

Drucksache HES/2021/050 [öffentlich]



**Gemeinde
Hesel**
Der Bürgermeister

Betreff:
Bebauungsplan HE 11 "Hesel - Kernbereich"
- Erörterung und Beschluss über Anregungen

Federführung: Stabstelle Gemeindeentwicklung
Verfasser: Jens Pollmann
Aktenzeichen: Ge/Po-612601-HE11
Datum: 07.07.2021

Beratungsfolge	Datum	Beschluss
Ausschuss für Bauen, Umwelt und Verkehr Gemeinde Hesel	Beratung 15.07.2021	
Verwaltungsausschuss Hesel	Vorbereitung 22.07.2021	
Gemeinderat Hesel	Entscheidung 22.07.2021	

Beschlussvorschlag:

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 07.07.2021 dargestellten Abwägungsentscheidungen getroffen.

Von folgenden Trägern wurden Hinweise/Anregungen gegeben:

1. Bundesamt für Infrastruktur
2. Entwässerungsverband Oldersum
3. Sielacht Stickhausen
4. EWE Netz GmbH
5. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, GB Aurich
6. Deutsche Telekom Technik GmbH
7. LGLN - Katasteramt Leer
8. Landkreis Leer
9. Ostfriesische Landschaft
10. Landwirtschaftskammer Niedersachsen

Von folgenden Trägern wurden keine Hinweise/Anregungen gegeben:

1. Deutsche Bundesbahn Gastransport Nord GmbH
2. Bundesamt für Immobilienaufgaben
3. Bunde-Etzel-Pipelinegesellschaft
4. PLEDOC GmbH
5. Avacon Netz GmbH
6. Tennet
7. Niedersächsische Landesforsten
8. GASCADE Gastransport GmbH
9. NLWKN Aurich

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:

1 BUNDESAMT FÜR INFRASTRUKTUR, UMWELTSCHUTZ UND DIENST- 19.05.2021 LEISTUNGEN DER BUNDESWEHR	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18a Luftverkehrsgesetz sowie in einem Jettief-flugkorridor. Die Bundeswehr hat keine Bedenken bzw. keine Einwände, solange bauliche Anlagen - einschl. untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m über Grund - nicht überschreiten. Es wird daraufhin gewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden. Sollte diese Höhe bei einer späteren Bebauung überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung - zur Prüfung zuzuleiten. Zudem liegt es im Interessengebiet der Militärischen LV-Radaranlage Brockzetel sowie im Interessengebiet militärischer Funk. Außerdem liegt das Plangebiet in der 3000 m Emissionsschutzzone um den Standortübungsplatz Hesel.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und ggf. beachtet.

Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Standortübungsplatz ausgehenden Emissionen wie Fluglärm, Schießlärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden. Durch die Lage des Gebietes am Standortübungsplatz Hese können die durch die militärische Nutzung verursachten Lärm- und Abgasimmissionen zu einer Beeinträchtigung der Wohnnutzung führen. Diese Immissionen sind jedoch nicht vermeidbar.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen,
---	--

2 Entwässerungsverband Oldersum / Ostfriesland 27.05.2021	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
seitens des Entwässerungsverbandes Oldersum / Ostfriesland werden gegen die o.g. Planungen keine Bedenken erhoben. Verbandsgewässer oder Anlagen werden davon nicht betroffen. Die Oberflächenentwässerung ist im weiteren Verfahren sicherzustellen und zu gewährleisten.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Es liegt zwischenzeitlich ein Entwässerungskonzept vor.

3 Sielacht Stickhausen 27.05.2021	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
das Bebauungsplangebiet HE 11 „Hesel - Kembe- reich“ liegt außerhalb des Verbandsgebietes der Sielacht Stickhausen. Es wird somit keine Stel- lungnahme abgegeben.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis ge- nommen.
Sollten Kompensationsmaßnahmen im Ver- bandsgebiet der Sielacht Stickhausen liegen, Sind die satzungsgemäßen Abstände zu den Gewäs- sern II. und III. Ordnung einzuhalten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

4 EWE Netz GmbH 07.06.2021	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag

Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Sollten Anpassungen unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder andere Betriebsarbeiten erforderlich werden, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt. Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge von Baumaßnahmen durch die Vorhabenträger beachtet..
Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagen Auskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite:	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen,

