



## INHALT

<b>1</b>	<b>GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG.....</b>	<b>4</b>
1.1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG .....	4
1.2	GELTUNGSBEREICH .....	4
<b>2</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN .....</b>	<b>5</b>
2.1	LANDES- UND REGIONALPLANUNG .....	5
2.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG .....	5
2.3	BEBAUUNGSPLÄNE .....	7
2.3.1	<i>Bebauungsplan Nr. 33 „Hesel-West“ und Änderungen</i> .....	7
2.3.2	<i>Bebauungsplan Nr. 42 „Hesel-Rüschchen“ und Änderung</i> .....	7
<b>3</b>	<b>BESTANDSSTRUKTUREN.....</b>	<b>8</b>
3.1	STÄDTEBAULICHE SITUATION .....	8
3.2	ERSCHLIEßUNG .....	8
3.3	WALLHECKEN/BÄUME .....	8
<b>4</b>	<b>BESTANDSAUFNAHME UND DEFIZITE .....</b>	<b>9</b>
4.1	IMMISSIONEN .....	10
4.1.1	<i>Verkehrslärm</i> .....	10
4.1.2	<i>Geruchsimmissionen</i> .....	10
4.1.3	<i>Immissionsschutzbereich der Bundeswehr</i> .....	11
<b>5</b>	<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>12</b>
5.1	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE.....	12
5.1.1	<i>Allgemeine Wohngebiete WA 1</i> .....	12
5.1.2	<i>Allgemeines Wohngebiet WA 2</i> .....	13
5.1.3	<i>Allgemeine Wohngebiete WA 3</i> .....	13
5.1.4	<i>Nebenanlagen</i> .....	14
5.2	MISCHGEBIET MI .....	14
5.3	DORFGEBIETE MD.....	14
5.4	SCHULE/SPORTANLAGEN KINDERTAGESSTÄTTE .....	15
5.5	FRIEDHOF UND KIRCHE .....	15
5.6	VERKEHRSFLÄCHEN .....	15
5.7	GRÜNFLÄCHEN, WALLHECKEN .....	15
5.8	SPIELPLATZ .....	15
5.9	SCHALLSCHUTZMAßNAHMEN .....	16
<b>6</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>17</b>
6.1	DACHFORM UND DACHNEIGUNG .....	17
6.2	DACHEINDECKUNG .....	17
6.3	EINFRIEDUNGEN .....	17
6.4	ORDNUNGSWIDRIGKEITEN GEMÄß § 91 NBAUO.....	18
6.5	AUSNAHMEN .....	18
<b>7</b>	<b>UMWELTBERICHT .....</b>	<b>19</b>
7.1	KURZDARSTELLUNG DER WICHTIGSTEN ZIELE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES .....	19
7.1.1	<i>Angaben zum Standort</i> .....	19
7.1.2	<i>Art und Umfang der Planung</i> .....	19
7.1.3	<i>Bedarf an Grund und Boden</i> .....	19
7.2	ÜBERBLICK ÜBER DIE DER UMWELTPRÜFUNG ZUGRUNDE GELEGTEN FACHGESETZE UND FACHPLÄNE ....	19
7.2.1	<i>Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete</i> .....	19
7.2.2	<i>Fachgesetze und Fachpläne</i> .....	19
7.2.3	<i>Landschaftsplan</i> .....	19
7.3	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN .....	20
7.3.1	<i>Tiere</i> .....	21
7.3.2	<i>Biotoptypen und Pflanzen</i> .....	21
7.3.3	<i>Boden</i> .....	21
7.3.4	<i>Wasser</i> .....	21

7.3.5	Luft/Klima .....	21
7.3.6	Landschaftsbild .....	21
7.3.7	Menschen (Gesundheit, Emissionen, Immissionen) .....	21
7.3.8	Kultur- und Sachgüter .....	22
7.3.9	Wechselwirkungen .....	22
7.4	ERHALTUNGSZIELE UND SCHUTZZWECK .....	22
7.4.1	Europäisches ökologisches Netz und Natura 2000 .....	22
7.4.2	Nationalpark/ Biosphärenreservat .....	22
7.4.3	Geschützte Teile von Natur und Landschaft .....	22
7.4.4	Besonders geschützte Biotope .....	22
7.4.5	Luftqualität .....	22
7.5	BEWERTUNG DER PLANUNG UND ENTWICKLUNGSPROGNOSE DES UMWELTZUSTANDES - BEBAUTE UND ÜBERPLANTE BEREICHE .....	22
7.6	SONSTIGES .....	23
7.6.1	Artenschutzrechtliche Maßnahmen im Plangebiet und Umfeld .....	23
7.6.2	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich .....	23
7.6.3	Die geplante Bebauung und davon ausgehende Wirkfaktoren .....	23
7.6.4	Entwicklung bei Nichtverwirklichung der Planung, anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	23
7.6.5	Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten .....	23
7.6.6	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen .....	23
7.7	WEITERE BELANGE DES UMWELTSCHUTZES .....	23
7.7.1	Abfälle .....	23
7.7.2	Abwässer .....	24
7.7.3	Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien .....	24
7.8	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG .....	24
<b>8</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG .....</b>	<b>25</b>
8.1	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG .....	25
8.2	SCHMUTZWASSERKANALISATION .....	25
8.3	WASSERVERSORGUNG .....	25
8.4	TELEKOMMUNIKATION .....	25
8.5	ABFALL .....	25
8.6	STROM- UND GASVERSORGUNG .....	25
8.7	BRANDSCHUTZ .....	25
<b>9</b>	<b>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME .....</b>	<b>26</b>
9.1	WALLHECKEN .....	26
<b>10</b>	<b>HINWEISE .....</b>	<b>27</b>
10.1	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG .....	27
10.2	BODENFUNDE .....	27
10.3	ALTLASTEN .....	27
10.4	TEILÜBERDECKUNG VON BEBAUUNGSPLÄNEN .....	27
<b>11</b>	<b>VERFAHRENSSTAND .....</b>	<b>28</b>

## ANHANG

IMMISSIONSPROGNOSE ZUM BEBAUUNGSPLAN „HE 12 HESEL – WEST-RÜSCHEN  
- VERKEHRSLÄRM“ VOM 19.05.2022 LUX PLANUNG, OLDENBURG

(GERUCHS) IMMISSIONSSCHUTZGUTACHTEN – BAULEITPLANUNG DER SAMTGE-  
MEINDE HESEL, BEBAUUNGSPLAN HE 12 „HESEL-WEST-RÜSCHEN“, 31.05.2021

## **1 Grundlagen der Planaufstellung**

### **1.1 Anlass und Ziel der Planung**

In der Gemeinde Hesel häufen sich die Bauanträge mit dem Ziel einer verdichteten Grundstücksbebauung in Einfamilienhausgebieten. Planungsrechtliche Grundlage bilden alte Bebauungspläne.

Es kam auf einem Baugrundstück bereits zu einer verdichteten massiven Bebauung, die nach dem Bebauungsplan zwar planungsrechtlich zulässig war, aber im Widerspruch zu der umliegenden Einfamilienhausbebauung steht. Es liegen nun weitere Bauanträge mit vergleichbarer Grundstücksausnutzung vor. Da es sich gegenwärtig um einen allgemeinen Bautrend handelt, möchte die Gemeinde Hesel diese Entwicklung in Zukunft steuern.

