

Beschlussvorlage

HES/2022/024 [öffentlich]



**Gemeinde
Hesel**
Der Bürgermeister

Betreff:
Bebauungsplan HE 12 "Hesel - West-Rüschchen"
- Erörterung und Beschluss über Anregungen

Federführung: Stabstelle Gemeindeentwicklung
Verfasser: Jens Pollmann
Aktenzeichen: Ge/Po-612601-HE12
Datum: 19.05.2022

Beratungsfolge	Datum	Beschluss
Ausschuss für Bau, Klima und Gemeindeentwicklung Beratung	31.05.2022	
Verwaltungsausschuss Vorbereitung	28.06.2022	
Rat der Gemeinde Hesel Entscheidung	30.06.2022	

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 19.05.2022 dargestellten Abwägungsentscheidungen getroffen.

Von folgenden Trägern wurden Hinweise/Anregungen gegeben:

1. Landkreis Leer
2. EWE Netz
3. Bundeswehr
4. LBEG Hannover
5. Ostfriesische Landschaft
6. Deutsche Telekom Technik GmbH
7. NLKWN Aurich
8. Landeswirtschaftskammer Niedersachsen

Von folgenden Trägern wurden keine Hinweise/Anregungen gegeben:

1. Pledoc GmbH
2. BEP GmbH & Co.KG
3. Tennet
4. Gastransport Nord GmbH
5. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Oldenburg
6. Gascade Gastransport GmbH

Bürgern wurden Hinweise/Anregungen gegeben:

1. keine

Von folgenden Trägern wurden Hinweise gegeben:

1 Landkreis Leer

Die Gemeinde Hesel plant für zentral im Ortskern gelegene Bereiche eine planungsrechtliche Neuordnung (z. B. durch Begrenzung der Wohneinheiten, Beschränkung der Gebäudelängen), um die gewachsenen und ortstypischen städtebaulichen Siedlungs-/ Nutzungsstrukturen zu erhalten. Überplant werden die Geltungsbereiche der bislang rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 33 „Hesel-West“ (einschl. der 3 Änderungen), Nr. 42 „Hesel-Rüschen“ (einschl. der 1. Änderung), in Teilbereichen außerdem der Bebauungsplan Nr. 48 sowie die Bebauungspläne HE 2 und HE 9.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen

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: Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen

Aus Sicht der unteren Denkmalschutzbehörde nehme ich wie folgt Stellung:

A) Baudenkmalpflegerische Belange

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden denkmalpflegerische Belange nicht berührt. Die im Plangebiet vorhandenen Baudenkmale sind im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen

Nach § 10 (1) Nr. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) bedürfen die Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von Anlagen, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Ferner dürfen nach § 8 NDSchG in der Umgebung eines Baudenkmals keine Anlagen errichtet werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Die denkmalrechtliche Beurteilung einzelner Gebäude oder baulicher Anlagen erfolgt im Bauantrags- oder denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahren. Die gestalterischen Anforderungen bezüglich des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes können in diesem Fall auch enger als die örtlichen Bauvorschriften gefasst sein.

Aus bau- und bodendenkmalpflegerischer Sicht bestehen somit keine Bedenken.

A) Bodendenkmalpflegerische Belange

Der Archäologische Dienst der Ostfriesischen Landschaft ist in diesem Verfahren zu beteiligen. Die daraus ergehende Stellungnahme des Archäologischen Dienstes der Ostfriesischen Landschaft ist bezüglich der bodendenkmalpflegerischen Belange zu beachten.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nehme ich 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.