5 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr GB 08.06.2021 Aurich	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag

Die Belange der NLStBV-GB Aurich werden durch die o. a. Bauleitplanung berührt, weil das Plangebiet Teilbereiche der Bundesstraße Nr. 72 (B 72) und der Landesstraße Nr. 24 (L 24) umfasst. Gegen die o. a. Bauleitplanung bestehen seitens der NLStBV-GB Aurich keine grundsätzlichen Bedenken. Allerdings wird in der aktuellen Planfassung beabsichtigt, zahlreiche Bäume zum Erhalt festzusetzen. Bei dieser Festsetzung sind keine Bäume auf den Straßengrundstücken der B 72 und der L 24 einzubeziehen. Die Straßenbäume der B 72 und L 24 werden von der Straßenbauverwaltung unterhalten. Soweit es die Verkehrssicherungspflicht verlangt, müssen diese Bäume ggf. kurzfristig nach Rücksprachen mit der Unteren Naturschutzbehörde beseitigt werden können. Durch die Festsetzung dieser Bäume zum Erhalt im Bebauungsplan würde das erschwert.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es ist ein Planungsziel der Gemeinde Hesel die ortsbildprägende Altbaumstruktur auf Dauer zu erhalten, daher kann dieser Anregung nicht gefolgt werden.
Die ordnungsgemäße Unterhaltung der vorgenannten klassifizierten Straßen darf durch die o. a. Bauleitplanung nicht beeinträchtigt werden. Im Zuge der L 24 wurde zwischenzeitlich die Ortsdurchfahrt gemäß § 4 (2) Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) im Abschnitt 10 bei Station 481 (km 0,479) festgesetzt. Außerhalb der Ortsdurchfahrt gelten die Maßgaben des § 24 (1) NStrG sowie der §§ 18 ff NStrG.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

6	Deutsche Telekom	11.06.2021
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir Wie folgt Stellung: Die Telekom hat bezüglich der o. g. Bauleitplanung derzeit weder Anregungen noch Bedenken. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge von Erschließungsmaßnahmen durch die Vorhabenträger beachtet.
---	---

7	LGLN Leer	15.06.2021
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
Für die Anfertigung des Bebauungsplanes wurde eine Planunterlage mit Stand vom 15.11.2018 verwendet. Im Hinblick auf die erforderliche vermessungs- und katastertechnische Bescheinigung nach Absatz 41.3 VV-BauGB (RdErl.d.Nds.SozM i.d.F. vom 18.04.1996 Nds.MBL. S.835) weise ich nachrichtlich noch auf Folgendes hin: Die vermessungs- und katastertechnische Bescheinigung kann nur zum Stand der Planunterlage (15.11.2018) zugesagt werden. Gegen den Entwurf bestehen keine weiteren Bedenken	Der Hinweis wird beachtet, es ist die aktuelle Planunterlage hinterlegt worden.	

8	Landkreis Leer	16.06.2021
Stellungnahme		Abwägungsvorschlag

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“. 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:	
<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.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
<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.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
<u>Aus bodenschutz- und abfallrechtlicher Sicht</u> bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. HE 11 keine Bedenken.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

