur Neuaufstellung des Bebauungsplans 33 wird einstimmig mit 3 Ja Stimmen gefasst.

Beschluss:

Der Bebauungsplan 33 „Hesel-West“ 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 33 "Hesel-West"

Vorlage: HES/2018/059

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:

Der Beschluss wird einstimmig mit 3 Ja Stimmen gefasst.

Beschluss:

Satzung der Gemeinde Hesel über die Veränderungssperre zum Bebauungsplan Nr. 33 „Hesel-West“

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 20.06.2018 (Nds. GVBl. S. 113) 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 33 „Hesel-West“ 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 Bebauungsplan 42 "Hesel-Rüschen"
- Aufstellungsbeschluss zur Neuaufstellung
Vorlage: HES/2018/060
Sachverhalt:**

Der Bebauungsplan Nr. 42 „Hesel-Rüschchen“ ist am 16.04.1984 in Kraft getreten. Er umfasst das Gebiet im Ortskern von Hesel westlich der Kreisstraße 3 – Stikelkamper Straße und nördlich der Gemeindestraße „Rüschchenweg“ sowie östlich der Gemeindestraße „Zum Klärwerk“. Bislang wurde der Bebauungsplan einmal, nämlich durch Beschluss des Rates der Gemeinde Hesel vom 08.04.1986, 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:

Herr Duin teilt mit, dass die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 42, wie bereits unter Tagesordnungspunkt Ö 9 besprochen, mit Plan Nr. 33 „Hesel-West“ zusammengefasst werden soll. Herr Rademacher lässt sodann über die Neuaufstellung des Bebauungsplans 42 abstimmen. Der Aufstellungsbeschluss wird einstimmig mit 3 Ja-Stimmen gefasst.

Beschluss:

Der Bebauungsplan 42 „Hesel-Rüschchen“ 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.

12 Erlass einer Veränderungssperre für das Bebauungsplangebiet 42 "Hesel-Rüschchen"

Vorlage: HES/2018/061

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:

Der Beschluss über den Erlass einer Veränderungssperre wird einstimmig mit 3 Ja-Stimmen gefasst.

Beschluss:

Satzung der Gemeinde Hesel über die Veränderungssperre zum Bebauungsplan Nr. 42 „Hesel-Rüschchen“

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 20.06.2018 (Nds. GVBl. S. 113) 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 42 „Hesel-Rüschchen“ 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**

13 Bebauungsplan 38 "Hesel-Am Walde"

- Aufstellungsbeschluss zur Neuaufstellung

Vorlage: HES/2018/062

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan Nr. 38 „Hesel-Am Walde“ ist am 01.10.1985 in Kraft getreten. Er umfasst das Gebiet im Ortskern von Hesel östlich der Gemeindestraße „Friedewaldstraße“ und zwischen den Gemeindestraßen „Am Altenheim“ und „Klosterweg“. Der Bebauungsplan wurde seitdem noch nie 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:

Der Aufstellungsbeschluss zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 38 wird einstimmig mit 3 Ja-Stimmen gefasst.

Beschluss:

Der Bebauungsplan 38 „Hesel-Am Walde“ 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.

14 Erlass einer Veränderungssperre für das Bebauungsplangebiet 38 "Hesel-Am Walde"

Vorlage: HES/2018/063

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:

Der Beschluss über den Erlass einer Veränderungssperre wird einstimmig mit 3 Ja-Stimmen gefasst.

Beschluss:

Satzung der Gemeinde Hesel über die Veränderungssperre zum Bebauungsplan Nr. 38 „Hesel-Am Walde“

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 20.06.2018 (Nds. GVBl. S. 113) 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 38 „Hesel-Am Walde“ 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**

15 Informationen der Verwaltung

15.1 Reinigung der Hochdruckgasleitung der EWE Netz GmbH

Herr Duin informiert die Ausschussmitglieder über die derzeitige Reinigung der Hochdruckgasleitung der EWE. Die Gasleitung ist in der Landschaft durch gelbe Schilder erkenntlich. Leider ist es erforderlich, dass auch einige Bäume gefällt werden müssen, da die Verwurzelungen die Leitungen angreifen. Dies wurde jedoch bereits von der EWE Netz GmbH mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

16 Anträge und Anfragen

Herr Esser möchte wissen, mit welchen Kosten durch die Neuaufstellungen der Bebauungspläne zu rechnen ist. Herr Duin teilt hierzu mit, dass die Planungskosten derzeit nicht geschätzt werden können. Die Kosten der Vermessung sind noch nicht absehbar. Die Planungsbüros Buhr und Lux erfassen sogar einzelne Bäume über 50 cm. Diese erhalten Bestandschutz.

Für Grundstücke und Gebäude zahlen die Eigentümer selber.

Auf Anfrage von Herrn Kurnitzki teilt Herr Duin mit, dass die Gebiete der Bebauungspläne auf der Internetseite der Samtgemeinde Hesel auf einer Karte eingezeichnet sind.

17 Einwohnerfragen zu abgehandelten Tagesordnungspunkten und anderen Gemeindeangelegenheiten

Es werden keine Fragen gestellt, da keine Einwohner an der Sitzung teilnehmen.

18 Schließung der Sitzung

Herr Rademacher bedankt sich bei den Anwesenden und schließt die Sitzung um 20:48 Uhr.

Fachausschussvorsitzender

Gemeindedirektor

Protokollführerin

Johann Rademacher

Uwe Themann

Claudia Röhling