Der Geltungsbereich des B-Plans HE 12 „Hesel-West-Rüschen“ liegt in unmittelbarer Nähe zur Kreisstraße K 3 (Stikelkamper Straße). Aufgrund der Emissionen, die durch die Nutzung dieser Straße entstehen, können in der umliegenden Bebauung Beeinträchtigungen hervorgerufen werden, die potentiell dazu geeignet sind, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu stören. Die planerische Ausweisung von Wohnbebauung auf stark mit Verkehrslärm vorbelasteten Flächen bedarf der besonderen Sorgfalt. Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sollten im Geltungsbereich des B-Plans die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden. Für den Geltungsbereich des B-Plans HE 12 hat eine gutachterliche Bewertung ergeben, dass es im Nahbereich der Stikelkamperstraße zu Überschreitungen der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete kommt. Bei Überschreitungen der Orientierungswerte ist zu beachten, dass je höher die Überschreitung ist, desto gewichtiger müssen die für die Planung sprechenden städtebaulichen Belange für die Ausweisung der störanfälligen Nutzung in diesem Bereich sein. Da die Überschreitungen lediglich auf einem schmalen Streifen entlang der Stikelkamperstraße auftreten, sind aus immissionsschutzrechtlicher Sicht noch genügend Bereiche vorhanden, in denen es zu keinen Beeinträchtigungen kommt. Die Überschreitung ist somit aus immissionsschutzrechtlicher Sicht als vertretbar anzusehen. Es sind allerdings dennoch in diesem Bereich gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen,

Der Hinweis wurde beachtet, die Ostfriesische Landschaft ist am Planverfahren beteiligt worden.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

so dass Schallschutzmaßnahmen notwendig werden.

Es sollen gemäß den vorgelegten Unterlagen passive Schallschutzmaßnahmen im B-Plan festgesetzt werden. Eine Umsetzung von vorzuziehenden aktiven Lärmschutzmaßnahmen ist gemäß Ausführungen in der Begründung aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung nicht möglich. Bei den ermittelten und festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen stellt sich die Frage, auf welcher Grundlage die Festsetzung im Hinblick auf den Schutz von Außenwohnbereichen (Festsetzung 11.3) in den B-Plan aufgenommen worden sind. In der vorgelegten Schallprognose wird nicht auf die Anforderungen an Schallschutzmaßnahmen für Außenwohnbereiche eingegangen. Gleichwohl zeigen die Ergebnisse der Prognose, dass aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte Schallschutzmaßnahmen für Außenwohnbereiche erforderlich sind.

Da sich im Geltungsbereich selber und im Umfeld zum B-Plan landwirtschaftliche Betriebe befinden, ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens auch nachzuweisen, dass es durch Geruchsimmissionen nicht zu einer Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse kommt. Gemäß den vorgelegten Unterlagen ist ein Gutachten in Auftrag gegeben worden, welches allerdings nicht zur Gegenstand der ausgelegten Unterlagen war. In der Begründung zum B-Plan wird hierzu jedoch ausgeführt, dass es in mehreren Bereichen zu Überschreitungen der Immissionswerte der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) kommt. Sollte die Überschreitung auf der Gemeinbedarfsfläche für Kirchen bzw. für kirchliche Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen südlich der Kirchstraße sich auf Flächen beziehen, die nicht zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, so stellt diese Überschreitung keine unzulässige Beeinträchtigung dar. Im Hinblick auf die weiteren Flächen mit Überschreitungen der maßgeblichen Immissionswerte lässt sich ohne weitere Prüfung zumindest aussagen, dass hier mögliche Erweiterungen der entsprechenden Betriebe schwer möglich sind. Da aber durch die Überplanung der vorhandenen Strukturen kein Zustand geschaffen wird, der eine strengere Beurteilung im Hinblick auf Geruchsemissionen bewirkt, entstehen durch die Aufstellung keine weiteren Beeinträchtigungen für mögliche Erweiterungen der betreffenden landwirtschaftli-

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, die Schallprognose wird entsprechend ergänzt.

