

# **Gemeinde Hesel**

## **Bebauungsplan HE 11 „Hesel - Kernbereich“**

Anlage 1 HES/2021/050 [Öffentlich]

**Verfahrensstand:**

Abwägungsvorschläge nach  
Öffentlicher Auslegung  
gemäß § 3 Abs. 2 iV.m. § 4 Abs. 2 BauGB

Von folgenden Trägern wurden Hinweise/Anregungen gegeben:

- |                             |            |
|-----------------------------|------------|
| 1. Landkreis Leer           | 16.06.2021 |
| 2. Ostfriesische Landschaft | 16.06.2021 |

Von folgenden Trägern wurden keine Hinweise/Anregungen gegeben:

- |                           |            |
|---------------------------|------------|
| 1. Gastransport Nord GmbH | 19.05.2021 |
|---------------------------|------------|

Bürgern wurden Hinweise/Anregungen gegeben:

- |             |            |
|-------------|------------|
| 1. Bürger 1 | 09.04.2020 |
| 2. Bürger 2 | 28.05.2021 |
| 3. Bürger 3 | 26.05.2021 |
| 4. Bürger 4 | 15.06.2021 |
| 5. Bürger 5 | 15.06.2021 |
| 6. Bürger 6 | 15.06.2021 |

**Von folgenden Trägern wurden Hinweise gegeben:**

<b>1 Landkreis Leer</b>		<b>16.06.2021</b>
<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>	
<p>Die Gemeinde Hesel plant für zentral im Ortskern gelegene Bereiche eine planungsrechtliche Neuordnung (z. B. durch Begrenzung der Wohneinheiten, Reduzierung der Baufelder, Beschränkung der Gebäudelängen), um die gewachsenen und ortstypischen städtebaulichen Siedlungs-/ Nutzungsstrukturen zu erhalten. überplant werden die Geltungsbereiche der bislang rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 32 „Hesel-Nord-Sett“, Nr. 34 „Hesel-Nordost“, Nr. 36 „Hesel-Südost“ und Nr. 38 „Hesel-Am Walde“.</p> <p>Gemäß § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch hat die Gemeinde bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Zu der o. a. Bauleitplanung nehme ich daher - ohne dem von Ihnen vorzunehmenden Abwägungsprozess vorzugreifen für die einzelnen von mir zu vertretenden Fachbereiche wie folgt Stellung:</p>		
<p><u>Aus naturschutzfachlicher Sicht</u> ist festzustellen, dass die naturschutzrechtlichen Belange mit meinem Amt für Planung und Naturschutz im vorherigen Verfahrensschritt abgestimmt wurden und entsprechend in die nun vorgelegten Planunterlagen übernommen worden sind. Daher bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken gegen die o. a. Planung.</p>	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.	
<p><u>Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht</u> bestehen nach Durchsicht der Abwägungsvorschläge keine weiteren Bedenken gegen das B-Plan-Verfahren. Die Anmerkungen der vorherigen immissionsschutzrechtlichen Stellungnahme wurden nachvollziehbar umgesetzt.</p>	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.	
<p><u>Aus bodenschutz- und abfallrechtlicher Sicht</u> bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. HE 11 keine Bedenken.</p>	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.	