<u>Aus Sicht der unteren Denkmalschutzbehörde</u> nehme ich wie folgt Stellung: a. Baudenkmalpflegerische Belange Aus denkmalpflegerischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorgelegte Planung. 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. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes HE 11 „Kernbereich“ befindet das Baudenkmal Leera-ner Str. 1 (Villa mit Einfriedung und Baumbe-stand) gemäß § 3 (2) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). In der Begründung zur Aufstellung des Bebau-ungsplanes wird das Denkmal auch nach der Abwägung nicht erwähnt, in der Planzeichnung erscheint die erforderliche Kennzeichnung des Gebäudes mit einem „D“.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis ge-nommen, die Aspekte zum denkmalgeschütz-ten Gebäude der Villa Popken werden in die Begründung aufgenommen.
b. Bodendenkmalpflegerische Belange Es wird auf die Stellungnahme des archäologi-schen Dienstes der Ostfriesischen Landschaft verwiesen, die in diesem Verfahren als TÖB zu beteiligen ist. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes be-trifft eine Fläche, die als archäologische Ver-dachtsfläche eingestuft ist. Deshalb unterliegen sämtliche Erdarbeiten in diesem Bereich, die in die ungestörte Bodensubstanz eingreifen, gemäß § 13 NDSchG dem denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsvorbehalt.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis ge-nommen. Die Hinweise zu archäologischen Verdachtsflächen sind in die Planunterlagen bereits aufgenommen worden.
<u>Aus wasserwirtschaftlicher Sicht</u> bestehen zu der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. HE 11 „Hesel Kernbereich“ keine grundsätzlichen Bedenken. Der vorwiegende Teil des Plangebietes ist bereits bebaut und die Oberflächenentwässerung ist dort abschließend geregelt. Für die Freiflächen bzw. das Neubaugebiet an der Oldenburger Straße/ Friedewaldstraße wer-den landwirtschaftlich genutzte Freiflächen erstmalig in die Bebauung einbezogen.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis ge-nommen.

Nach Rücksprache mit dem Ing.-Büro Kremer Klärgesellschaft ist für diesen Teilbereich zur Sicherstellung der Oberflächenentwässerung die Herstellung von zwei Regenwasserrückhaltebecken geplant. Die gedrosselte Ableitung des Oberflächenwassers soll dann in vorhandene Regenwasserkanäle erfolgen. Grundsätzlich wird dieser Planung aus wasserwirtschaftlicher Sicht zugestimmt, ein vollständiges Entwässerungskonzept liegt mir aber noch nicht vor. Meinem Amt für Wasserwirtschaft ist für eine abschließende Stellungnahme das Entwässerungskonzept zur Prüfung bzw. als wasserrechtlicher Plangenehmigungsantrag zur Genehmigung einzureichen.	Der Hinweis wird beachtet, es wird das Entwässerungskonzept bei der Unteren Wasserbehörde zur Prüfung eingereicht.
--	---

Aus planungsrechtlicher Sicht gebe ich folgende Hinweise zu den vorgelegten Unterlagen:

1. Die TF Nr. 1.1 kann durch die beispielhafte Aufzählung nur einiger der ausgeschlossenen Nutzungen (Formulierung „wie die“) zu Missverständnissen führen und sollte daher ohne diesen unbestimmten Zusatz gefasst werden; alternativ wären alle ausgeschlossenen Nutzungsarten aufzulisten. Dabei ist jedoch darauf hinzuweisen, dass allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen dienen. Ein Totalausschluss der wohngebietsnahen Nutzungen ist unzulässig. Durch derartige Festsetzungsinhalte würde der Charakter des WA-Baugebietes verändert. Zur allgemeinen Zweckbestimmung eines WA Baugebietes gehört, dass die für das Wohnen wichtigen Versorgungsfunktionen in ihrem Kern erhalten bleiben (BVerwG, Urteil vom 07.09.2017, 4 C 8.16).
2. Soweit überplanten Bestandsgebäuden Umbau- und Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt werden sollen, wären entsprechende Aussagen zu ergänzen. Insbesondere betrifft dies auch durch Baugrenzen durchgezogene Gebäude. Mit dem abweichenden Bestand hat sich die Gemeinde auseinanderzusetzen.
3. Vor diesem Hintergrund bitte ich auch die TF Nr. 1.1 und 1.2 zu prüfen.
4. In der TF Nr. 2 ist die Rechtsgrundlage zu prüfen.
5. In der TF Nr. 2.2 fehlt die Angabe einer Rechtsgrundlage für die Festsetzung sowie die Benennung des zitierten Gesetzes (BauNVO). Aussagen zum Bestandschutz und daraufhin eingeräumten Umbau- und Erweiterungsmöglichkeiten sollten ggf. ergänzt werden.

Der Hinweis wird beachtet und die Worte „wie die“ in der textlichen Festsetzung gestrichen.

In der Planzeichnung sind alle Hauptgebäude von Baugrenzen eingefasst worden. Somit ist hier eine einheitliche Vorgehensweise vorgenommen worden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Rechtsgrundlagen werden z.T. angepasst. Die TF 2.2 wird um den Aspekt Bestandsschutz ergänzt.