Gemäß Geruchsgutachten der Landwirtschaftskammer ist das Gebiet durch Geruchsimmissionen teilweise vorbelastet. Die entsprechenden Immissionsgrenzwerte werden weitgehend eingehalten. Da die landwirtschaftlichen Flächen im Rahmen der ordnungsgemäßen Landwirtschaft bewirtschaftet werden, gehören die von dort ausgehenden zeitweisen Lärm- und Geruchsbelastigungen zum Wohnen, zum gemischten und zum dörflichen Wohnen im ländlichen Raum.

chen Betriebe.

Weiterhin gebe ich folgende Hinweise zu der vorgelegten Planung:

In Tabelle 1 der Immissionsprognose wird fälschlicherweise für Mischgebiete zur Nachtzeit ein Orientierungswert von 45 dB(A) angenommen. Für Straßenverkehrslärm liegt der Orientierungswert für Mischgebiete gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 bei 50 dB(A).

Aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die Planungen keine Bedenken.

Aus Sicht des Straßen- und Tiefbauamtes nehme ich wie folgt Stellung:

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. HE 12 bestehen aus Sicht des Straßen- und Tiefbauamtes keine Bedenken.

Folgenden Hinweis gebe ich zu dieser Planung:

Bei der Immissionsprognose wurden geschätzte Verkehrszahlen angenommen.

Am 31. Januar 2019 fand auf der Kreisstraße seitens des Landkreises eine Verkehrszählung statt. Diese Zählung ergab einen DTV-Wert von 3347 KFZ/24h. Der LKW-Anteil beträgt dabei 10%.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird wie folgt Stellung genommen:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes HE 12 werden rechtsgültige Bebauungspläne zusammengefasst. Das Plangebiet ist größtenteils bebaut und die wasserwirtschaftlichen Belange sind bereits in den einzelnen Bebauungsplänen geregelt worden. Da sich durch die Planung keine weitere zusätzliche Versiegelung ergibt, bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht zu der Aufstellung des Bebauungsplanes HE 12 keine Bedenken.

Für neu zu erschließende Freiflächen, die wasserwirtschaftlich bislang nicht geregelt sind, ist meinem Amt für Wasserwirtschaft ein Oberflächenentwässerungskonzept zur Abstimmung/Genehmigung einzureichen.

Aus Sicht der Raumordnung nehme ich wie folgt Stellung:

Gegen die vorgelegte Bauleitplanung der Gemeinde Hesel bestehen aus Sicht der Raumordnung keine Bedenken.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass entgegen der Angabe in der Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung in der Begründung weiterhin keine Erwähnung der raumordnerischen Vorga-

Die Angabe in der Immissionsprognose ist mit 50 dB(A) angegeben und ist somit nicht zu korrigieren.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Angaben der Verkehrszählung wurde bereits in die vorliegende Fassung der schalltechnischen Immissionsprognose aufgenommen.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei neu zu erschließenden Freiflächen werden die wasserwirtschaftlichen Belange beachtet.

Der Hinweis wird beachtet, die Begründung wird um das Kap. Raumordnung ergänzt.

ben (LROP und RROP) erfolgt. Dies ist zu korrigieren.

Aus planungsrechtlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Vor dem Hintergrund der Überplanung eines verdichteten Ortskerns sind die widerstreitenden Belange der flächensparenden Nachverdichtung (Vorrang der Innenentwicklung) und Wohnraumversorgung auf der einen Seite mit den Belangen des ruhigen Wohnens und der Erholung auf der anderen Seite zu ermitteln, bewerten und abzuwägen.

Darüber hinaus ist auf Folgendes hinzuweisen:

- 1) Gegenstand dieser Bauleitplanung ist unter anderem die Festsetzung von maximal zulässigen Wohneinheiten in Wohngebäuden wobei hier eine Kombination mit einer Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen beabsichtigt ist. Nach dem in der Begründung dokumentierten Planungswillen soll für das WA 1 keine Vorgabe hinsichtlich der maximal zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden gelten. Im WA 2 und 3 sowie im MD 1 und 2 soll die maximal zulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden von der Grundstücksgröße abhängig sein, wobei diese für die Gebiete unterschiedlich festgesetzt wird.

Die im Entwurf dieser Bauleitplanung getroffene Festsetzung TF Nr. 5.1 (Im WA2 und WA3 sind je Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig) und die in der jeweiligen Nutzungsschablone enthaltene Regelung (2WO/500m² im WA2 bzw. 2WO/750m² im WA3) widersprechen sich. So wären beispielsweise auf einem 1.000 m² großen Baugrundstück im WA2 in einem Wohngebäude nach der TF Nr. 5.1 nur 2 Wohneinheiten zulässig, hingegen nach der in der Nutzungsschablone enthaltenen Regelung 4 Wohneinheiten zulässig wären.

Unter den Textlichen Festsetzungen finden sich keine Regelungen zu den maximal zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden je festgesetzter Mindestgrundstücksgröße für die MD1 und 2.

Folgende Anpassung der TF Nr. 5.1 emp-

Die Begründung beschreibt im Kap. diese Problematik.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die textliche Festsetzung wird präzisiert, so dass beispielsweise auf einem 1.000 m² großen Baugrundstück im WA2 dann zwei weitere Wohneinheiten zulässig sind.

fehle ich daher:

„Im WA2, WA3, MD1 und MD2 sind je festgesetzter Mindestgrundstücksgröße max. 2 Wohneinheiten in Wohngebäuden zulässig. Werden als Einzelhaus zwei Gebäude aneinandergebaut, so ist je festgesetzter Mindestgrundstücksgröße in dem Gebäude nur eine Wohneinheit zulässig.“

Ausführungen dazu, dass im Falle von aneinandergebauten Gebäuden (umgangssprachlich als Doppelhaus verstanden) nur eine Wohneinheit in dem jeweiligen Gebäude zulässig sein soll, finden sich in der Begründung bislang nur zu dem WA3. Daher bitte ich zu prüfen, ob die vorgeschlagene Festsetzung den Planungswillen inhaltlich trifft.

Ich empfehle weiterhin, die Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße (TF Nr. 6.1 und TF Nr. 6.2) in der Planzeichnung (angegliedert an die jeweilige Nutzungsschablone, Zum WA2: „ $F_{min} = 500m^2$ “ bzw. zum WA3: „ $F_{min} = 750m^2$ “) zu ergänzen. Auch in der Planzeichenerklärung sind dann nach Ergänzung die Angaben zum Planzeichen „Mindestgrundstücksgröße“ aufzunehmen.

Außerdem bitte ich die TF Nr. 6 „Mindestgrundstücksgröße“ zu überarbeiten bzw. zu ergänzen. Der Festsetzungswortlaut deckt sich nicht mit den in der Planzeichnung vorzufindenden Inhalten. Die TF Nr. 6.1 trifft eine Regelung für das WA2, die TF Nr. 6.2 trifft eine Regelung für das WA3.

Mindestgrundstücksgrößen für das MD1 und MD2 werden bislang nicht festgesetzt, obwohl in den entsprechenden Nutzungsschablonen Festsetzungen zu den zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden bezogen auf die Baugrundstücksgröße enthalten sind. Die Ergänzung der Nutzungsschablonen MD1 und MD2 um die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße bitte ich analog zu der Ergänzung bei den Nutzungsschablonen WA2 und WA3 vorzunehmen.

In der Begründung ist unter Punkt 5.1.2 und 5.1.3 zum WA2 bzw. zum WA3 jeweils über den Festsetzungswortlaut hinausgehend aufgenommen, dass die

Die Regelungen werden gemäß Nutzungsschablonen in den textlichen Festsetzungen ergänzt.

Der Hinweis wird beachtet, die textliche Festsetzung Nr. 5.1 wird angepasst.

Es entspricht dem Planungswillen der Gemeinde, dass je Doppelhaushälfte nur 1 Wohneinheit zugelassen wird.

Der Hinweis wird beachtet, die Nutzungsschablonen werden gemäß der textlichen Festsetzung ergänzt.