Daher hat der Rat der Gemeinde Hesel hat in seinen Sitzungen am 20.08.2018 die Aufstellung und Neufassung der rechtsgültigen Bebauungspläne 33 "Hesel-West" einschl. seiner 3 Änderungen und Nr. 42 „Hesel-Rüschchen" einschl. seiner 1. Änderung beschlossen. Die Aufstellungsbeschlüsse wurden gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom ... 2019 bis ... 2019 ortsüblich bekannt gemacht. In seiner Sitzung am ... 2018 hat der Rat der Gemeinde Hesel beschlossen, dass diese Bauleitpläne in einem Verfahren, nämlich der Aufstellung des Bebauungsplanes HE 12 "Hesel - West-Rüschchen" zusammengefasst und fortgeführt werden.

Auf Grundlage einer umfassenden Bestandsaufnahme soll ein neuer Bebauungsplan erarbeitet werden, welcher den westlichen Ortskernbereich hinsichtlich seiner Bestandsstruktur bewertet und daraus Vorschläge für eine planungsrechtliche Steuerung der künftigen Bautätigkeit entwickelt.

Planungsrechtlich erfordert dieses Vorhaben die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Infolgedessen ist auch der Flächennutzungsplan in Teilbereichen zu ändern.

### **1.2 Geltungsbereich**

Das Plangebiet umfasst Flächen im Bereich des Ortskerns von Hesel westlich der Stikelkamperstraße und der Gemeindestraße An der Schule.

## **2 Planerische Vorgaben**

### **2.1 Landes- und Regionalplanung**

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Leer aus dem Jahre 2006 ist die Gemeinde Hesel ein Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung.

Der Landkreis Leer hat im Jahr 2016 die Neuaufstellung des RROP beschlossen. Im Zuge dieses Verfahrens sind die eigenen Ziele und Grundsätze an das aktuelle LROP anzupassen, das im Jahr 2017 neu bekanntgemacht worden ist.

Diese Anpassungs- und Überprüfungspflicht gilt somit auch für die Standorte zur Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten. Letztere stellen eine räumliche Konkretisierung vorhandener Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur dar. Vor diesem Hintergrund ist eine Präzisierung der Ortskernentwicklung und der Bebauungsstruktur nach den Regelungen des LROP 2017 als raumordnerisch verträglich zu bewerten und zulässig.

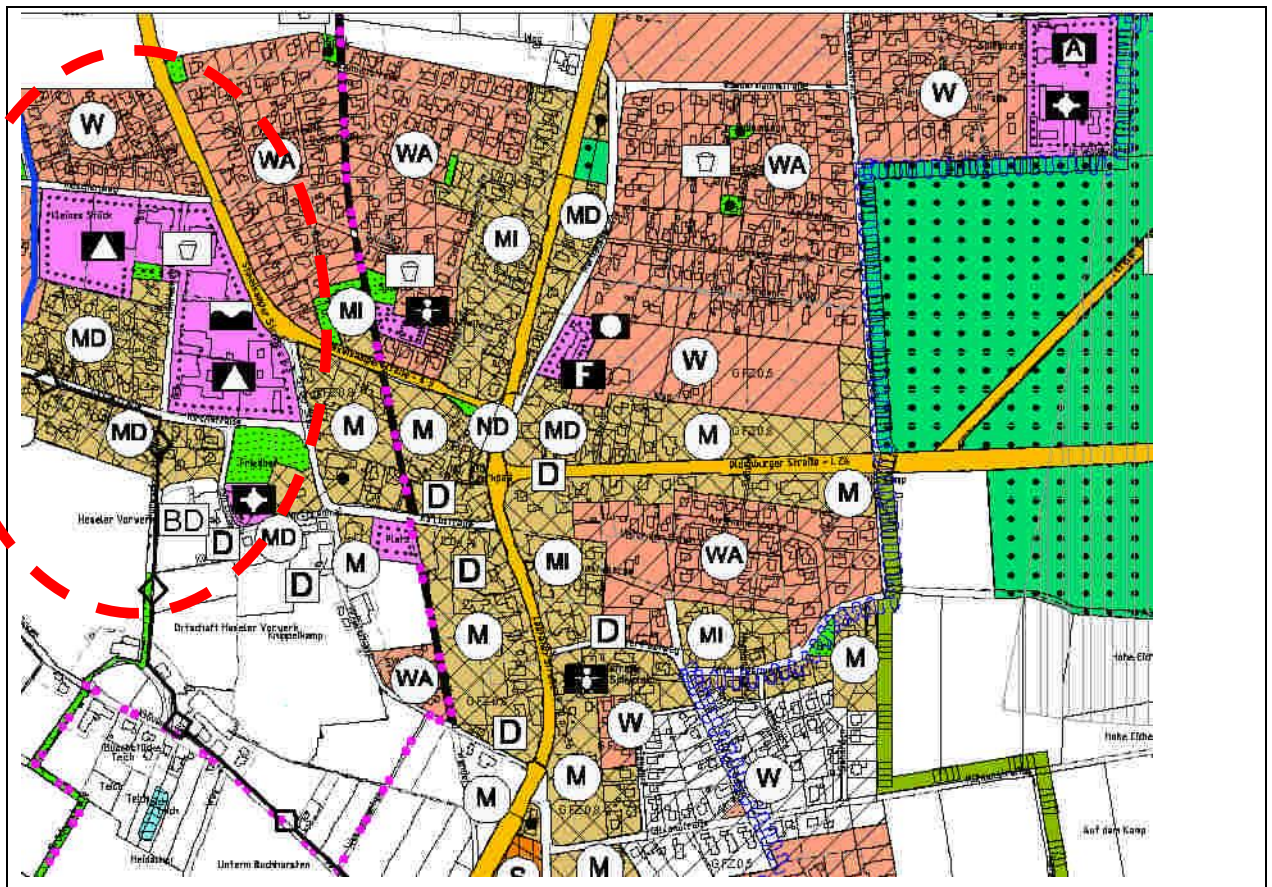
### **2.2 Flächennutzungsplanung**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hesel stellt für den Kernbereich der Gemeinde Hesel vorwiegend Bauflächen dar:

1. Die Hauptverkehrsstraße Stikelkamperstraße (K3) ist als Verkehrsfläche dargestellt.
2. Die Schule mit Sporthalle, Hallenbad und Kindergarten sind als Gemeinbedarfsflächen mit den Zweckbestimmungen Schule, Hallenbad und Spielplatz dargestellt.
3. Südlich der Kirchstraße ist der Friedhof als Grünfläche, der Bereich um die Kirche als Gemeinbedarfsfläche und das Pastorenhaus als gemischte Baufläche dargestellt.
4. Südlich Am Ehrenmal beginnen Außenbereichsdarstellungen
5. Ansonsten werden westlich gelegen Siedlungsbereiche als Dorfgebiete MD dargestellt.
6. Die Siedlungsbereiche nördlich des Rüschchenweges sind als Wohnbauflächen W dargestellt.



### Auszug aus dem Flächennutzungsplan Südteil der Samtgemeinde Hesel



Nach dem vorliegenden Planungskonzept des Bebauungsplanes HE 12 ergeben sich für den Flächennutzungsplan folgende Abweichungen:

1. Es werden für die westlichen Siedlungsbereiche um die Kirchstraße im Wesentlichen allgemeine Wohngebiete festgesetzt.
2. Für den Bereich um das Pastorenhaus wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kirche dargestellt, die Kirche und Umfeld werden als Grünfläche mit in den Friedhof einbezogen.
3. Die Zweckbestimmung Spielplatz auf der Gemeinbedarfsfläche entfällt zugunsten Schule. Hier ist zudem noch eine kleine Grünfläche dargestellt, sie entfällt ebenfalls.

Das Planungskonzept des Bebauungsplanes HE 12 erfordert für die genannten Teilbereiche die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Das Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan umfasst den gesamten Ortskern Hesel bzw. die beiden Bebauungsplangebiete HE 11 und HE 12. Die Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Hesel wird im Parallelverfahren durchgeführt.

## **2.3        Bebauungspläne**

Das Plangebiet HE 12 „Hesel - West-Rüschchen“ ist komplett mit verbindlicher Bauleitplanung überdeckt. Die rechtskräftigen Bebauungspläne werden durch die neue Planung überdeckt werden. Anbei im Folgenden eine kurze Skizzierung des bisher geltenden Planungsrechtes.

### **2.3.1      Bebauungsplan Nr. 33 „Hesel-West" und Änderungen**

Der Bebauungsplan setzt im Bereich des Schulgeländes/Sporthalle eine Gemeinbedarfsfläche Schule fest, nordöstlich ist eine große Spielplatzfläche festgesetzt.

Der Friedhof und die Kirche sind als Friedhofsfläche festgesetzt, das Pastorenhaus als Mischgebiet.

Die östlich angrenzenden Siedlungen sind alle als Dorfgebiete MD mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschoßflächenzahl von 0,6 festgesetzt, es gilt die offene Bauweise bei eingeschossiger Bebauung. Die Baufelder sind großzügig in etwa 20 m Tiefe festgesetzt.

#### Änderung des Bebauungsplanes

Im Bereich des Einkaufsmarktes an der Kirchstraße wurden größere überbaubare Bereiche festgesetzt. Im Bereich der Grundschule wurde die Gemeinbedarfsfläche angepasst.

### **2.3.2      Bebauungsplan Nr. 42 „Hesel-Rüschchen" und Änderung**

Der Bebauungsplan setzt nördlich des Rüschchenweges allgemeine Wohngebiete fest. Die allgemeinen Wohngebiete sind mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschoßflächenzahl von 0,5 festgesetzt, es gilt die offene Bauweise bei eingeschossiger Bebauung. Die Baufelder sind großzügig in etwa 20 m Tiefe festgesetzt.

#### Änderung des Bebauungsplanes

Es wurde der überbaubare Bereich an der Stikelkamper Straße geringfügig erweitert.

### **3 Bestandsstrukturen**

#### **3.1 Städtebauliche Situation**

Das Plangebiet umfasst die Bebauung am westlichen Ortskern, mit den Schulen, Sporthalle und Schwimmbad sowie dem Friedhof mit Kirchengelände

Der überplante Bereich ist ansonsten weitgehend mit baulichen Strukturen aus den 50er bis 80er Jahren bebaut, es dominiert die Siedlungsbebauung. Die Wohnbebauung nördlich des Rüschchenweges stellt sich als homogene Wohnsiedlung der 80er Jahre dar. An der Kirchstraße befindet sich ein kleinerer Einkaufsmarkt.

Westlich bzw. südlich der Straße Am Ehremal befinden sich noch 2 Hofstellen mit landwirtschaftlichen Freiflächen.

Das Plangebiet ist teilweise mit Wallhecken unterschiedlicher Ausprägung strukturiert.

#### **3.2 Erschließung**

Das Plangebiet ist über Gemeindestraßen an die Stiekelkamperstraße (K3) und an das örtliche Hauptverkehrsnetz angeschlossen.

Die verschiedenen Siedlungsbereiche sind über Gemeindestraße bereits voll geschlossen.

#### **3.3 Wallhecken/Bäume**

Die Wallhecken und alle großen Laubbäume wurden vom Katasteramt eingemessen. Sie werden im Bebauungsplan entsprechend nachrichtlich übernommen.



#### **4 Bestandsaufnahme und Defizite**

Im Kernbereich befinden sich das Schulgelände mit Schwimmbad und Sporthalle sowie den Schulgebäuden. Der Friedhof und die Kirche schließen sich südlich an.

Die nördlich gelegene Wohnsiedlung am Rüschchenweg stammt aus den 80er Jahren und stellt sich als relativ dicht bebaute Einfamilienhaussiedlung dar. Es dominieren rote bis rotbraune Sattel- und Walmdächer.

Die Siedlungen um die Kirchstraße stellen sich als vorwiegende Einfamilienhausbebauung älterer Jahrgänge dar. Teilweise finden wir hier große Grundstücke, insbesondere mit teilweise großen Grundstückstiefen vor. Es dominieren rote bis rotbraune Sattel- und Walmdächer. Die Geschossigkeit beträgt in der Regel ein Vollgeschoss plus Dachausbau.

An der Kirchstraße liegt der kleine Einkaufsmarkt für die örtliche Versorgung.

Das Gebiet ist teilweise mit Wallhecken strukturiert.

##### Maßnahmen

Zur Sicherung der örtlichen Siedlungs- und Baustruktur werden folgende Eckdaten für den neuen Bebauungsplan vorgeschlagen

- Umwandlung von Dorfgebieten in allgemeine Wohngebiete
- Baufelder streifig auf Bestandsbautiefen reduzieren
- GRZ auf 0,3 bei WA
- Mindestgrundstücksgrößen 500/750 m<sup>2</sup> mit Begrenzung der maximal zulässigen Wohneinheiten
- Gebäudelänge auf 18 m beschränken
- Firsthöhe: 9,5 m
- Örtliche Bauvorschriften: Festsetzung geneigter Dächer und Dachfarben

Weitere Maßnahmen:

- Bildung einer Übergangszone von allgemeinen Wohngebieten WA mit verdichteter Bebauung entlang der Kirchstraße (z.B. GRZ von 0,4 und zweigeschossiger Bebauung)

Für die Einfriedungen wurde keine Bestandsaufnahme im Detail durchgeführt.

## **4.1 Immissionen**

### **4.1.1 Verkehrslärm**

Die Stiekelkamperstraße (K3) verläuft am Plangebiet. Sie belastet die Baugebiete zum Teil mit Verkehrslärmimmissionen.

Für die Kreisstraße liegen keine Zahlen vor, die Verkehrsbelastung wurde geschätzt:

Stiekelkamperstraße (K3)	DTV: 2.000 Fahrzeugen in 24 Stunden Lkw-Anteil 5 % tags und 10 % nachts
--------------------------	--

Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt 50 km/h.

#### Beurteilungspegel

Für allgemeine Wohngebiete betragen die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts, für Mischgebiet 60/45 dB(A). Die Werte werden in den straßenseitigen Bereichen an der Stiekelkamper Straße deutlich überschritten.

Da im straßenseitigen Bereich keine aktiven Schallschutzmaßnahmen möglich sind, werden baulichen Maßnahmen zum passiven Schallschutz, d.h. Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, festgesetzt.

Dies gilt für die Außenwohnbereiche und auch für die Schlafräume. Gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 ist bei Beurteilungspegeln von über 45 dB(A) zur Nachtzeit bei teilweise geöffneten Fenstern ein gesunder Nachtschlaf nicht mehr möglich. Die Schallimmissionsprognose zeigt, dass dieser Wert zur Nachtzeit auch noch in Bereichen mit dem Lärmpegel II überschritten wird.

Die Ergebnisse sind dem Schallgutachten im Anhang der Begründung zu entnehmen.

### **4.1.2 Geruchsimmissionen**

Im Plangebiet und im Umfeld befinden sich landwirtschaftliche Hofstellen und südlich ein Reiterhof. Daher hat die Gemeinde Hesel ein Geruchsgutachten in Auftrag gegeben.

Das Ergebnis des Gutachtens lautet:

*„5. Zusammenfassende Bewertung*

*Die Samtgemeinde Hesel beabsichtigt in der Ortslage von Hesel den Bebauungsplan HE 12 „Hesel-West-Rüschchen“ aufzustellen.*

*In der Nachbarschaft des Plangebietes befinden sich mehrere landwirtschaftliche Betriebe mit aktiver bzw. bestandsgeschützter Tierhaltung sowie eine Kläranlage.*

*Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen wurde von der Gemeinde Hesel beauftragt, ein Geruchsgutachten zu erstellen, um die im Plangebiet zu erwartende Geruchsimmissionssituation zu beurteilen.*

*Die Begutachtung der Geruchsmissionen erfolgte gemäß Verwaltungsvorschrift zur Feststellung und Beurteilung von Geruchsmissionen (2009). Dabei wurde die belästigungsrelevante Kenngröße bestimmt, die gemäß Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL) heranzuziehen ist.*

*Die Ausbreitungsrechnung wurde mit dem Partikelmodell nach VDI-Richtlinie 3945 Blatt 3 vorgenommen. Weitere Grundlagen im vorliegenden Gutachten bilden die VDI-Richtlinien 3894, Blatt 1 und 3783, Blatt 13.*

*Die Ausbreitungsrechnung führte zu dem Ergebnis, dass innerhalb der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes HE 12 „Hesel-West-Rüschchen“ dargestellten Wohn- und Mischgebiete sowie weitestgehend in der als Fläche für den Gemeinbedarf (Schule) dargestellten Fläche der gemäß GIRL gegenüber Wohn- und Mischgebieten heranzuziehende Immissions(grenz)wert von bis zu 10 % eingehalten werden kann.*

*Südlich der Kirchstraße wurden innerhalb der als Flächen für den Gemeinbedarf (Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) dargestellten Bereiche Immissionswerte von bis zu 22 % ermittelt.*

*Im Bereich der Dorfgebiete, die sich westlich der Vorwerkerstraße befinden, bzw. an die Kirchstraße angrenzen, kann der gemäß GIRL gegenüber Dorfgebieten heranzuziehende Immissions(grenz)wert von bis zu 15 % eingehalten werden. Innerhalb der Dorfgebiete, die sich unmittelbar nördlich der Hofstelle de Werff und südöstlich der Hofstelle Störmer befinden, beträgt das Immissionsniveau bis zu 19 % der Jahresstunden. (aus: Immissionsschutzgutachten – Bauleitplanung der Samtgemeinde Hesel, Bebauungsplan HE 12 „Hesel-West-Rüschchen“, 31.05.2021)*

Somit ist das Gebiet durch Geruchsmissionen 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 Geruchsbelästigungen zum Wohnen, zum gemischten und zum dörflichen Wohnen im ländlichen Raum.

#### **4.1.3 Immissionsschutzbereich der Bundeswehr**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18a Luftverkehrsgesetz sowie im Immissionsschutzbereich des Standortübungsplatzes Hesel.

Aufgrund der Lage des Plangebiets ist mit Lärm- und Abgasemissionen durch den militärischen Übungsbetrieb zu rechnen. Ersatzansprüche von Bewohner können nicht anerkannt werden.

## **5 Inhalt des Bebauungsplanes**

Entlang der Kirchstraße soll im Umfeld des Lebensmitteleinkaufsmarktes eine gewisse bauliche Verdichtung ermöglicht werden.

Mit der Überplanung eines verdichteten Ortskerns werden die widerstreitenden Belange der flächensparenden Nachverdichtung (Vorrang der Innenentwicklung) und Wohnraumversorgung deutlich. Sie sind z.T. im Konflikt mit den Belangen des ruhigen Wohnens und der Erholung. Mit der Planung sollen die traditionellen Einfamilienhausgebiete vor Störungen durch ungeordnete bauliche Verdichtung geschützt werden. Zugleich werden Bereiche ausgewiesen die eine bauliche Verdichtung zulassen, um die Wohnraumversorgung auch mit (kleineren) Wohnungen zu sichern.

Die Einschränkungen hinsichtlich der Bebaubarkeit eines Einzelgrundstücks kann zwar subjektiv zu einer „Wertminderung“ führen, zugleich werden aber Nachbargrundstück vor Beeinträchtigung und möglicher „Wertminderung“ geschützt. Im planungsrechtlichen Sinne handelt es sich um keine Wertminderung. Insofern handelt es sich bei dem Plangebiet um eine Gemengelage mit unterschiedlichen Belangen.

Im Plangebiet werden Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt, Reihenhäuser sind ausgeschlossen.

### **5.1 Allgemeine Wohngebiete**

In den allgemeinen Wohngebieten WA sind die unter § 4 Abs. 2 Nr. 2 bis 3 BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen wie die „nicht störenden Handwerksbetriebe“ sowie die „Anlagen für sportliche Zwecke“ nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO).

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis 3 sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 3 bis 5 Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO). Zwischenzeitlich sieht die Gemeinde Hesel einen gewissen Bedarf, Einliegerwohnungen in Wohngebäuden auch als Ferienwohnungen nutzen zu können. Daher sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe ausnahmsweise gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO zulässig.

#### **5.1.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1**

Für das allgemeine Wohngebiet WA 1 an der Kirchstraße Ecke Möntekweg sind keine baulichen Einschränkungen vorgesehen. Hier soll auch Mehrfamilienhausbebauung ermöglicht werden.

Es werden folgende Festsetzungen getroffen: Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4 und die Geschossflächenzahl 1,2. Es sind höchstens zwei Vollgeschosse bei offener Bauweise zulässig. Die Firsthöhe wird auf höchstens 11,0 m festgesetzt. Die Höhen der Oberkante der fertigen Erdgeschossfußböden dürfen das Maß von 0,60 m nicht überschreiten. Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen sind jeweils die Fahrhahnoberkanten der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen.

### **5.1.2 Allgemeines Wohngebiet WA 2**

Entlang der Kirchstraße ist eine etwas größere bauliche Ausnutzung bei eingeschossiger Bauweise zulässig.

Es werden folgende Festsetzungen getroffen: Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4, da sie für den ländlichen Raum als angemessen anzusehen ist. In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen bis 18 m zulässig.

Es ist ein Vollgeschoss Bauweise zulässig. Die Firsthöhe wird auf höchstens 9,5 m festgesetzt. Die Höhen der Oberkante der fertigen Erdgeschossfußböden dürfen das Maß von 0,60 m nicht überschreiten. Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen sind jeweils die Fahrbahnoberkanten der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen.

#### Wohneinheiten und Mindestgrundstücksgröße

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 2 sind je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig. In dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist eine Mindestgrundstücksgröße von 500 m<sup>2</sup> je Baugrundstück.

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist die maximale Anzahl der Wohnungen (Wo) bezogen auf die Mindestgrundstücksgröße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB festgesetzt. Es gilt, dass erst bei mindestens doppelter oder darüber hinaus gehender mehrfacher Mindestgröße des Baugrundstücks, eine doppelte oder darüber hinaus mehrfache Anzahl der genannten Wohnungen zulässig ist. Zwischenlösungen sind unzulässig.

### **5.1.3 Allgemeine Wohngebiete WA 3**

Die allgemeinen Wohngebiete WA 3 werden abgestuft restriktiv festgesetzt, um hier eine Baustruktur zu sichern, die sich heute durch eine vorwiegende Einfamilienhausbebauung hinsichtlich der Bauhöhen und Baudichte auszeichnet.

Es werden folgende Festsetzungen getroffen: Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3, da sie für den ländlichen Raum als angemessen anzusehen ist. Für diese Zuschnitte ist die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 ausreichen. Insofern wird der städtebauliche Grundsatz dem Bedarf und Bautradition gemäß angewandt. Es ist höchstens ein Vollgeschoss bei abweichender Bauweise zulässig. In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen bis 18 m zulässig. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Anlagen nach § 12 BauNVO bleiben dabei unberücksichtigt. Ansonsten gelten die Grenzregelungen der offenen Bauweise.

Die Firsthöhe wird auf höchstens 9,50 m festgesetzt. Die Höhen der Oberkante der fertigen Erdgeschossfußböden dürfen das Maß von 0,60 m nicht überschreiten. Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen sind jeweils die Fahrbahnoberkanten der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen.

#### Wohneinheiten und Mindestgrundstücksgröße

Innerhalb der allgemeinen Wohngebieten WA 3 sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Sofern als Einzelhaus mehrere Gebäude nebeneinander gebaut werden, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 wird eine Mindestgrundstücksgröße von 750 m<sup>2</sup> je Baugrundstück festgesetzt.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist die maximale Anzahl der Wohnungen (Wo) bezogen auf die Mindestgrundstücksgröße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB festgesetzt. Es gilt, dass erst bei mindestens doppelter oder darüber hinaus gehender mehrfacher Mindestgröße der Baugrundstücke, eine doppelte oder darüber hinaus mehrfache Anzahl der genannten Wohnungen zulässig ist. Zwischenlösungen sind unzulässig.

#### **5.1.4 Nebenanlagen**

In den allgemeinen Wohngebieten WA werden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen, wie z.B. Garten-, Gewächs- und Gerätehäuser auf maximal 30 qm Grundfläche pro Baugrundstück begrenzt. Diese Nebenanlagen sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze (Vorgärten) nicht zulässig, davon ausgenommen sind Stichwege sowie Geh- und Radwege.

### **5.2 Mischgebiet MI**

An der Kirchstraße befindet sich ein kleinerer Lebensmittelmarkt, er passt von seiner Größe, seiner Verkaufsfläche und Lage in ein Mischgebiet.

In den Mischgebieten MI sind die unter § 6 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Baugebietes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO). In den Mischgebieten MI sind im Erdgeschoss nur gewerbliche Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 2 bis 5 zulässig. Bestehende Nutzungen haben Bestandsschutz, Stichtag ist die Bekanntmachung des Bebauungsplanes.

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6 und die Geschossflächenzahl 1,2. Es gilt die offene Bauweise bei zweigeschossiger Bebauung.

Die Firsthöhe wird auf höchstens 11,0 m festgesetzt. Die Höhen der Oberkante der fertigen Erdgeschossfußböden dürfen das Maß von 0,60 m nicht überschreiten. Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen sind jeweils die Fahrbahnoberkanten der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen.

### **5.3 Dorfgebiete MD**

Die Dorfgebiete bilden den Übergang von den allgemeinen Wohngebieten zum alten Dorfkern mit Friedhof und landwirtschaftlicher Nutzung. Entlang der Kirchstraße werden hier Dorfgebiete festgesetzt. Die Nutzungskennziffern orientieren sich hier an den allgemeinen Wohngebieten entlang der Kirchstraße.

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt bei dem MD1-Gebieten 0,4 bei 2 Vollgeschossen, die Geschossflächenzahl 1,2. Es gilt die offene Bauweise. Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 500 m<sup>2</sup>, entsprechend sind hier höchstens 2 Wohneinheiten zulässig. Die Firsthöhe wird auf höchstens 11 m festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt bei dem MD2-Gebieten 0,3 bei einem Vollgeschoss. Es gilt die offene Bauweise. Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 750 m<sup>2</sup>, entsprechend sind hier höchstens 2 Wohneinheiten zulässig. Die Firsthöhe wird auf höchstens 9,5 m festgesetzt.

#### **5.4 Schule/Sportanlagen Kindertagesstätte**

Die Schule mit Sporthalle und Schwimmbad, sowie Kindergarten und –tagesstätte wird als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt.

#### **5.5 Friedhof und Kirche**

Der Friedhof wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof festgesetzt und zugleich der historische Bereich als Baudenkmal gekennzeichnet.

Für die Kirche wird ein Baufeld festgesetzt und zugleich als Baudenkmal gekennzeichnet.

Südöstlich am Knippelkamp ist das historische Gulfhofgebäude als Baudenkmal gekennzeichnet. Das gleiche gilt für das Ehrenmal an der Straße Am Ehrenmal.

Es wird auf die Wirkung des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes hingewiesen. Die denkmalrechtliche Beurteilung einzelner Gebäude oder baulicher Anlagen erfolgt im Bauantrags- oder denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahren, in diesem Fall können die gestalterischen Anforderungen bezüglich des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes auch enger als die örtlichen Bauvorschriften gefasst sein.

#### **5.6 Verkehrsflächen**

Es werden die bestehenden Straßen und Fuß-/Radwege in den Bebauungsplan übernommen.

Südlich des Schulgeländes an der Kirchstraße wird die Schulbushaltestelle als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

#### **5.7 Grünflächen, Wallhecken**

Die Wallhecken und alle großen Laubbäume wurden vom Katasteramt eingemessen. Große Laubbäume werden als zu erhalten festgesetzt.

Die vorhandenen Wallhecken werden jeweils nachrichtlich übernommen. Um die Wallhecken wird zudem ein Wallheckenschutzstreifen von 5 m nachrichtlich dargestellt. Er stellt den naturschutzrechtlichen Schutzanspruch dar, dass die Wallhecken in ihrem unmittelbaren Schutzbereich von Versiegelungen und Nebenanlagen freizuhalten sind. Dieser Schutzanspruch ergibt sich aus den Naturschutzgesetzen. Sie sind gem. § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit § 22 des Nds. Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) geschützt und dürfen nicht beseitigt werden. Jede Handlung, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigt, ist verboten.

#### **5.8 Spielplatz**

Im Bereich des Schulgeländes befinden sich Spielmöglichkeiten.



## 5.9 Schallschutzmaßnahmen

Wie bereits unter Kap. 4.4 ausgeführt, werden die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ im straßenseitigen Bereich teils erheblich überschritten.

Von den Verkehrslärmimmissionen sind nur die straßenseitigen Bereiche an der Sticklekamper Straße betroffen.

Planungsrechtlich kann die Situation auf den sonstigen straßenseitigen Grundstücken städtebaulich nicht gelöst werden. Die Einhaltung der Innenpegel wird somit über die Festsetzung von Lärmpegelbereichen gewährleistet. Da im Plangebiet u.a. wegen der bereits vorhandenen Bebauung keine weiteren aktiven Schallschutzmaßnahmen möglich sind, werden im Bebauungsplan zudem bauliche Maßnahmen zum passiven Schallschutz festgesetzt.

Es wird der Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 (bezogen auf das 1. Obergeschoss) festgesetzt.

*Für die gekennzeichneten Bauflächen wird passiver Schallschutz festgesetzt. In den jeweiligen Bereichen sind Vorkehrungen zum Schallschutz bei Neubauten, wesentlichen baulichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, auszuführen. Die straßenzugewandten Seiten und die senkrecht zur Straßenachse stehenden Bauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Aufenthaltsräumen in Wohnräumen, Übernachtungsräumen von Beherbergungsbetrieben sowie von Büroräumen sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches der DIN 4109 genügen.*

*Bei Anordnung eines zusätzlichen Schallhindernisses mit abschirmender Wirkung auf dem Ausbreitungsweg kann der Betrag des sich daraus ergebenden Abschirmmaßes bei der Ermittlung des Lärmpegelbereiches in Abweichung zum Bebauungsplan angerechnet werden.*

*Bei der Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (Wohn- und Schlafräume) auf der lärmzugewandten Seite innerhalb des Lärmpegelbereiches III ist die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand (z. B. durch schallgedämmte Lüftungssysteme oder Belüftungen über die lärmabgewandte Fassadenseite) sicherzustellen. (textliche Festsetzung Nr. 10). Die Abgrenzung der jeweiligen Lärmbereiche ist der Planzeichnung zu entnehmen.*

Zusätzlich werden für die Wohn-Innenpegel festgesetzt:

*Bei der Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (Wohn- und Schlafräume) auf der lärmzugewandten Seite innerhalb des Lärmpegelbereiches III ist die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand (z. B. durch schallgedämmte Lüftungssysteme oder Belüftungen über die lärmabgewandte Fassadenseite) sicherzustellen.*

Zusätzlich werden für die Freiräume weitere Maßnahmen festgesetzt:

*In dem Lärmpegelbereich III sind Terrassen, Loggien und Balkone nur auf der zur Geräuschquelle abgewandten Gebäudeseite im direkten Schallschatten des Hauses zulässig. Alternativ sind sie zulässig, sofern sie durch eine mindestens 2 m hohe Abschirmmaßnahme (z. B. Wand oder Nebengebäude) geschützt sind.*

## **6 Örtliche Bauvorschriften**

Entsprechend der Planungskonzeption werden Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 84 Abs. 3 NBauO) festgesetzt.

Die Örtlichen Bauvorschriften leiten sich aus den vorherrschenden gestalterischen Merkmalen der Altbebauung der Ortschaft Hesel ab, hier dominieren geneigte Dachformen und rote bis rotbraune Farben. Somit soll mit den örtlichen Bauvorschriften ein Einfügen der Dachlandschaft in das vorhandene Ortsbild gewährleistet werden.

Zudem wird mit diesen örtlichen Bauvorschriften, hier in Ergänzung mit den sonstigen beschränkenden Festsetzungen, gewährleistet, dass die historische Baustruktur auch bei Einfügen neuer Wohngebäude gesichert wird.

### **6.1 Dachform und Dachneigung**

Es sind Sattel-, Walm- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 25° - 50° zulässig. Hier-von ausgenommen sind Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO, sowie Dachgauben, Wintergärten, offene Kleingaragen und Carports.

### **6.2 Dacheindeckung**

Für die Dacheindeckung der geneigten Dachflächen sind rote, rot-orangene bis kastanienbraune Farbtöne und anthrazit zulässig. Als Grundlage für die zulässigen Farbtöne der Ton- und Betondachsteine gelten den RAL Farbwerten 2001, 2002, 3000 - 3003, 3009, 3011, 3013, 3016, 7011, 7012, 7015, 7016, 7021, 7024, 8002 und 8012 entsprechende Farbtöne. Es sind Tonziegel oder Betondachsteine zu verwenden.

Ebenfalls zulässig sind in die Dachflächen integrierte oder aufgesetzte Anlagen für Solar-energie.

Auf den geneigten Dächern sind glasierte Dachziegel oder Dacheindeckungen mit ungewellter Oberfläche nicht zulässig.

Hiervon ausgenommen sind Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO sowie Dachgauben, Wintergärten, offene Kleingaragen und überdachte Stellplätze.

### **6.3 Einfriedungen**

Es sind Einfriedigungen (WA 1 und WA 2) nur als lebende Schnitthecke (s. nachfolgende Pflanzenliste), senkrechter Holzlattenzaun (alternativ: Kunststoff-Lattenzaun in Holzoptik) oder als Maschendraht-/Gitterstabmattenzaun zulässig. Maschendraht-/Gitterstabmatten-zäune sind entlang aller Grundstücksgrenzen nur mit mindestens gleichhoher, dahinter oder davor gepflanzter lebender Hecke zulässig. Unzulässig ist bei Gitterstabmattenzäunen der Einbau von Sichtschutzstreifen aus Kunststoff. Die Höhe von Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßenverkehrsflächen darf maximal 0,80 m betragen. Im Bereich von Grundstücksein- und Grundstücksausfahrten sowie von Anbindungen von Fuß- und Radwegen an

öffentliche Straßenverkehrsflächen, darf die Höhe der Einfriedung auf einer Tiefe von 5 m, gemessen ab der Straßenkante, ebenfalls maximal 0,80 m betragen.

Pflanzenliste für Schnitthecken:

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

Es ist verboten, Bäume, Hecken, Gebüsch und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

#### **6.4 Ordnungswidrigkeiten gemäß § 91 NBauO**

Ordnungswidrig handelt wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der Satzung zu den örtlichen Bauvorschriften entspricht. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis 50.000 Euro geahndet werden.

#### **6.5 Ausnahmen**

Es können Ausnahmen von den Festsetzungen zugelassen werden, wenn die Abweichung städtebaulich vertretbar ist, und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Zuständigkeit für Ausnahmen und Befreiungen liegt bei der Gemeinde Hesel.

## **7 Umweltbericht**

Für das Planverfahren ist ein Umweltbericht zu erarbeiten.

Die Wallhecken werden derzeit vom Katasteramt eingemessen, dies gilt auch für alle großen Laubbäume. Es sind alle Wallhecken aus den bestehenden Bebauungsplänen linienhaft übernommen worden, zudem fand eine Abgleichung mit dem Wallheckenkataster des Landkreises statt.

Nach Vorliegen der Topo-Aufnahmen werden die Wallheckenbestände entsprechend in die Planzeichnung übernommen. Anschließend werden Wallhecken und Bäume in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt werden.

### **7.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes**

#### **7.1.1 Angaben zum Standort**

Das Plangebiet umfasst den westlichen Ortskern und seine Siedlungsbereiche im Umfeld.

#### **7.1.2 Art und Umfang der Planung**

Die Gemeinde Hesel beabsichtigt, die vorhandene Siedlungs- und Baustruktur durch Überplanung zu sichern. Neue Bauformen und -anforderungen sollen in Teilbereichen zugelassen werden.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt vorwiegend über die Hauptverkehrsstraße K 3.

#### **7.1.3 Bedarf an Grund und Boden**

Die Bestandsüberplanung hat erzeugt keinen neuen Bedarf an Grund und Boden.

### **7.2 Überblick über die der Umweltprüfung zugrunde gelegten Fachgesetze und Fachpläne**

Die Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden, werden skizziert.

#### **7.2.1 Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete**

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine faunistisch, vegetationskundlich und historisch wertvollen Bereiche oder Vorkommen, die einen nationalen oder internationalen Schutzstatus bedingen. Es bestehen ferner keine ausgewiesenen Schutzgebiete nationalen bzw. internationalen Rechts oder naturschutzfachliche Programme.

Es befinden sich aber zahlreiche Wallhecken im Plangebiet.

#### **7.2.2 Fachgesetze und Fachpläne**

Die einschlägigen Fachgesetze, Fachpläne und deren Ziele zu den Umweltbelangen, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, werden berücksichtigt.

#### **7.2.3 Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan der Samtgemeinde Hesel (1996/2000) trifft für das Plangebiet folgende Aussagen:

Karte 1 (Landschaftseinheiten): Das Plangebiet befindet sich in der Landschaftseinheit NG 1: Niedere Geest von Hesel und südwestlich auch in HG 1 Hohe Geest von Hesel

Karte 2 (Biotoptypenkarte): weitgehend bebauter Bereich; Wallhecken;

Karte 3 (Vogelgemeinschaften): Brutvogel-Gemeinschaften der Siedlungen

Karte 4 (Tier-Lebensgemeinschaften): Für den besiedelten Bereich werden außerhalb/randlich südwestlich der K3 Fledermausvorkommen angegeben.

Karte 5 (Landschaftsbild): Landschaftseinheit mit besonderer Bedeutung für Vielfalt, Eigenart und Schönheit dar.

Karte 6 (Bodenübersichtskarte): Es herrschen Mineralböden (Gley-Podsole, Podsole und Podsol-Gley, Gley, Gley-Pseudogley).

Karte 7 (Boden, Wasser, Klima, Luft): Grundwasserneubildung hoch (> 200-400 mm/a); keine Aussagen zum Klima.

Karte 8 (Belastungen und Gefährdungen): Dorfgebiet

Karte 9 (Landschaftsentwicklung): Das Plangebiet liegt innerhalb des Suchraums zukünftiger Bebauung.

Karte 10 (Geschützte und schutzwürdige Bereiche): Das Plangebiet liegt (nördlich) zum Teil innerhalb eines zukünftig potenziell auszuweisenden Landschaftsschutzgebietes.

### **7.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Bei der im Rahmen des Umweltberichts zu leistenden Umweltprüfung sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die nachfolgend beschriebenen Schutzgüter berücksichtigt.

Die Bewertung der Umweltauswirkungen der vorliegenden Planung erfolgt anhand einer Bestandsaufnahme bezogen auf die einzelnen Schutzgüter.

Hier wird eine Darstellung des gegenwärtigen Umweltzustandes im beplanten bzw. gegenwärtigen sowie der zu erwartenden, umweltrelevanten Auswirkungen bei Planungsdurchführung vorgenommen.

Im Weiteren erfolgt eine Ermittlung der Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter untereinander. Dieses Vorgehen soll im weiteren Planverfahren dazu dienen, die planerischen Inhalte ggf. im Hinblick auf Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen zu modifizieren. Ferner erfolgt eine Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung.

Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge und die biologische Vielfalt werden im Folgenden skizziert.

### **7.3.1 Tiere**

#### Besiedelte Bereiche

Für die besiedelten Bereiche des Plangebietes wurde keine Bestandsaufnahme durchgeführt.

### **7.3.2 Biotoptypen und Pflanzen**

#### Besiedelte Bereiche

Für die besiedelten Bereiche des Plangebietes wurde keine Bestandsaufnahme durchgeführt.

### **7.3.3 Boden**

Gemäß der Bodenübersichtskarte 1:50.000 (NIBIS Kartenserver) liegt im Plangebiet Gley-Podsol vor.

Die im Zuge der Planung ermöglichte Bodenversiegelung führt zu einem Verlust von Bodenfunktionen und stellt einen kompensationspflichtigen Eingriff in dieses Schutzgut dar.

### **7.3.4 Wasser**

Die Grundwasserneubildung ist mit 200-400 mm/a hoch. Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung ist hoch und die Lage der Grundwasseroberfläche befindet sich bei 1-5 m unterhalb der Bodenoberkante.

### **7.3.5 Luft/Klima**

Innerhalb der bebauten bzw. versiegelten Ortslage wird es kleinräumig zu keiner Erhöhung der Temperatur kommen, wobei Ausmaße in planungsrelevantem Umfang nicht zu erwarten sind, da die regionalklimatischen Einflüsse diese lokalen Unterschiede überlagern. Die von dem Gebiet zukünftig ausgehenden Emissionen hinsichtlich Lärm, Abgasen aus Kfz und Heizungsanlagen gehen nicht über das zulässige Maß hinaus. Planungsrelevante Auswirkungen auf das Schutzgut Luft/Klima sind in diesem Sinne nicht zu erwarten.

Das Plangebiet ist hinsichtlich seines Klimatop-Typs dem Freilandklima zuzuordnen und dementsprechend als Kaltluftentstehungsgebiet einzustufen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden nicht zu planungsrelevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima führen.

### **7.3.6 Landschaftsbild**

#### Besiedelte Bereiche

Für die besiedelten Bereiche des Plangebietes ergeben sich keine Veränderungen, langfristig wird das bestehende Ortsbild gewahrt.

### **7.3.7 Menschen (Gesundheit, Emissionen, Immissionen)**

Das Ziel der Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, findet hier keine Anwendung.

Durch die Planung ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit. Zum Schutz gegen den Verkehrslärm werden Lärmschutzwälle festgesetzt und zudem bauliche Maßnahmen für den passiven Schallschutz.

### **7.3.8 Kultur- und Sachgüter**

Kultur- und Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

### **7.3.9 Wechselwirkungen**

#### Besiedelte Bereiche

Für die besiedelten Bereiche des Plangebietes ergeben sich keine Veränderungen und damit auch keine Wechselwirkungen.

## **7.4 Erhaltungsziele und Schutzzweck**

### **7.4.1 Europäisches ökologisches Netz und Natura 2000**

Durch die vorliegende Planung werden weder innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches noch in angrenzenden Bereichen Erhaltungsziele oder Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete berührt. Folglich ist im Rahmen der Bauleitplanung keine Verträglichkeitsprüfung nach der FFH-Richtlinie bzw. der Vogelschutzrichtlinie durchzuführen.

### **7.4.2 Nationalpark/ Biosphärenreservat**

Das Plangebiet liegt nicht in einem Nationalpark gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, ebenso wenig innerhalb eines Biosphärenreservat gemäß § 25 des Bundesnaturschutzgesetzes.

### **7.4.3 Geschützte Teile von Natur und Landschaft**

Von der Planung sind geschützte Wallhecken betroffen.

### **7.4.4 Besonders geschützte Biotope**

Im Plangebiet sind keine besonders geschützten Biotoptypen gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes vorhanden. Es sind aber zahlreiche gemäß § 22 NAGBNatSchG (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz) geschützte Wallhecken vorhanden.

### **7.4.5 Luftqualität**

Das Ziel der Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, ist hier nicht relevant.

## **7.5 Bewertung der Planung und Entwicklungsprognose des Umweltzustandes - Bebaute und überplante Bereiche**

Für die bebauten Bereiche des Plangebietes gilt: Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt



oder zulässig, wenn Planungsrecht bereits vorliegt. Planungsrechtlich ergibt sich für die bebauten Bereiche kein neuer Eingriff. Der zulässige Versiegelungsgrad wird sich tendenziell reduzieren oder er bleibt gleich.

Die vorhandenen Wallhecken werden mit Schutzstreifen nachrichtlich übernommen. Die vorhandenen größeren Laubbäume werden festgesetzt.

Wegen des vorhandenen Planungsrechts ist damit für den überwiegenden Teil des Bebauungsplangebietes keine Eingriffsregelung umzusetzen.

## **7.6 Sonstiges**

### **7.6.1 Artenschutzrechtliche Maßnahmen im Plangebiet und Umfeld**

Die Altbaum-Bestände auf den Wallhecken sind als Lebensräume für Avifauna und Fledermäuse als relevant einzustufen.

### **7.6.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

In die bestehenden Wallheckenstrukturen wird nicht eingegriffen.

### **7.6.3 Die geplante Bebauung und davon ausgehende Wirkfaktoren**

Für die besiedelten Bereiche des Plangebietes ergeben sich keine Veränderungen und damit gehen von der Bestandsüberplanung keine Wirkfaktoren aus.

### **7.6.4 Entwicklung bei Nichtverwirklichung der Planung, anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Durch die Planung ergeben sich keine wesentlichen Veränderungen gegenüber der Bestands-situation.

### **7.6.5 Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten**

Die Umweltprüfung wurde aufgrund vorhandenen Datenmaterials durchgeführt, das durch eigene Bestandserhebungen ergänzt worden ist. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse sind nicht in planungsrelevantem Maße aufgetreten.

### **7.6.6 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen**

Im Rahmen des Monitorings ist zu überprüfen, ob die Begrünungsmaßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt worden sind, umgesetzt wurden.

## **7.7 Weitere Belange des Umweltschutzes**

### **7.7.1 Abfälle**

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern wird hier vorausgesetzt, da der angrenzende Siedlungsbereich in diesem Sinne bereits voll erschlossen ist. Die Abfallentsorgung ist gesichert.

### **7.7.2 Abwässer**

Der sachgerechte Umgang mit Abwässern wird vorausgesetzt, da die Siedlungsbereiche im Wesentlichen bereits voll erschlossen sind. Das Abwasser wird über die Schmutzwasserkanalisation zur Kläranlage abgeleitet.

### **7.7.3 Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien**

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist grundsätzlich sinnvoll. Für die Nutzung erneuerbarer Energien sollen im Rahmen der Bauleitplanung keine zusätzlichen Festsetzungen über sonstige Vorschriften hinaus erfolgen.

### **7.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Gemeinde Hesel möchte mit der Aufstellung der Bauleitplanung den vorhandenen Ortskern in seiner städtebaulichen Siedlungsstruktur sichern. Tendenziell werden Baumöglichkeiten nach bisherigen Planungsrecht eingeschränkt. Die Umweltprüfung kommt zu der Erkenntnis, dass durch die Bestandsüberplanung keine wesentlichen zusätzlichen Eingriffe im Plangebiet verursacht werden. Die in diesem Rahmen bewerteten Umweltbelange stehen der beabsichtigten Planung nicht entgegen. Die Berücksichtigung erfolgt in sachgerechter Weise.

## **8 Ver- und Entsorgung**

### **8.1 Oberflächenentwässerung**

Der größte Teil des Plangebietes ist bereits überbaut, durch die Planung ergibt sich hier keine zusätzliche Versiegelung. Planungsrechtlich reduziert sich z.T. der zulässige Versiegelungsgrad.

Es werden kaum landwirtschaftlich genutzte Freiflächen neu in die Bebauung einbezogen.

### **8.2 Schmutzwasserkanalisation**

Das Plangebiet ist an die zentrale Abwasserkanalisation angeschlossen.

### **8.3 Wasserversorgung**

Das Gebiet ist an das vorhandene Trinkwassernetz angeschlossen.

### **8.4 Telekommunikation**

Das Gebiet ist an das vorhandene Telekommunikationsnetz angeschlossen.

### **8.5 Abfall**

Die zentrale Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Leer.

### **8.6 Strom- und Gasversorgung**

Das Gebiet ist an das vorhandene Strom- und Gasversorgungsnetz angeschlossen.

### **8.7 Brandschutz**

Im Neubaugebiet werden entsprechend den Anforderungen zum Brandschutz Unterflurhydranten angebracht, die Standorte werden mit dem Gemeindebrandmeister und dem Wasserversorgungsverband Moormerland-Uplengen-Hesel-Jümme abgestimmt. Dabei muss eine Löschwasserversorgung von 48 cbm pro Stunde vorgehalten werden. Diese Löschwassermengen müssen für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen.

## **9 Nachrichtliche Übernahme**

### **9.1 Wallhecken**

Die Wallhecken unterliegen dem Schutz des Niedersächsischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz gemäß § 22, diese dürfen nicht beseitigt werden. Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume oder Sträucher beeinträchtigen, sind verboten.

Die Wallhecken werden mit einem 5 m breiten Schutzstreifen versehen.

## **10 Hinweise**

### **10.1 Baunutzungsverordnung**

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

### **10.2 Bodenfunde**

Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG meldepflichtig und müssen der UDSchB des Landkreises Leer oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafensstraße 11 in Aurich, Tel.: 04941 / 1799 -32 unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 der NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen oder es ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### **10.3 Altlasten**

Im Plangebiet sind keine Kenntnisse über Altlasten vorhanden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

### **10.4 Teilüberdeckung von Bebauungsplänen**

Der Bebauungsplan HE 12 „Hesel-West-Rüschchen“ überlagert die Bebauungspläne Nr. 33 „Hesel-West“ und Nr. 42 „Hesel-Rüschchen“.

Diese Bebauungspläne bzw. überdeckten Planbereiche treten mit Bekanntmachung des Bebauungsplanes HE 12 „Hesel-West-Rüschchen“ außer Kraft.

## 11      **Verfahrensstand**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Hesel in seiner Sitzung am .. .. die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. HE 12 „Hesel - West-Rüschchen“ beschlossen.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Hesel in seiner Sitzung am ..... die Auslegung des Bebauungsplanes empfohlen und zugestimmt. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit dem Begründungsentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Hesel in seiner Sitzung am ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Hesel, den .....

.....

Gemeindedirektor

## **Entwurfs- und Verfahrensbetreuung**

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



Oldenburg, den 20.05.2022

M. Lux - Dipl. Ing.

P. Wahrenburg - Dipl. Biol. - (Umweltbericht)