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. 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). 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. 9. Die TF Nr. 6.1 und auch die TF Nr. 6.2 be- regeln 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. 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. 11. Die Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße sollte in den Nutzungsschablonen ergänzt und auch in die Planzeichnungslösungen einfließen.	Die Hinweise werden beachtet, die TF wird präzisiert. Die TF 3 wird entsprechend umformuliert. Im WA2-Gebiet sollen Doppelhäuser nicht ausgeschlossen werden. 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. Die textlichen Festsetzungen werden redaktionell umformuliert. Der Bezug zur Mindestgrundstücksgröße soll allerdings erhalten bleiben, um einen Zusammenhang von Wohneinheiten/Gebäude und Mindestgrundstücksgröße zu erhalten.. In den Nutzungsschablonen ist die Mindestgrundstücksgröße bereits enthalten.
Drucksache: HES/2021/050 [öffentlich]	Seite 11 von 21

12. In der TF Nr. 8 fehlt eine Bezugsangabe, z. B. „pro Baugrundstück“. 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. 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. 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. 16. Die TF Nr. 13.4 ist um die Angabe zu ergänzen, wo konkret die Messung zu erfolgen hat (Fahrbahnoberkante der B 72). 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). 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. 19. Über die Aufhebung der durch diese Plan-...	Die TF 8 wird entsprechend angepasst. Es wird der Begriff „überdachte Stellplätze“ verwendet. Die „Stellplätze“ werden gestrichen, da sie hier möglich sein sollen. Die Pflanzdichte wird ergänzt. Die TF wird angepasst, der Eigentümer hat die Pflanzverpflichtung zu übernehmen. Mit der Benennung als „Versorgungsträger“ ist die TF ausreichend konkret. Die TT 13.4 wird entsprechend präzisiert. Dem Hinweis wird gefolgt, die Lage der Müllsammelplätze wird hier angepasst. Die TF wird präzisiert, die Längenbeschränkung wird auf den „gesamten Gebäudekörper“ bezogen. Die Aufhebung der durch diese Planung überlagerten Bebauungspläne wird gesondert beschlossen. Die Rechtsgrundlage wird entsprechend ergänzt. Die örtliche Bauvorschrift wird um RAL Farbtöne ergänzt.
--	---

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.	

9 Ostfriesische Landschaft		16.06.2021
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
Gegen den Bebauungsplan HE 11 „Hesel-Kernbereich“ bestehen aus Sicht der Archäologischen Denkmalpflege Bedenken. 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. <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.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.	
Dem Bebauungsplanentwurf kann unter folgenden Auflagen und Bedingungen zugestimmt werden:		

Auflagen: 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).	Die Ausführungen werden im Rahmen der Erschließungs- und Bauplanung beachtet. Die Vorhabenträger von Baumaßnahmen nehmen rechtzeitig mit der Ostfriesischen Landschaft Kontakt auf.
Bedingungen: 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.	Die Ausführungen werden im Rahmen der Erschließungs- und Bautätigkeit beachtet.
Rechtlicher Hinweis: Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), sowie die Änderung vom 26.05.2011 (Nds. GVBl. S. 135) SS 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.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

10	Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Leer	16.06.2021
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	

nach unserer Kenntnis sind in dem o. g. Verfahren landwirtschaftliche Belange nicht nachteilig betroffen. Wir weisen jedoch darauf hin, dass landwirtschaftliche Nutzflächen unmittelbar an das Plangebiet grenzen. Auf diesen Flächen wird ggfs. im Laufe des Jahres Wirtschaftsdünger (Gülle, Festmist oder Jauche) ausgebracht, so dass eine gewisse zeitweilige Geruchsbelästigung im Plangebiet demzufolge nicht grundsätzlich auszuschließen ist. Weiterhin weisen wir darauf hin, dass die ordnungsgemäße Bewirtschaftung und Erreichbarkeit der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen mit landwirtschaftlichen Maschinen und Gerätschaften auch weiterhin gewährleistet bleiben muss. Unsererseits bestehen daher keine Bedenken gegen die Planungen der Gemeinde Hesel.	Die Hinweis werden zur Kenntnis genommen.
---	--