<p><u>Aus Sicht der unteren Denkmalschutzbehörde</u> nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>a. Baudenkmalpflegerische Belange</p> <p>Aus denkmalpflegerischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorgelegte Planung.</p> <p>Es wird auf die Wirkung des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes hingewiesen. Dies wird in der Begründung zur Aufstellung des B-Planes auch nach der Abwägung nicht gewürdigt. Betont werden muss, dass die denkmalrechtliche Beurteilung einzelner Gebäude oder baulicher Anlagen im Bauantrags- oder denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahren erfolgt und in diesem Fall die gestalterischen Anforderungen bezüglich des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes auch enger als die örtlichen Bauvorschriften gefasst sein können.</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes HE 11 „Kernbereich“ befindet das Baudenkmal Leeraner Str. 1 (Villa mit Einfriedung und Baumbestand) gemäß § 3 (2) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG).</p> <p>In der Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Denkmal auch nach der Abwägung nicht erwähnt, in der Planzeichnung erscheint die erforderliche Kennzeichnung des Gebäudes mit einem „D“.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, die Aspekte zum denkmalgeschützten Gebäude der Villa Popken werden in die Begründung aufgenommen.</p>
<p>b. Bodendenkmalpflegerische Belange</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme des archäologischen Dienstes der Ostfriesischen Landschaft verwiesen, die in diesem Verfahren als TÖB zu beteiligen ist.</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes betrifft eine Fläche, die als archäologische Verdachtsfläche eingestuft ist. Deshalb unterliegen sämtliche Erdarbeiten in diesem Bereich, die in die ungestörte Bodensubstanz eingreifen, gemäß § 13 NDSchG dem denkmalrechtlich Genehmigungsvorbehalt.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zu archäologischen Verdachtsflächen sind in die Planunterlagen bereits aufgenommen worden.</p>
<p><u>Aus wasserwirtschaftlicher Sicht</u> bestehen zu der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. HE 11 „Hesel Kernbereich“ keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Der vorwiegende Teil des Plangebietes ist bereits bebaut und die Oberflächenentwässerung ist dort abschließend geregelt.</p> <p>Für die Freiflächen bzw. das Neubaugebiet an der Oldenburger Straße/ Friedewaldstraße werden landwirtschaftlich genutzte Freiflächen erstmalig in die Bebauung einbezogen.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Nach Rücksprache mit dem Ing.-Büro Kremer Klär- gesellschaft ist für diesen Teilbereich zur Sicherstel- lung der Oberflächenentwässerung die Herstellung von zwei Regenwasserrückhaltebecken geplant. Die gedrosselte Ableitung des Oberflächenwassers soll dann in vorhandene Regenwasserkanäle erfolgen. Grundsätzlich wird dieser Planung aus wasserwirt- schaftlicher Sicht zugestimmt, ein vollständiges Ent- wässerungskonzept liegt mir aber noch nicht vor.</p> <p>Meinem Amt für Wasserwirtschaft ist für eine ab- schließende Stellungnahme das Entwässerungskon- zept zur Prüfung bzw. als wasserrechtlicher Plange- nehmigungsantrag zur Genehmigung einzureichen.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet, es wird das Entwässe- rungskonzept bei der Unteren Wasserbehörde zur Prüfung eingereicht.</p>
<p><u>Aus planungsrechtlicher Sicht</u> gebe ich folgende Hin- weise zu den vorgelegten Unterlagen:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Die TF Nr. 1.1 kann durch die beispielhafte Auf- zählung nur einiger der ausgeschlossenen Nut- zungen (Formulierung „wie die“) zu Missver- ständnissen führen und sollte daher ohne diesen unbestimmten Zusatz gefasst werden; alternativ wären alle ausgeschlossenen Nutzungsarten auf- zulisten. Dabei ist jedoch darauf hinzuweisen, dass allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen dienen. Ein Totalausschluss der wohnge- bietsnahen Nutzungen ist unzulässig. Durch der- artige Festsetzungsinhalte würde der Charakter des WA-Baugebietes verändert. Zur allgemeinen Zweckbestimmung eines WA Baugebietes ge- hört, dass die für das Wohnen wichtigen Versor- gungsfunktionen in ihrem Kern erhalten bleiben (BVerwG, Urteil vom 07.09.2017,4 C 8.16).</li><li>2. Soweit überplanten Bestandsgebäuden Umbau- und Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt wer- den sollen, wären entsprechende Aussagen zu er- gänzen. Insbesondere betrifft dies auch durch Baugrenzen durchzogene Gebäude. Mit dem ab- weichenden Bestand hat sich die Gemeinde aus- einanderzusetzen.</li><li>3. Vor diesem Hintergrund bitte ich auch die TF Nr. 1.1 und 1.2 zu prüfen.</li><li>4. In der TF Nr. 2 ist die Rechtsgrundlage zu prüfen.</li><li>5. In der TF Nr. 2.2 fehlt die Angabe einer Rechts- grundlage für die Festsetzung sowie die Benen- nung des zitierten Gesetzes (BauNVO). Aussagen zum Bestandsschutz und daraufhin eingeräumten Umbau- und Erweiterungsmöglichkeiten sollten ggf. ergänzt werden.</li></ol>	<p>Der Hinweis wird beachtet und die Worte „wie die“ in der textlichen Festsetzung gestrichen.</p> <p>In der Planzeichnung sind alle Hauptgebäude von Baugrenzen eingefasst worden. Somit ist hier eine einheitliche Vorgehensweise vorgenommen wor- den.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Rechtsgrundlagen werden z.T. angepasst. Die TF 2.2 wird um den Aspekt Bestandsschutz ergänzt.</p>