Der Hinweis wird beachtet, die Nutzungsschablonen und die textlichen Festsetzungen werden für die MD1 und MD2-Gebiete ergänzt.

festgesetzte Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser je Baugrundstück gilt. Der Zusatz „für Einzelhäuser“ könnte implizieren, dass für grenzständig errichtete Doppelhäuser die Mindestgrundstücksgröße nicht gelten soll. Hier sind der Planungswille zu erforschen und die Ausführungen in der Begründung und die getroffenen Festsetzungen widerspruchsfrei in Einklang zu bringen (Begründung z.B. „Innerhalb des WA 2 sind je 500 m² Baugrundstück in Wohngebäuden maximal 2 Wohneinheiten zulässig. In dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist eine Mindestgrundstücksgröße von 500 m² je Baugrundstück festgesetzt.“).

- 2) In der TF Nr. 2.1 ist die Rechtsgrundlage zu konkretisieren (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
Ebenso in der TF Nr. 2.2 (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

- 3) In der TF Nr. 2.3 ist der Bestandsschutz der bestehenden Nutzungen angesprochen. In der Begründung ist eine stichtagsbezogene Feststellung der bestandsgeschützten Nutzungen zu ergänzen, um die Regelung nachprüfbar zu machen.
Zudem sind die in der Begründung enthaltenen Aussagen zu dem MI anderslautend. Die Aussagen in der Begründung und die getroffene Festsetzung sind in Einklang zu bringen.

- 4) In der TF Nr. 2.4 ist eine Korrektur der Rechtsgrundlagen erforderlich: „In den MI sind die unter § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis Nr. 8 BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.“

- 5) In der TF Nr. 3.1 sind die Angaben zum unteren Bezugspunkt (Ort der Messung) analog zu denen in der TF Nr. 3.2 zu konkretisieren.

- 6) In der TF Nr. 4 wird festgelegt, dass für die allgemeinen Wohngebiete die abweichende Bauweise gilt. Dies ist für das WA1 nicht korrekt.

Der Hinweis wird beachtet, die Begründung wird angepasst, das Wort „Einzelhäuser“ wird gestrichen.

Der Hinweis wird beachtet.

Die Hinweise werden beachtet, die Begründung wird angepasst.

- 7) Die TF Nr. 6.3 trifft keine Regelung zur Mindestgrundstücksgröße, sondern regelt hinsichtlich der Bauweise, dass im Plangebiet nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind (§ 22 Abs. 2 S. 3 BauNVO). Die Einsortierung der Festsetzung sollte dies berücksichtigen.
- Der Hinweis wird beachtet, die textliche Festsetzung wird angepasst.
- 8) Zu der TF Nr. 9 rege ich an, ein Pflanzschema zu ergänzen, um den Begriff „vollflächig“ hinreichend bestimmt zu fassen.
- Der Hinweis wird beachtet, die textliche Festsetzung wird angepasst.
- 9) In der TF Nr. 10.1 bitte ich darum, die „straßenzugewandten Seiten“ eindeutiger im Hinblick auf die immissionschutzrechtlich relevanten Straßen für das jeweilige Gebäude zu konkretisieren.
- Der Hinweis wird beachtet, die textliche Festsetzung wird angepasst.
- 10) Unter Punkt 5.3 der Begründung bitte ich nähere Ausführungen zu den im MD geltenden Nutzungskennziffern zu treffen, da auch für die in Bezug genommenen WA-Gebiete entlang der Kirchstraße (vermutlich gemeint: WA 1 und WA 2) unterschiedliche Festsetzungen getroffen werden.
- Der Hinweis wird beachtet, die textliche Festsetzung wird angepasst.
- 11) Die festgesetzten Wallhecken und deren Schutzstreifen sollten in der Planzeichnung um Bemaßungen ergänzt werden. Auch bitte ich zu prüfen, ob das in der Planzeichnung verwendete Planzeichen für den Wallheckenschutzstreifen dem in der Planzeichenerklärung enthaltenen Planzeichen entspricht.
- Der Hinweis wird beachtet, die textliche Festsetzung wird ergänzt.
- 12) In der Präambel ist zu der Rechtsgrundlage für die örtlichen Bauvorschriften der maßgebliche Absatz zu ergänzen (§ 84 Abs. 3 NBauO).
- Der Hinweis wird beachtet, die textliche Festsetzung wird ergänzt.
- 13) In der Verfahrensleiste bitte ich ein Feld für die Ausfertigung der Planurkunde vorzusehen.
- Der Hinweis wird beachtet, die textliche Festsetzung wird ergänzt.

Die Wallhecken sind nur nachrichtlich, auf Grundlage der Topographie-Einmessung des Katasteramtes übernommen worden, daher ist eine Vermaßung nicht erforderlich bzw. nicht zielführend. Bei dem Wallheckenschutzstreifen ist das Planzeichen im Plan mit der Legende identisch.

Der § 84 der NBauO wird ergänzt.

Der Hinweis wird beachtet.

Ich bitte Sie, die Hinweise und Anregungen im weiteren Planverfahren zu beachten.

2 EWE Netz GmbH

Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.

Im Ptangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.

Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m für die Erschließung mit Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen) sowie die Bereitstellung notwendiger Stationssteilplätze mit ein.

Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu

Die Hinweise beziehen sich nicht unmittelbar auf die Bebauungsplanung, sondern auf die Erschließungs- und Bauplanung. Im Zuge der Erschließungsplanung sind die Hinweise zu beachten.

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.

Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.

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 Anlagenauskunft 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: <https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen>.

Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus. Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info@ewe-netz.de. Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Katja Mesch unter der folgenden Rufnummer: 0441 4808-1345.

3 Bundeswehr

das Plangebiet befindet sich innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18a Luftverkehrsgesetz sowie im Immissionsschutzbereich des Standortübungsplatzes Hesel. Durch das Vorhaben werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Auf der Grundlage der im Bezug übersandten Unterlagen und Angaben bestehen seitens der Bundeswehr bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage keine Bedenken.

Aufgrund der Lage des Plangebiets ist mit Lärm-

Der Hinweis zu den Kosten wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird im Zuge von Erschließungsmaßnahmen beachtet.

Der Hinweis wird im Zuge von Erschließungsmaßnahmen beachtet.

Der Hinweis wird im Zuge von Erschließungsmaßnahmen beachtet.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, die Begründung wird um diesen Aspekt ergänzt.

und Abgasemissionen durch den militärischen Übungsbetrieb zu rechnen. Ich weise bereits jetzt daraufhin, dass spätere Ersatzansprüche nicht anerkannt werden können.

4 LBEG Hannover

in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:

Hinweise

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

Ob im Vorhabensgebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrechterhalten wurde, können Sie dem NIBIS-Kartenserver entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen. Rückfragen zu diesem Thema richten Sie bitte direkt an markscheide-rei@lbeg.niedersachsen.de.

Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaugerechtigkeiten finden Sie unter [www.lbeg.niedersachsen.de/Berabau/Bergbaurechtiaunaen/Alte Rechte](http://www.lbeg.niedersachsen.de/Berabau/Bergbaurechtiaunaen/Alte_Rechte)

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.

Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder

Der Hinweis wird im Zuge von Erschließungsmaßnahmen beachtet.

Der Hinweis wird im Zuge von Erschließungsmaßnahmen beachtet.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

objektbezogene Untersuchungen.

5 Ostfriesische Landschaft

Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken.

Sollten bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten archäologische Kulturdenkmale (Boden- und Baudenkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder uns zu melden.

Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), §5 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 und im Zuge von Erschließungsmaßnahmen beachtet.

6 Deutsche Telekom Technik GmbH

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:

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 14.08.2019 und haben keine weiteren Bedenken.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge von Erschließungsmaßnahmen beachtet.

Der Hinweis wird ggf. beachtet.

Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen. <mailto:T-NL-N-PTI-12-Planungsanzeigen@telekom.de>

7 NLKWN Aurich

Gegen die oben genannte Planung bestehen keine Bedenken, da wesentliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt nicht erwartet werden, wenn folgende Punkte beachtet werden:

- Sollte es zu einer zusätzlichen Versiegelung kommen, ist in den weiteren Planungen ein Oberflächenentwässerungs-

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge von Erschließungsmaßnahmen

konzept zu erstellen. Eine ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist zu gewährleisten. Faktoren wie Klimawandel und Starkregenereignisse sind bei der Konzeption zu berücksichtigen.

Stellungnahme als TOB:

Anlagen und Gewässer des NLWKN (Bst. Aurich) im GB I (Landeseigene Gewässer) und GB III (GLD) sind durch die Planungen nicht nachteilig betroffen.

beachtet.

8 Landwirtschaftskammer Niedersachsen

Es handelt sich in dem o. g. Planungsvorhaben um eine „Bestandsplanung“ in der die Beschreibung und Festschreibung der bestehenden Bebauung behandelt wird. Unter der Maßgabe, dass - solange in dem Gebiet landwirtschaftliche Tierhaltungsanlagen vorhanden sind - keine zusätzlichen Wohnbauflächen ausgewiesen werden, bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen das Planvorhaben.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Wir machen darauf aufmerksam, dass durch die Ausweisung von Kompensationsflächen die weiteren Entwicklungsmöglichkeiten landwirtschaftlicher Betriebe nicht eingeschränkt werden dürfen.

Der Hinweis wird ggf. beachtet.

Sachverhalt:

Der Rat der Gemeinde Hesel hat in seiner Sitzung am 20.08.2018 die Aufstellung und Neufassung der rechtsgültigen Bebauungspläne 33 "Hesel-West" einschl. seiner 3 Änderungen und Nr. 42 „Hesel-Rüschen" einschl. seiner 1. Änderung beschlossen. Das Plangebiet der bisherigen Pläne wurde im Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes HE 12 „Hesel-West-Rüschen“ zusammengefasst.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes HE 12 „Hesel-West-Rüschen“ 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 Aufstellungsschlüsse für die Neufassung der Bebauungspläne wurde vom 21.01.2018 bis 30.08.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Das frühzeitige Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für die Planung HE 12 „Hesel – West-Rüschen wurde in der Frist vom 17.07.2019 bis zum 19.08.2019 durchgeführt. Neun Stellungnahmen sind eingegangen.

Das frühzeitige Beteiligungsverfahren der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für die Planung HE 12 „Hesel – West-Rüschchen“ wurde mit Schreiben vom 17.07.2019 gestartet. Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 19.08.2019 gegeben.

Über die Abwägungsvorschläge wurde in HES/2021/053 abgestimmt.

Über das Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie über das Beteiligungsverfahren der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für die Planung HE 12 „Hesel – West-Rüschchen“ wurde in HES/2021/053 abgestimmt

Das Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Planung HE 12 „Hesel – West-Rüschchen“ wurde in der Frist vom 04.04.2022 bis zum 04.05.2022 durchgeführt. Stellungnahmen sind keine eingegangen.

Das Beteiligungsverfahren der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für die Planung HE 12 „Hesel – West-Rüschchen“ wurde mit Schreiben vom 23.03.2022 gestartet. Gelegenheit zur Stellungnahme wurde bis zum 23.04.2021 gegeben.

Die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit sind in der anliegenden Aufstellung vom 19.05.2022 dargestellt. Ebenso die dazugehörigen Abwägungsvorschläge.

Finanzielle Auswirkungen:

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



Joachim Duin
Gemeindedirektor

Anlagenverzeichnis:

1. Tabelle über Abwägungsvorschläge nach Öffentlicher Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB vom 19.05.2022