Bürgern wurden Hinweise/Anregungen gegeben:

1	Bürger 1	09.04.2020
Stellungnahme		Abwägungsvorschlag
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 wage 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.		Der Hinweis wird zur Kenntnis. Die Pflanzbindungsfläche wird an der Ostseite des Flurstücks auf einer Breite von 6 m unterbrochen.
2	Bürger 2	28.05.2021
Stellungnahme		Abwägungsvorschlag

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung^ Bebauungsplanes HE11 "Hesel- Kernbereich" gebe ich im Namen der Erbgemeinschaft 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 Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen. Diese Festsetzung muss aufgehoben werden, damit die Möglichkeit zur Anlegung einer Zufahrt zur Landesstraße 24 gegeben ist.	Der Hinweis wird zur Kenntnis.
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. 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. Das Grundstück soll bald verkauft werden. Hierzu ist es zwingend erforderlich, dass das Grundstück über eine Zufahrt verfügt. Wir bitten um Zusendung einer Eingangsbestätigung.	Die Pflanzbindungsfläche wird an der Ostseite des Flurstücks auf einer Breite von 6 m unterbrochen.

3	Bürger 3	26.05.2021
Stellungnahme		Abwägungsvorschlag

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. 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 Regenrinnen. zusetzen, trotz regelmäßiger Reinigung. Von der Buche geht viel Totholz nieder, obwohl wir dort regelmäßig das tote Holz rausschneiden! Unsere Mieterin ist Allergikerin und hat Probleme mit den Pollen. 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. Die Festsetzung zur Eintragung eines zu erhaltenden Baumes auf unserem Grundstück, muss aufgehoben werden, damit die Möglichkeit zur Entfernung und Ersatzbepflanzung besteht. Wir bitten um Zusendung einer Eingangsbestätigung und uns über das Ergebnis der Prüfung zu informieren.	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. Daher sollen insbesondere im Umfeld der Villa Popken möglichst alle Laubbäume erhalten bleiben, dem Wunsch kann somit nicht nachgekommen werden.
---	--

4 Bürger 4	15.06.2021
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
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 m² sind bei einer GRZ von 0,3 Grundflächen für Hauptgebäude von 180 m² bis 270 m² zulässig.

Adolf Wilken (stellvertretend für die Anlieger der Ulmen- und Kastanienstraße).	
5	Bürger 5
15.06.2021	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
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.

6	Bürger 6
15.06.2021	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
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:	

Die Nutzung der Flächen in Mischgebieten wird durch den Neuentwurf des Bebauungsplans in erheblichem Umfang eingeschränkt. Währenddessen bislang im Bereich nördlich der Blumenstraße zwischen Lindenstraße und Auricher Straße (zumindest im westlichen Teil, entlang der Lindenstraße) eine überwiegend wohnliche Nutzung erfolgt, wird diese im vorliegenden Entwurf gem. Ziffer 6.2 ausgeschlossen (i.e. eine Bebauung mit Wohngebäuden nach §6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO ist nicht vorgesehen). Mit Blick auf die durch den Neuentwurf des Bebauungsplans vorgesehene Reduzierung von Mischgebieten westlich der Auricher Straße wie in Ziffer 2.1 bei den Abweichungen unter Nr. 1 beschrieben, erscheint dies inkonsequent, da zugleich auf der östlichen Seite der Lindenstraße eine stärkere Ansiedelung von Gewerbe erwirkt werden soll. Ich rege an, zumindest zwischen Mischgebieten MI 1 und MI 2 dergestalt Differenzierungen vorzunehmen, dass ein größerer Anteil an rein gewerblicher Nutzung der Erdgeschossflächen aufgrund der größeren Nähe zu den Hauptverkehrsachsen in Mischgebieten MI 1 vorgesehen wird, währenddessen in Mischgebieten MI 2 im Erdgeschoss auch eine wohnliche Nutzung erfolgen kann.	Die Festsetzung der Mischgebiete MI orientiert sich an der aktuellen Auslegung des Planungsrechtes. Demnach ist kleinteilig der gewerbliche Anteil nachzuweisen, daher die Festsetzung, dass im Erdgeschoss nur gewerbliche Nutzungen zulässig sind. Bestehende Genehmigungen haben Bestandsschutz.
---	--