<p>6. Die TF Nr. 2.3 ist zu überprüfen. § 6 Abs. 3 BauNVO hat keine Nr. 6-8, vermutlich ist § 6 Abs. 2 Nr. 6 - 8 BauNVO gemeint. Dann sind allerdings die zulässigen Nutzungen angesprochen und die Rechtsgrundlage für einen Ausschluss dieser Nutzungen wäre mit § 1 Abs. 5 BauNVO anzugeben.</p> <p>7. Die TF Nr. 3 enthält mit ihrer anzahlmäßigen Festlegung auf „einen Baumarkt“ und „einen Baustoffhandel“ eine unzulässige Kontingentierung und ist in dieser Form nicht zulässig (Stichwort: Windhundprinzip).</p> <p>8. Die TF Nr. 6.1 trifft keine Regelung für Doppelhäuser. Diese sind im WA 2 aber nicht ausgeschlossen. Dies bitte ich zu prüfen und ggf. dem Plangeberwillen entsprechend anzupassen.</p> <p>9. Die TF Nr. 6.1 und auch die TF Nr. 6.2 beregeln jeweils nur den Fall, dass „sofern ein Einzel- oder Doppelhaus (oder eine Hausgruppe) aus zwei oder mehr Gebäuden besteht, ist je Wohngebäude nur“ eine Anzahl von X „Wohneinheit zulässig ...“. Da hier jeweils kein weiterer Tatbestand geregelt wird, ist es ausreichend, festzusetzen, dass im WA 2 je Wohngebäude 4 Wohneinheiten zulässig sind. Im WA 3 und WA 4 sind je Wohngebäude 2 Wohneinheiten zulässig. Ist abweichend hierzu ein anderer Regelungsgehalt gewollt (z. B. für den Fall, dass ein Einzelhaus aus nur einem Gebäude besteht und hier eine höhere Anzahl an Wohnungen zulässig sein soll), wären die Festsetzungen entsprechend umzuändern.</p> <p>10. Zu den TF Nr. 7.2 und 7.3: Die Mindestgrundstücksgröße kann nicht in Abhängigkeit von dem auf dem Baugrundstück zu errichtenden Vorhaben festgesetzt werden. Auch ist der im planungsrechtlichen Kontext verwendete, bauordnungsrechtliche Begriff „Doppelhaushälfte“ grundsätzlich zu prüfen. Ich rege an, zu prüfen, ob der mit den TF Nr. 7.2 und Nr. 7.3 beabsichtigte Festsetzungswille (die städtebauliche Dichte zu regulieren) sich durch eine Festsetzung von maximal zulässigen Wohneinheiten bezogen auf die Baugrundstücksgröße realisieren lässt. Dabei wäre eine Abstimmung zu den Festsetzungen unter TF Nr. 6 vorzunehmen.</p> <p>11. Die Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße sollte in den Nutzungsschablonen ergänzt und auch in die Planzeichenerklärung eingefügt werden.</p>	<p>Die Hinweise werden beachtet, die TF wird präzisiert.</p> <p>Die TF 3 wird entsprechend umformuliert.</p> <p>Im WA2-Gebiet sollen Doppelhäuser nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen werden in der Ausformulierung gekürzt: Mit dem verbleibenden Regelungsinhalt, dass im WA 2 je Wohngebäude höchstens 4 Wohneinheiten und im WA3 und 4 je Wohngebäude höchstens 2 Wohneinheiten zulässig sind.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen werden redaktionell umformuliert. Der Bezug zur Mindestgrundstücksgröße soll allerdings erhalten bleiben, um einen Zusammenhang von Wohneinheiten/Gebäude und Mindestgrundstücksgröße zu erhalten..</p> <p>In den Nutzungsschablonen ist die Mindestgrundstücksgröße bereits enthalten.</p>
---	---

<p>12. In der TF Nr. 8 fehlt eine Bezugsangabe, z. B. „pro Baugrundstück“.</p> <p>13. Zu der TF Nr. 9: Der Begriff „Carports“ ist als „überdachte Stellplätze“ zu benennen; Geh- und Radwege sind als Plural anzugeben. Ich bitte zu prüfen, ob es dem Plangeberwillen entspricht, dass auch Stellplätze ohne Dach und seitliche Einfassung in dem benannten Bereich nicht zulässig sein sollen.</p> <p>14. Zu der TF Nr. 10.1 rege ich an, ggf. ein Pflanzschema für die geforderte Pflanzdichte zu ergänzen. Dies aus Gründen der Bestimmtheit. Ich rege zudem an, auch den Zeitpunkt und den zur Anpflanzung Verpflichteten zu benennen, um eine Umsetzungskontrolle überhaupt möglich zu machen.</p> <p>15. Zu der TF Nr. 12 sollte der Kreis der von dem festgesetzten GFL-Recht Begünstigten (Versorgungsträger) konkret gefasst werden, da diese Kenntnis erfahrungsgemäß in der späteren B-Plan-Anwendung erforderlich sein wird.</p> <p>16. Die TF Nr. 13.4 ist um die Angabe zu ergänzen, wo konkret die Messung zu erfolgen hat (Fahrbahnoberkante der B 72).</p> <p>17. Ich bitte, die Festsetzung der Müllsammelplätze in der Planzeichnung zu prüfen. Allen Stichwegen, für deren Anlieger eine direkte Abfallentsorgung nicht möglich ist, sollten Müllsammelstellen zugeordnet werden, um die Abfallentsorgung in der späteren Praxis ohne Konflikte durchführen zu können. In diesem Zusammenhang bitte ich zu der neu geplanten Erschließungsstraße nördlich der Oldenburger Straße, die Lage des Müllsammelplatz-Planzeichens im Bereich der Wendeanlage zu überprüfen. Dies scheint verschoben zu sein (im Bauteppich eines Anliegergrundstücks).</p> <p>18. Die Regelung der abweichenden Bauweise mit der Abweichung, dass Gebäudelängen bis max. 18 m zulässig sind, hat in der jetzigen Form zur Folge, dass Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig sind, lediglich die Länge der einzelnen „Gebäudescheibe“ wäre begrenzt. Der in der Begründung dargelegte Planungswille, dass keine „Gebäudekomplexe“ mit einer Länge von mehr als 18 m im Plangebiet entstehen können, wird somit nicht erreicht.</p> <p>19. Über die Aufhebung der durch diese Planung überlagerten Bebauungspläne ist gesondert zu beschließen.</p> <p>20. Zu der ÖBV fehlt die Angabe der Rechtsgrundlage einschließlich der Angabe des maßgeblichen Absatzes der Vorschrift (in der Überschrift und in der Präambel).</p> <p>21. In der ÖBV sind die RAL-Farbtöne-Nummern zu</p>	<p>Die TF 8 wird entsprechend angepasst.</p> <p>Es wird der Begriff „überdachte Stellplätze“ verwendet. Die „Stellplätze“ werden gestrichen, da sie hier möglich sein sollen.</p> <p>Die Pflanzdichte wird ergänzt.</p> <p>Die TF wird angepasst, der Eigentümer hat die Pflanzverpflichtung zu übernehmen.</p> <p>Mit der Benennung als „Versorgungsträger“ ist die TF ausreichend konkret.</p> <p>Die TT 13.4 wird entsprechend präzisiert.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt, die Lage der Müllsammelplätze wird hier angepasst.</p> <p>Die TF wird präzisiert, die Längenbeschränkung wird auf den „gesamten Gebäudekörper“ bezogen.</p> <p>Die Aufhebung der durch diese Planung überlagerten Bebauungspläne wird gesondert beschlossen.</p> <p>Die Rechtsgrundlage wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Die örtliche Bauvorschrift wird um RAL-Farbtöne ergänzt.</p>
---	---

ergänzen, die als Referenz angegeben werden.	
22. Ich bitte zu prüfen, ob analog zu der Ausnahme hinsichtlich der Dachneigung, auch die Vorgaben zu den zu verwendenden Farben und Materialien für Nebenanlagen nicht gelten sollen.	Nebenanlagen sind hiervon ausgenommen, die örtliche Bauvorschrift wird entsprechend ergänzt.
Ich bitte sie, die Hinweise und Anregungen in weiteren Planverfahren zu beachten.	

<b>2 Ostfriesische Landschaft</b>		<b>16.06.2021</b>
<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>	
<p>Gegen den Bebauungsplan HE 11 „Hesel-Kernbereich“ bestehen aus Sicht der Archäologischen Denkmalpflege <b>Bedenken</b>.</p> <p>Dem Archäologische Dienst der Ostfriesischen Landschaft sind im Ortskerns mehrere archäologische Fundplätze bekannt, die mittelalterliches Fundmaterial ergeben haben. Die Bedenken ergeben sich aus den Ergebnissen der langjährigen Beobachtungen von Baustellen im Heseler Ortskern.</p> <p><i>Ausgangslage:</i>            Im Rahmen der archäologischen Landesaufnahmen konnten Hinweise auf erhaltene Denkmalsubstanz gewonnen werden. So wurden Hinweise auf eine mittelalterliche Fundstelle in Form von Scherben und Befunden gefunden und dokumentiert. Daher besteht der Verdacht, das auch im Bereich des erweiterten Ortskernes mit weiteren Funden und Befunden des Mittelalters zu rechnen ist. Aufgrund der Ausgangslage ist daher mit weiteren Bodenfunden im gesamten Kernbereich des Bebauungsplangebietes zu rechnen.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	
<p>Dem Bebauungsplanentwurf kann unter folgenden Auflagen und Bedingungen zugestimmt werden:</p> <p><i>Auflagen:</i>            Bei allen Bauvorhaben, die mit Erdarbeiten verbunden sind, muss frühzeitig eine Abstimmung mit dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft erfolgen. Die Erdarbeiten müssen im Beisein einer archäologisch versierten Fachkraft durchgeführt werden. Sollte hierbei dokumentationswürdige Denkmalsubstanz erkannt werden, so ist diese fachgerecht auszugraben, zu dokumentieren und das Fundgut fachgerecht zu bergen. Fundgut und Dokumentation sind dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft zu überlassen. Für diese Maßnahmen sind ausreichend lange Fristen zur Dokumentation und Fundbergung einzuräumen. Solche Maßnahmen müssen nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz geregelt werden (Verweis auf NDSchG S 6,3: Veranlasser Prinzip).</p>	<p>Die Ausführungen werden im Rahmen der Erschließungs- und Bauplanung beachtet. Die Vorhabenträger von Baumaßnahmen nehmen rechtzeitig mit der Ostfriesischen Landschaft Kontakt auf.</p>	

<p><i>Bedingungen:</i> Aus denkmalpflegerischer Sicht muss jeglicher tieferer Eingriff in Bereiche ungestörter Bodensubstanz vermieden werden. Sollte bei den Prospektionen dokumentationswürdige Denkmalsubstanz angetroffen werden, so werden archäologische Ausgrabungen zwingend erforderlich. Dafür sind ausreichend lange Fristen zur Dokumentation und Fundbergung einzuräumen. Solche Maßnahmen müssen nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz geregelt werden.</p>	<p>Die Ausführungen werden im Rahmen der Erschließungs- und Bautätigkeit beachtet.</p>
<p><i>Rechtlicher Hinweis:</i> Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das Niedersächs. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), sowie die Änderung vom 26.05.2011 (Nds. GVBl. S. 135) §§ 2, 6, 13 und 14, wonach eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde erforderlich ist, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

Bürgern wurden Hinweise/Anregungen gegeben:

<b>1 Bürger 1</b>		<b>09.04.2020</b>
<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>	
<p>Für die Anlegung einer Zufahrt möchten Sie die zu erwartenden Kosten erfragen.            Eine genaue Angabe der voraussichtlichen Kosten kann pauschal nicht angegeben werden.            Erst nach Vorlage eines genauen Lageplans mit Einzeichnung der geplanten Zufahrt kann eine wäge Berechnung vorgenommen werden.            Für die Anlegung der Zufahrt müssen ein oder zwei Straßenbäume gefällt werden.            Die Berechnung eines Baumes kann erst vorgenommen werden, wenn der Baum begutachtet worden ist.            Zum anderen muss in der Verkehrsinsel eine „Durchbruch“ oder die Einkürzung der Verkehrsinsel erfolgen. Auch hierfür kann ich die Kosten nicht beziffern.            Alle Arbeiten müssen von einer Fachfirma vorgenommen werden und dürfen nicht Privat vorgenommen werden.            Aus der Erfahrung kann man mit Kosten, für diese Maßnahme, zwischen 5000,00 € und 10.000,00 € rechnen.             Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis. Die Pflanzbindungsfläche wird an der Ostseite des Flurstücks auf einer Breite von 6 m unterbrochen.</p>	
<b>2 Bürger 2</b>		<b>28.05.2021</b>
<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>	
<p>Im Rahmen der öffentlichen Auslegung^ Bebauungsplanes HE11 "Hesel- Kernbereich" gebe ich im Namen der Erbengemeinschaft xxx folgende Stellungnahme ab.            In dem Bebauungsplan ist entlang der Grundstücksgrenze des unbebauten Flurstücks 24/17, Flur 22 zur Landesstraße 24 eine Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für/die Erhaltung von Baumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen. Diese Festsetzung muss aufgehoben werden, damit die Möglichkeit zur Anlegung einer Zufahrt zur Landesstraße 24 gegeben ist.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis.</p>	

<p>Am 30.03.20 habe ich an die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr eine Anfrage zur Anlegung einer Zufahrt innerhalb der Ortsdurchfahrt zur Landesstraße 24 gestellt.</p> <p>In dem Antwortschreiben vom 09.04.20 wurden verschiedene Auflagen (Durchbruch oder Verkürzung der Verkehrsinseln, Berechnung eines Baumes) gestellt, die nur durch einen Vororttermin genau beziffert werden könnten.</p> <p>Das Grundstück soll bald verkauft werden. Hierzu ist es zwingend erforderlich, dass das Grundstück über eine Zufahrt verfügt.</p> <p>Wir bitten um Zusendung einer Eingangsbestätigung.</p>	<p>Die Pflanzbindungsfläche wird an der Ostseite des Flurstücks auf einer Breite von 6 m unterbrochen.</p>
---	--

<b>3 Bürger 3</b>	<b>26.05.2021</b>
<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes HE11 "Hesel Kernbereich wurde die Buche auf unserem Grundstück "Am Timmersberge 12b" als zu erhaltender Baum festgelegt. Dazu möchten wir folgende Stellungnahme abgeben.</p> <p>Die Buche macht uns erhebliche Schwierigkeiten bei der öffentlichen Straßenentwässerung, da der Gully direkt vor der Zufahrt des Grundstückes liegt und sich dieser oft mit Laub, Bucheckern, Samenpollen u.a. zusetzt. Ebenfalls haben wir und die Nachbarn Probleme mit, dem Oberflächenwasser, da sich auch die Regentropfen zusetzen, trotz regelmäßiger Reinigung.</p> <p>Von der Buche geht viel Totholz nieder, obwohl wir dort regelmäßig das tote Holz rausschneiden!</p> <p>Unsere Mieterin ist Allergikerin und hat Probleme mit den Pollen.</p> <p>Bereits beim Bau des Hauses hatte der Bauunternehmer seiner Zeit eine Entfernung vorgesehen, wovon wir aber zunächst abgesehen hatten. Es ist beabsichtigt, die Buche zu entfernen und durch eine Neuanpflanzung eines adäquaten-Baumes zu ersetzen, der dort dann wieder viele Jahre stehen bleiben kann. Durch die enge Bebauung und Nähe zum Nachbargrundstück kommt es regelmäßig zu Problemen.</p> <p>Die Festsetzung zur Eintragung eines zu erhaltenden Baumes auf unserem Grundstück, muss aufgehoben werden, damit die Möglichkeit zur Entfernung und Ersatzbepflanzung besteht.</p> <p>Wir bitten um Zusendung einer Eingangsbestätigung und uns über das Ergebnis der Prüfung zu informieren.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplangebiet werden alle erhaltenswerte Laubbäume erhalten, gesichert. Es denn, dieser Baum würde die Bebauung auf einem Grundstück unverhältnismäßig einschränken, dies ist hier nicht der Fall. Die umfangreichen Festsetzungen Parkanlagen (hinter dem Park bei der Villa) resultiert aus der Stellungnahme der Landesforsten.</p> <p>Daher sollen insbesondere im Umfeld der Villa Popken möglichst alle Laubbäume erhalten bleiben, dem Wunsch kann somit nicht nachgekommen werden.</p>

<b>4 Bürger 4</b>		<b>15.06.2021</b>
<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>	
Wir haben den Abwägungsvorschlag der Gemeinde zu unserer Stellungnahme vom 09.11.2018 zum Bebauungsplan HE 11 „Hesel- Kernbereich“ zur Kenntnis genommen, sind aber im Ergebnis nicht damit einverstanden und behalten unsere o.g. Stellungnahme zum Verfahren aufrecht. Die Reduzierung der Grundflächenzahl widerspricht einem sparsamen Umgang mit Bauland und schränkt uns Eigentümer in einer möglichen Bebauung zukünftig ein. Des Weiteren ist die Grundflächenzahl von 0,4 laut BauNVO durchaus zulässig, (siehe Abwägungsvorschlag)	Die Grundflächenzahl von 0,4 ist laut BauNVO die höchstmögliche Ausweisung die in einem Bebauungsplan zulässig ist. Im ländlichen Raum bei Einfamilienhaus- bzw. Doppelhausgebiete sind aktuell 0,25 bzw. 0,3 üblich. Die GRZ von 0,3 ermöglicht auch unter Berücksichtigung der Bestandsnutzung der betroffenen Grundstücke i.d.R. noch erheblichen Erweiterungsbedarf. Bei vorliegenden Grundstücksgrößen von 600 bis 900 m <sup>2</sup> sind bei einer GRZ von 0,3 Grundflächen für Hauptgebäude von 180 m <sup>2</sup> bis 270 m <sup>2</sup> zulässig.	
Adolf Wilken (stellvertretend für die Anlieger der Ulmen- und Kastanienstraße).		

<b>5 Bürger 5</b>		<b>15.06.2021</b>
<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>	
wir haben den Abwägungsvorschlag der Gemeinde zu unserer Stellungnahme vom 11.11.2018 zum Bebauungsplan HE 11 „Hesel-Kernbereich“ zur Kenntnis genommen, sind aber im Ergebnis nicht damit einverstanden und behalten unsere o.g. Stellungnahme zum Verfahren aufrecht. Insbesondere der Bebauungsabstand von 12,0 m zur rückwärtigen Grundstücksgrenze ist nicht einsehbar. Bei z. B. Wallhecken wird in vergleichbaren Gebieten lediglich ein Abstand von 5,0 -6,0 m eingehalten. Da dürfte dieses im Bereich von Einzelbäumen auch möglich sein.	Neben der Steuerung der Dichte der Bebauung soll mit den Baufeldern auf die Anordnung der Gebäudestruktur gelenkt werden, auch um eine Hinterlieger-Bebauung ggf. zu verhindern.	

<b>6 Bürger 6</b>		<b>15.06.2021</b>
<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>	
Sie haben gem. Veröffentlichung auf der Homepage der Samtgemeinde Hesel interessierten Bürgern die Möglichkeit zur Kommentierung des o.g. Bebauungsplans gegeben. Als Eigentümer der Grundstücke Blumenstraße 2/4 und Auricher Straße 13 nehme ich (auch im Namen meiner Schwester Frauke als Miteigentümerin der vorgenannten Grundstücke, in cc: lesend) dazu wie folgt Stellung:		



Gemeinde Hesel - Bebauungsplan HE 11 „Hesel - Kernbereich“  
Abwägung nach öffentlicher Auslegung

---

Im Technologiepark Nr. 4  
26129 Oldenburg  
T 0441 / 998 493 - 10  
info@lux-planung.de  
www.lux-planung.de



Oldenburg, den 07.07.2021

M. Lux