

- Herr Pollmann



**Kreisverwaltung**

Der Landrat

Landkreis Leer 26787 Leer

Amt für Planung und Naturschutz

Gemeinde Hesel  
über Samtgemeinde Hesel  
Rathausstraße 14

Sprechzeiten:  
Mo. – Fr. 08:30 – 12:30 Uhr  
oder nach Vereinbarung

Bergmannstr. 37  
26789 Leer

26835 Hesel



Telefon: 0491 926-0  
Telefax: 0491 926-1388  
E-Mail: [info@landkreis-leer.de](mailto:info@landkreis-leer.de)  
[www.landkreis-leer.de](http://www.landkreis-leer.de)

Sparkasse LeerWittmund  
BLZ: 285 500 00, Konto 803 361  
IBAN: DE79 2855 0000 0000 8033 61  
BIC: BRLADE21LER

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

08.02.2022

Mein Zeichen

III/61P

Ihr/e Ansprechpartner/in

Frau Jungmann

Durchwahl 0491

926-1216

Telefax 0491

926-1766

Persönliche E-Mail

[britta.jungmann@lkleer.de](mailto:britta.jungmann@lkleer.de)

Datum

11.03.2022

Thema

Anfrage zu baulichen Entwicklungsmöglichkeiten in Hesel im Bereich Poststraße Haus-Nr. 20 - 49

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der Anfrage der Gemeinde Hesel, ob der in dem nachfolgenden Kartenausschnitt rot dargestellte Bereich an der „Poststraße“ (Heseler Hörn) einer baulichen Entwicklung zugänglich ist, nehme ich für die von mir in einem etwaigen Bauleitplanverfahren zu vertretenden Belange wie folgt Stellung:



Aus raumordnungsrechtlicher Sicht komme ich zu folgender Voreinschätzung:

Gemäß dem RROP 2006 (D 1.5 01) ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die zentralörtlichen Bereiche zu konzentrieren. Im aktuellen Landes-Raumordnungsprogramm 2017 heißt es hierzu im Grundsatz 2.1 05 weiter: „Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden“. Für den angefragten Ortsteil Heseler Hörn sind diese Voraussetzungen nicht gegeben. Es ist eine Entwicklung aus raumordnerischer Sicht nur im Rahmen der Eigenentwicklung verträglich. Diese bezieht sich vor allem auf einen angepassten Ersatz- und Erweiterungsbedarf, der überwiegend aus den Wohnbedarfen der ortsansässigen Bevölkerung resultiert. Für Heseler Hörn können dies aufgrund der geringen Siedlungsgröße (nach ALKIS mit angrenzender Siedlung an der Bundesstraße nur ca. 30 Wohngebäude) nur vereinzelte Neubauten sein. Die angefragte Fläche kann nach grober Schätzung jedoch so entwickelt werden, dass hier ca. 20 oder mehr Wohneinheiten realisiert werden können (Annahme Einfamilienhaus). Eine Verträglichkeit, auch einer schrittweisen Entwicklung, wird aus raumordnerischer Sicht somit nicht gesehen.

Darüber hinaus besteht ein Konfliktpotenzial, da die Fläche im Zusammenhang mit einem Vorranggebiet für Natur und Landschaft steht („Wallheckengebiete“). Zwar ist der Bereich unmittelbar an der Poststraße in der zeichnerischen Darstellung aus der Gebietskulisse ausgeklammert, allerdings grenzen nordwestlich und südöstlich unmittelbar Teilflächen des Vorranggebietes an. Diese Bereiche weisen weiterhin ein engmaschiges Wallheckennetz auf. Hierauf bezieht sich auch die vorhandene Darstellung eines Vorsorgegebietes für die Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen.

Es handelt sich kulturhistorisch und ökologisch gesehen um ein sehr bedeutendes Wallheckengebiet. Der aktuelle Landschaftsrahmenplan (2021) zeigt im Biotopverbundkonzept hier eine Verbundachse der Wälder und entsprechende Entwicklungsflächen. Es handelt sich um einen wertvollen Habitatkorridor, der Kerngebiete des regionalen Biotopverbundes (Heseler Wald und Stielkelkamper Wald) verbindet. Eine weitere Zersiedelung würde die ökologische Bedeutung und Entwicklungsperspektive des Bereiches erheblich beeinträchtigen. Auch das Landschaftsbild wird weiter beeinträchtigt, wenngleich hier bereits eine gewisse Vorbelastung durch die bestehende Bebauung zu attestieren ist.

Insgesamt bestehen aus raumordnungsrechtlicher Sicht gegenüber einer Siedlungsentwicklung im Bereich Heseler Hörn- Poststraße somit **erhebliche Bedenken**, bzgl. der Dimensionierung bestehen auch deutliche Anzeichen einer Unverträglichkeit der Planung.

Aus naturschutzrechtlicher Sicht nehme ich wie folgt Stellung:

Das Plangebiet liegt beidseitig der Poststraße, westlich der Auricher Straße (B 72) und östlich des Ostfriesland-Wanderweg/Nückerstraße und nördlich der Ortschaft Hesel in einem Wallheckengebiet.

In dem Gebiet sind die neun Wallhecken Nr. 614, 814, 912, 915, 917, 925, 926, 933 und 1289 (Wallheckenkataster Landkreis Leer) gelegen. Wallhecken sind gemäß § 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 22 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) geschützt und dürfen nicht beseitigt werden.

Außerdem sind hier drei Kompensationsflächen (drei Wallheckenneuanlagen, die Anpflanzung von 4 Obstbäumen und Gehölzanzpflanzung von 100 m<sup>2</sup>) gelegen.

Seite 3

An den angefragten Bereich schließt sich nach Norden und Westen die freie Landschaft an. Gemäß Landschaftsrahmenplan (LRP 2021) ist das Landschaftsbild von hoher Bedeutung und liegt in einem Wallheckengebiet (Grünlandgebiet mit hohem Anteil an Wallhecken, LRP).

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen somit gegen die o. a. Planung **erhebliche Bedenken**.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nehme ich zu der Anfrage wie folgt Stellung:

Gemeinden haben bei der Bauleitplanung in Orientierung an dem immissionsschutzrechtlichen Schutz- und Vorsorgegedanken (§ 5 BImSchG) dafür Sorge zu tragen, dass keine B-Pläne erlassen werden, deren Verwirklichung zu schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG führt. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist der in den Unterlagen dargestellte Bereich (Bereich Poststraße Haus-Nr. 20-49) einer Bauleitplanung grundsätzlich zugänglich. Ausschlusskriterien sind soweit nicht bekannt.

Allerdings ist bei der entsprechenden Planung zu berücksichtigen, dass sich in der Nähe zu dem möglichen Geltungsbereich mehrere landwirtschaftliche/tierhaltende Betriebe und ein Reitplatz befinden, von denen Geruchsemissionen ausgehen können, die potentiell dazu geeignet sind, Beeinträchtigungen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Umgebung hervorzurufen. Dieser Belang wäre in einem etwaigen Bauleitplanverfahren aufzuarbeiten.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht, abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht sowie aus bau- und bodendenkmalpflegerischer Sicht bestehen gegen eine wohnbauliche Entwicklung in dem angefragten Bereich keine grundsätzlichen Bedenken.

Aus planungsrechtlicher Sicht ist zunächst festzustellen, dass der angefragte Bereich im planungsrechtlichen Außenbereich der Gemeinde Hesel gelegen ist. Eine Bebaubarkeit wäre durch eine Bauleitplanung (zweistufig, F-Plan/B-Plan) herbeizuführen. Hierzu ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die von der Planung betroffenen Belange im Rahmen der Bauleitplanung zu einem gerechten Ausgleich zu bringen sind.

Es ist mit Verweis auf meine raumordnerischen sowie naturschutzfachlichen Ausführungen und vor dem Hintergrund der an die Standortauswahl zu stellenden Begründungsanforderungen festzustellen, dass eine Bauleitplanung in dem angefragten Bereich ausscheidet. Es ist nicht zu erkennen, wie die gegen eine bauliche Entwicklung vorgebrachten Belange im Rahmen der Bauleitplanung überwunden werden sollten. Eine bauliche Entwicklung kann für diesen Bereich nicht das Ergebnis einer sachgerechten Abwägungsentscheidung sein.

Ich **rate daher dringend davon ab**, eine bauliche Entwicklung für den angefragten Bereich anzustreben.

Mit freundlichem Gruß

i.A.

  
(Péron)