Mir ist auf Basis der mit der Gemeinde geführten Gespräche (Samtgemeinde- und Gemeindebürgermeister sowie Angestellte aus der Verwaltung) bewusst, dass der veröffentlichte Neuentwurf des Bebauungsplans zukünftige Bebauungsplanungen innerhalb der Gemeinde vereinfachen soll. Ich bezweifle dennoch, dass die damit herbeigeführten eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten einen grundlegenden Beitrag zur Wiederbelebung des zunehmend weniger frequentierten „historischen Ortskerns“ leisten werden. Die Nachfrage nach Gewerberaum wird in der Gemeinde limitiert bleiben - insbesondere im Teil nördlich des historischen Ortskerns. Mit der Erschließung des Gewerbegebiets nördlich der Filsumer Straße und östlich der Leeraner Straße (Bereich um den Combi- Verbrauchermarkt) wurde vor gut dreißig die Basis für eine entsprechende Verlagerung in diese Richtung gelegt. M.E. ist nach Alternativen jenseits von Gewerbeansiedlungen zu suchen, welche den „historischen Ortskern wieder attraktiver erscheinen lassen. Ein Investitionsstau von Grundstückseigentümern in diesem Bereich aufgrund der eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten bzw. ein dauerhafter Leerstand von Gebäuden aufgrund der unzureichenden Nachfrage nach Gewerberaum dort kann nicht im Interesse der Gemeinde liegen, denn diese lassen den Ortsteil weiter unattraktiv erscheinen..	Zusätzlich ist zu bemerken, dass die Mischgebiete im Einwirkungsbereich des Verkehrslärmes der B 72 liegen und damit die Eignung hinsichtlich Wohnqualität eingeschränkt ist.
Gerne stehe ich im Hinblick auf meine obigen Ausführungen zu einem direkten Austausch zur Verfügung und verbleibe	

Sachverhalt:

Der Rat der Gemeinde Hesel hat in seinen Sitzungen am 26.04.2018 und 20.08.2018 beschlossen, die rechtsgültigen Bebauungspläne 32 „Hesel-Nord-Sett“, 34 „Hesel-Nordost“, 36 „Hesel-Südost“ und 38 „Hesel-Am Walde“ im Kernbereich des Ortskernes von Hesel aufzuheben und neuzufassen. Das Plangebiet der bisherigen Pläne wurde im Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes HE 11 „Hesel-Kernbereich“ zusammengefasst.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans HE 11 „Hesel-Kernbereich“ 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.

Der Aufstellungsschluss für die Neufassung der Bebauungspläne wurde vom 30.04.2018 bis 07.05.2018 bzw. vom 21.08.2018 bis 27.08.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und frühzeitiger Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgten in der der Folge.

Die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit sind in der anliegenden Aufstellung vom 03.05.2021 dargestellt. Ebenso die dazugehörigen Abwägungsvorschläge.

Besonders zu erwähnen ist das auf Grund der Stellungnahme der Niedersächsischen Landesforsten eine Fläche östlich angrenzend an dem Park der Villa Pokpen als Parkfläche einklassifiziert wurde.

Das Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Planung HE 11 „Hesel – Kernbereich“ wurde in der Frist vom 17.05.2021 bis zum 15.06.2021 durchgeführt. Sechs Stellungnahmen sind eingegangen.

Das Beteiligungsverfahren der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für die Planung HE 11 „Hesel – Kernbereich“ wurde mit Schreiben vom 18.05.2021 gestartet. Gelegenheit zur Stellungnahme wurde bis zum 17.06.2021 gegeben.

Die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit sind in der anliegenden Aufstellung vom 09.07.2021 dargestellt. Ebenso die dazugehörigen Abwägungsvorschläge.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:

keine



Uwe Themann
Gemeindedirektor

Anlagenverzeichnis:

1. Tabelle über Abwägungsvorschläge nach Öffentlicher Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB vom 07.07.2021
2. Tabelle über Abwägungsvorschläge nach frühzeitiger öffentlicher Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB