

über die **öffentliche Sitzung des Ausschusses für Bau, Klima und Gemeindeentwicklung (XII/HES-A B/02)** am Dienstag, 31.05.2022 in 26835 Hesel, **Rathausstraße 14 (Rathaus, Sitzungssaal)**

Beginn: 18:00 Uhr, Ende: 20:18 Uhr

Anwesenheit:

Vorsitz

Johann Rademacher

stimmberechtigte Mitglieder

Werner Baumann

Erwin Köster

Andreas Pfaff

Günter Saathoff-Kettwig

beratende Mitglieder

Dieter Nagel

Von der Verwaltung

Joachim Duin

Niederschriftführung

Andy Treyße

Entschuldigt fehlen:

Tagesordnung

1. Eröffnung der Sitzung
2. Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit
3. Feststellung der Tagesordnung
4. Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Ausschusses am 28.01.2022
5. Einwohnerfragestunde zu den vorliegenden Tagesordnungspunkten
6. Besichtigung der Baustelle in der Villa Popken mit Sachstandsbericht durch die ausführende Architektin
7. Radewegekonzept für die Ortsdurchfahrt der Bundesstraße in Hesel
Vorlage: HES/2022/026
8. Bebauungsplan HE 12 "Hesel - West-Rüschen"
- 8.1. Bebauungsplan HE 12 "Hesel - West-Rüschen"
- Erörterung und Beschluss über Anregungen
Vorlage: HES/2022/024
- 8.2. Bebauungsplan HE 12 "Hesel - West-Rüschen"
- Satzungsbeschluss
Vorlage: HES/2022/025
9. Informationen zur Gemeindeentwicklung

- 9.1. Beplanungsmöglichkeiten in Hesel-Hörn an der Poststraße
Vorlage: HES/2022/010
- 9.2. Beplanungsmöglichkeiten in Hesel-Beningafehn an der Bahnhofstraße
Vorlage: HES/2022/022
- 9.3. Beplanungsmöglichkeiten in Hesel-Neuemoor
Vorlage: HES/2022/023
10. Städtebauförderung in Niedersachsen
Vorlage: HES/2022/006
11. Sachstand Aufbau Radabstellanlagen an ÖPNV-Haltestellen
Vorlage: HES/2022/021
12. Anträge
- 12.1. Antrag der SPD-Fraktion über das Brennen der Ortsbeleuchtung bis 24 Uhr
Vorlage: HES/2022/004
13. Anfragen
14. Einwohnerfragen zu abgehandelten Tagesordnungspunkten und anderen Gemeindeangelegenheiten
15. Schließung der Sitzung

1 Eröffnung der Sitzung

Herr Rademacher begrüßt alle Anwesenden und eröffnet die Sitzung um 18:00 Uhr.

2 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit

Gegen die ordnungsgemäße Ladung werden keine Einwände erhoben. Herr Rademacher stellt somit die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit fest.

3 Feststellung der Tagesordnung

Gegen die Tagesordnung werden keine Einwände erhoben. Herr Rademacher stellt die Tagesordnung in der vorliegenden Form fest.

4 Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Ausschusses am 28.01.2022

Auf Hinweis von Herrn Baumann erfolgt einstimmig (5 Ja-Stimmen) die Genehmigung der Niederschrift vom 28.01.2022 mit folgender Änderung zur Anwesenheit:

„Anwesenheit:

Vorsitz

Johann Rademacher

Erwin Köster

stimmberechtigte Mitglieder

Werner Baumann

Andreas Pfaff

Günter Saathoff-Kettwig

Von der Verwaltung

Joachim Duin

Niederschriftführung

Manuel Helmers

*Entschuldigt fehlen:
beratende Mitglieder
Dieter Nagel“*

5 Einwohnerfragestunde zu den vorliegenden Tagesordnungspunkten

Es liegen keine Einwohnerfragen zu den vorliegenden Tagesordnungspunkten vor.

6 Besichtigung der Baustelle in der Villa Popken mit Sachstandsbericht durch die ausführende Architektin

Sitzungsverlauf:

Herr Duin berichtet, dass Frau Baumhöfer ihre Teilnahme an der Sitzung leider sehr kurzfristig aus gesundheitlichen Gründen absagen musste.

Der Abschluss des Projekts bis zur letzten Frist am 15.07.2022 wird eine große Herausforderung. Die Koordination der baulichen Maßnahmen wird Andy Treyße von der Samtgemeindeverwaltung abgeschlossen. Die Mitglieder des Fachausschusses haben sich darauf verständigt, dass der Boden wie geplant mit einem Vinly-Belag ausgelegt wird.

Frau Baumhöfer wird versuchen die Beschaffung der Inneneinrichtung durchzuführen.

7 Radewegekonzept für die Ortsdurchfahrt der Bundesstraße in Hesel

Vorlage: HES/2022/026

Sachverhalt:

Das Ingenieurbüro Thalen Consult wurde mit der Erstellung eines Radwegekonzeptes für die Ortsdurchfahrt von Hesel beauftragt.

Krankheitsbedingt und aufgrund der Auswirkungen durch die Corona-Pandemie hat sich die Bearbeitung leider verzögert.

In den vergangenen Sitzungen wurden bereits erste Einblicke in den Bearbeitungsstand gegeben. Geplant war für den 31.05.2022 eine Vorstellung des vollständigen Konzepts. Dies kann vermutlich noch nicht erfolgen.

Aufgrund der zwischenzeitlichen Abstimmungsgespräche hat sich herauskristallisiert, dass im Wesentlichen zwei Handlungsoptionen für eine Verbesserung des Radverkehrs im Bereich der Ortsdurchfahrt vorliegen werden:

1. Verzicht auf weite Teile der vorhandenen Grünanlagen zum Ausbau der Radwege auf den bestehenden Grundflächen Richtung Fahrbahn der PKW.
2. Beibehaltung der bestehenden Grünanlagen verbunden mit einem großzügigen Grunderwerb zum Ausbau der Radwege in Richtung der anliegenden Grundstücke.

Aufgenommen in die Planungen wurde ebenfalls die Prüfung einer möglichen Umlegung der Bushaltestelle B436/Am Timmersberge sowie der Bau eines Radweges als Verbindung zur Firreler Straße.

Die Planunterlagen werden derzeit noch weiter bearbeitet. Soweit neue Stände vorliegen, werden diese, dieser Vorlage hinzugefügt.

Sitzungsverlauf:

Herr Eiting vom Büro Thalen Consult stellt den aktuellen Zwischenstand des Radwegkonzepts vor.

Es wird angeregt zu prüfen, ob die Haltestelle an der B436 in Fahrtrichtung Aurich auch im Bereich der ehemaligen Einmündung der Straße Im Brink errichtet werden kann.

Sodann ergeht einstimmig (5 Ja-Stimmen) folgender Beschluss:

Beschluss:

Das Konzept soll für die nächste Sitzung des Ausschusses für Bau, Klima und Gemeindeentwicklung fertiggestellt werden. Die angedachte Alternative 2 mit einem großflächigen Grunderwerb zum Erhalt der Grünanlagen an der Fahrbahn der Ortsdurchfahrt soll nicht weiter verfolgt und ausgearbeitet werden. Ziel ist eine Realisierung des Konzepts mit so wenig Grunderwerb wie nötig durch Rückgriff auf die vorhandenen Grünflächen.

8 Bebauungsplan HE 12 "Hesel - West-Rüschen"

8.1 Bebauungsplan HE 12 "Hesel - West-Rüschen"

- Erörterung und Beschluss über Anregungen

Vorlage: HES/2022/024

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-Rüschen“ 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-Rüschen“ 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.

Sitzungsverlauf:

Nach kurzer Aussprache ergeht einstimmig (5 Ja-Stimmen) folgender Beschluss:

Beschluss:

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 planungs-

rechtliche 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-Rüschchen“ (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 Baudenkmal keine Anlagen errichtet werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmal 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 baudenkmalpflegerischer 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-Rüschchen“ 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 so-

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

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

mit aus immissionsschutzrechtlicher Sicht als vertretbar anzusehen. Es sind allerdings dennoch in diesem Bereich gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen, 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 Be-

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 Geruchsbelästigungen zum Wohnen, zum gemischten und zum dörflichen Wohnen im ländlichen Raum.

triebe 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 landwirtschaftlichen 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

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

Abstimmung/Genehmigung einzureichen.

Belange beachtet.

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 Vorgaben (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.

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

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

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, wohingegen 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 empfehle ich daher:

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

Ausführungen dazu, dass im Falle von aneinandergelagerten 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} = 500m²“ bzw. zum WA3: „F_{min} = 750m²“) 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 vorzufin-

weitere Wohneinheiten zulässig sind.

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.

denden 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 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.“).

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

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

- 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 Bestandschutz der bestehenden Nutzungen angesprochen. In der Begründung ist eine stichtagsbezogene Feststellung der bestandsgeschützten Nutzungen

Der Hinweis wird beachtet.

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.

Die Hinweise werden beachtet, die Begründung wird angepasst.

- 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.

Der Hinweis wird beachtet, die textliche Festsetzung wird angepasst.

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

- 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.

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 immissionsschutzrechtlich relevanten Straßen für das jeweilige Gebäude zu konkretisieren.

- 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

Der Hinweis wird beachtet, die textliche Festsetzung wird ergänzt.

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 ergänzt.

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).

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.

13) In der Verfahrensleiste bitte ich ein Feld für die Ausfertigung der Planurkunde vorzusehen.

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

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

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 Versorgungsstreifen 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 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/leitungspla>

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.

ene-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- 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 gern.

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

Der Hinweis wird im Zuge von Erschließungsmaßnahmen beachtet.

§ 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/Bergbauuberechtigtaunaen/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 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.

Der Hinweis wird im Zuge von Erschließungsmaßnahmen beachtet.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

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.

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 Oberflächenentwässerungskonzept 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.

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

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

Der Hinweis wird ggf. beachtet.

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

Die Ausführungen werden zur Kenntnis ge-

landwirtschaftliche Tierhaltungsanlagen vorhanden sind - keine zusätzlichen Wohnbauflächen ausgewiesen werden, bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen das Planvorhaben.

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

8.2 Bebauungsplan HE 12 "Hesel - West-Rüschchen"

- Satzungsbeschluss

Vorlage: HES/2022/025

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-Rüschchen“ einschl. seiner 1. Änderung beschlossen. Das Plangebiet der bisherigen Pläne wurde im Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes HE 12 „Hesel-West-Rüschchen“ zusammengefasst.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes HE 12 „Hesel-West-Rüschchen“ 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-Rüschchen“ 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 23.04.2022 gegeben.

Nachdem über die eingegangenen Anregungen entschieden wurde, kann der Bebauungsplan HE 12 „Hesel – West-Rüschchen“ als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen werden.

Sitzungsverlauf:

Sodann ergeht einstimmig (5 Ja-Stimmen) folgender Beschluss:

Beschluss:

1. Der nach der Abwägungsentscheidung vorliegende Bebauungsplan HE 12 „Hesel – West-Rüschchen“ vom 20.05.2022 wird als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

9 Informationen zur Gemeindeentwicklung

9.1 Bepanungsmöglichkeiten in Hesel-Hörn an der Poststraße

Vorlage: HES/2022/010

Sachverhalt:

Ein Anlieger mit größerem Flächenbesitz im Bereich Poststraße (Bereich Hausnummer 20 – 49) hat die Bereitschaft signalisiert, seine Flächen zur Wohnbebauung zur Verfügung zu stellen. Um eine mögliche bauliche Entwicklungsmöglichkeit abzu prüfen wurde eine Anfrage beim Amt für Planung und Naturschutz des Landkreis Leer gestellt.

Am 18.03.2022 ging die rechtliche Einschätzung ein.

Raumordnungsrechtlich:

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 Ortsteil Hesel Hörn sind diese Voraussetzungen nicht gegeben.

Es ist eine Entwicklung 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 Hesel Hörn können dies aufgrund der geringen Siedlungsgröße 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. Eine Verträglichkeit, auch einer schrittweisen Entwicklung, wird aus raumordnerischer Sicht somit nicht gesehen.

Aus raumordnungsrechtlicher Sicht bestehen erhebliche Bedenken.

Naturschutzrechtlich:

Das Plangebiet liegt beidseitig der Poststraße, westlich der Auricher Straße (B 72) und östlich des Ostfriesland-Wanderweg/Nückestraße 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 Bundesnatur-

schutzgesetz (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 Gehölzanpflanzung von 100 m²) gelegen. Aus naturschutzrechtlicher Sicht bestehen erhebliche Bedenken.

Fazit:

Auf Grund der erheblichen Bedenken im Bereich Raumordnung und Naturschutz ist von Planungsabsichten im Poststraße Abstand zu nehmen.

Sitzungsverlauf:

Herr Rademacher stellt fest, dass der Ausschuss für Bau, Klima und Gemeindeentwicklung über den Sachverhalt informiert worden ist.

9.2 Beplanungsmöglichkeiten in Hesel-Beningafehn an der Bahnhofstraße

Vorlage: HES/2022/022

Sachverhalt:

Aus Reihen der politischen Vertreter wurde die Frage der planerischen Entwicklung für den Bereich Bahnhofstraße an die Verwaltung herangetragen. Um eine mögliche bauliche Entwicklungsmöglichkeit in Form einer Außen- bzw. Innenbereichssatzung abzu prüfen wurde eine Anfrage beim Amt für Planung und Naturschutz des Landkreis Leer gestellt.

Am 16.02.2022 ging die rechtliche Einschätzung ein.

Innenbereichssatzungen

In § 34 Abs. 4 S. 1 BauGB sind insgesamt drei verschiedene Arten von Innenbereichssatzungen genannt. Es handelt sich dabei um die sog. Klarstellungssatzung nach Nr. 1, die sog. Entwicklungssatzung nach Nr. 2 sowie die sog. Ergänzungssatzung nach Nr. 3.

Die Klarstellungssatzung dient dazu, die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile oder für Teile davon festzulegen. Dabei muss für jedes Grundstück, das in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen wird, die Innenbereichsqualität tatsächlich bestehen. Beide von Ihnen angefragte Gebiete sind vollständig dem Außenbereich zuzuordnen. Eine Klarstellungssatzung scheidet damit aus.

Voraussetzung für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Geltungsbereich einer Entwicklungssatzung ist, dass der Flächennutzungsplan diese als Bauflächen darstellt. Im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hesel sind die Bereiche als nicht weiter beplante, freie Landschaft ausgewiesen. Sofern keine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt, ist der Erlass einer Entwicklungssatzung aus diesem Grund ausgeschlossen.

Die Ergänzungssatzung schließlich erlaubt es, einzelne Außenbereichsflächen städtebaulich angemessen in Ortsteile nach § 34 BauGB einzubeziehen. Voraussetzung dafür ist, dass die einzubeziehenden Außenbereichsflächen an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil angrenzen und durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind. Der Erlass einer Ergänzungssatzung ist damit nicht möglich.

Daneben scheidet auch der Erlass einer sog. Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB aus. Die freien Flächen zwischen der sporadisch vorhandenen Bebauung schaffen so große unbebaute Lücken, dass eine Wohnbebauung von einigem Gewicht nicht vorliegt, was aber

gemäß § 35 Abs. 6 S. 1 BauGB Voraussetzung für den Erlass einer Außenbereichssatzung ist.

Fazit:

Auf Grund der dargelegten Gründe kommt der Erlass einer Außen- bzw. Innenbereichssatzung nicht in Betracht.

Sitzungsverlauf:

Nach kurzer Aussprache stellt Herr Rademacher fest, dass der Ausschuss für Bau, Klima und Gemeindeentwicklung über den Sachverhalt informiert wurde.

9.3 Beplanungsmöglichkeiten in Hesel-Neuemoor

Vorlage: HES/2022/023

Sachverhalt:

Um das Interesse an einer Entwicklung im Bereich Hesel-Neuemoor einzuschätzen fand am 13.04.2022 ab 20:00 Uhr eine Bürgerversammlung im Dorfgemeinschaftshaus Hesel-Neuemoor statt. Eingeladen waren alle Menschen, die in dem Bereich Hösterstraße/Barther Straße Eigentum haben, was eine Zahl von ca. 100 Personen ausmachte. Der Einladung waren ca. 50 Bürger Personen gefolgt.

Neben dem Bürgermeister der Gemeinde Hesel Herr Gerd Dählmann, welcher als Versammlungsleiter fungierte, waren der Gemeindedirektor Herr Joachim Duin, der Vorsitzende des Ausschusses für Bau, Klima und Gemeindeentwicklung Herr Johann Rademacher und von der Verwaltung Herr Jens Pollmann anwesend.

Zu Anfang der Versammlung wurde in knapper Form die Bauleitplanung im Allgemeinen vorgestellt um dann auf das mögliche Gebiet im Speziellen einzugehen. Negative wie auch positive Aspekte einer baulichen Entwicklung und den darauf resultierenden Folgen wurden erörtert.

Aus den vorgebrachten Erläuterungen entwickelten sich lebhafte Diskussionen. Kritische Äußerungen richteten sich nicht grundsätzlich gegen eine Beplanung sondern gegen mögliche Straßenausbaubeiträge oder gegen fehlende Baumöglichkeiten vor dreißig Jahren.

Am Ende der Veranstaltung wurde seitens Herr Dählmann um ein Votum der Anwesenden gebeten. Auf Grund der zarkhaften Reaktionen wurde sich darauf verständigt, dass ein Statement an Herrn Pollmann in Form von E-Mail oder Telefon abgegeben werden kann.

Dieser Aufforderung waren bis zum 18.05.2022 acht Personen gefolgt. Fünf Personen haben sich negativ und drei Personen positiv geäußert.

Herr Bürgermeister Dählmann und der Gemeindedirektor Herr Duin hatten sich nach einer Zwischenmeldung am 24.04.2022 durch Herrn Pollmann darauf verständigt die Eigentümer der markanten Zentrumsflächen (Anlage 1 blau eingefärbt) zu kontaktieren und um ein Statement zu bitten. Am 18.05.2022 wurden durch Herrn Pollmann die Eigentümer der Flächen welche sich bis dato nicht geäußert haben via Telefon kontaktiert. Ein Eigentümer hat sich positiv und ein Eigentümer neutral geäußert.

Bei Gesprächen mit den Befürworter wurde deutlich, dass wenn es zu einer Beplanung kommt das Ortsbild nicht darunter leiden darf. Alle Eigentümer sprachen sich dafür aus, dass maximal eine Bebauung zuzulassen wird die sich bei Themen wie Grundstücksgröße und Bauformen an dem Bestand orientiert. Eine Entwicklung hin zu kleinen Grundstücken, Mehr-

parteihäusern und ortsuntypischen Bauweisen ist nicht erwünscht.

Weiterhin sprachen sich mehrere Eigentümer dafür aus nicht nur das „Zentrum“ zu beplanen sondern eine große Lösung zu finden. Es wird befürchtet, dass die Nutznießer von einer Zentrumsbeplanung einer Art Spießrutenlauf innerhalb von Hesel-Neuemoor zum Opfer fallen.

An dieser Stelle ist nun zu diskutieren ob die Planungen in Hesel-Neuemoor vorgeführt werden sollen. Falls es hier ein positives Signal seitens der Politik geben sollte, würde die Gemeindeverwaltung zunächst mit dem Landkreis Leer abstimmen, welche Dimensionen hinsichtlich des Ausmaßes der Planungen (Anlage 2) überhaupt denkbar sind.

Sitzungsverlauf:

Der Ausschuss für Bau, Klima und Gemeindeentwicklung nimmt die Information nach kurzer Aussprache zur Kenntnis.

10 Städtebauförderung in Niedersachsen

Vorlage: HES/2022/006

Sachverhalt:

Die Städte und Gemeinden in Niedersachsen stehen vor großen Herausforderungen. Der demografische Wandel, Anforderungen von Klimaschutz und -anpassung und soziale sowie ökonomische Anpassungsprozesse, die z.B. durch die Folgen der Corona-Krise hervorgerufen werden, prägen den Aufgabenumfang der Städte und Gemeinden langfristig.

Das Land Niedersachsen unterstützt die Städte und Gemeinden dabei und fördert die Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen mit den Programmen der Städtebauförderung. Für die Landesregierung ist die Städtebauförderung eines der wichtigsten Instrumente zur Förderung von nachhaltiger Stadtentwicklung. Sie trägt dazu bei, die Ziele einer sozial, wirtschaftlich und ökologisch ausgewogenen Stadtentwicklungspolitik zu konkretisieren.

Das örtliche Baugewerbe und das Handwerk profitieren nachhaltig von den Investitionen. Städtebauförderungsmittel haben ganz erhebliche ökonomische Anstoßwirkungen auf private Anschlussinvestitionen in den Fördergebieten und dabei entscheidenden Einfluss auf die Handelsfunktion gerade in den Innenstädten. Jeder Euro für die Städtebauförderung löst ein Vielfaches an zusätzlichen öffentlichen und privaten Folgeinvestitionen aus und trägt somit auch zu einer beschäftigungswirksamen Verbesserung der Auftragslage in der niedersächsischen Bauwirtschaft bei.

Ziele der Städtebauförderung sind z.B.:

- Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen in von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffenen Gebieten, wie z. B. Wohnungsleerstand oder Brachflächen in Innenstädten, insbesondere von Industrie-, Konversions- und Bahnflächen,
- Städtebauliche Maßnahmen zur Behebung sozialer Missstände,
- Stärkung von Innenstädten und Ortszentren, sowie von kleineren und mittleren Städten und Gemeinden im ländlichen Raum in ihrer städtebaulichen Funktion als multifunktionale Orte für Handel, Dienstleistungen, Wohnen und Kultur, auch unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes,
- Verbesserung des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel, insbesondere durch Verbesserung der grünen Infrastruktur

Neue Programmstruktur ab 2020

Mit dem Programmjahr 2020 ist es gelungen die Städtebauförderung weiterzuentwickeln und gleichzeitig neu zu strukturieren. Aus den bisher sechs Programmen der Städtebauförderung sind nunmehr drei Programme geworden. Weniger Programme bedeuten zugleich für alle Beteiligten mehr Flexibilität bei der Entwicklung und Erneuerung der ländlichen und städtischen Infrastrukturen für die Bürgerinnen und Bürger, die dort leben.

Durch die Neuaufstellung der Städtebauförderung kann sie den aktuellen Bedürfnissen und strukturellen Herausforderungen, denen sich die Städte und Gemeinden gegenübersehen, Rechnung tragen.

Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel sind, insbesondere durch die Verbesserung der grünen Infrastruktur, zudem seit der Neustrukturierung verpflichtende Fördervoraussetzung für alle Gesamtmaßnahmen der Städtebauförderung.

Zur Veranschaulichung der neuen Struktur in der Städtebauförderung steht im Download eine Kurzinformation zur Verfügung.

Ab dem Programmjahr 2020 stehen diese drei Bund-Länder-Programme zur Verfügung:

1. **"Lebendige Zentren - Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne"** mit der Zielrichtung, Orts- und Stadtkerne zu erhalten und zu entwickeln,
2. **"Sozialer Zusammenhalt - Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten"** mit der Zielrichtung, eine auf das Quartier bezogene, integrative und vor allem soziale Stadtentwicklung voran zu treiben,
3. **"Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Lebenswerte Quartiere gestalten"** mit der Zielrichtung, lebenswerte Quartiere zu gestalten.

Im Rahmen städtebaulicher Gesamtmaßnahmen können die Städtebauförderungsmittel in allen Programmen für eine Vielzahl an Maßnahmen eingesetzt werden.

Dies können beispielsweise sein:

- Grunderwerb,
- Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen,
- Baumaßnahmen,
- Maßnahmen des Denkmalschutzes oder
- Gemeinbedarfseinrichtungen,
- Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel, insbesondere durch die Verbesserung der grünen Infrastruktur

Die bisher sechs Bund-Länder-Programme sind mit Ablauf des Jahres 2019 ausgelaufen und beendet worden. Die zum Teil seit mehreren Jahren laufenden Gesamtmaßnahmen aus diesen alten Programmen werden in einem der drei neuen Programme fortgeführt und können somit planmäßig zum Abschluss gebracht werden.

Antragstellung

Antragsberechtigt für die Städtebauförderung sind die Städte und Gemeinden. Der Antrag ist

beim zuständigen Amt für regionale Landesentwicklung einzureichen. Fördervoraussetzung ist ein unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger erstelltes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept, in dem die Ziele und Maßnahmen im Fördergebiet dargestellt und Maßnahmen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, sowie Maßnahmen zur Verbesserung der grünen Infrastruktur vorzusehen sind.

Private Personen (in Fördergebieten) haben die Möglichkeit, zu bestimmten Sanierungsmaßnahmen, wie z.B. für die Gebäudemodernisierung, Zuschüsse bei den Städten und Gemeinden zu beantragen.

Die Unterstützung durch die Städtebauförderung ist während der Bauphase und nach Abschluss der Maßnahme zu dokumentieren und zu kommunizieren. Für die öffentliche Darstellung der Städtebauförderung stehen die Logos des Landes Niedersachsen und des Bundes als Download zur Verfügung. Mit dem Kommunikationsleitfaden des Bundes stehen darüber hinaus Anwendervorgaben für die Verwendung des Logos "Städtebauförderung von Bund, Ländern und Gemeinden" zur Verfügung.

Rechtliche Grundlagen

Zur Förderung des Städtebaus gewährt der Bund den Ländern Finanzhilfen gemäß Artikel 104 b Grundgesetz. Nach § 164b Absatz 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) geschieht das auf der Grundlage einer jährlich abzuschließenden Verwaltungsvereinbarung zwischen Bund und Ländern.

Merkmale einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme sind der Gebietsbezug, eine einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung eines Bündels von Einzelmaßnahmen zur städtebaulichen Erneuerung eines bestimmten Gebiets.

In Niedersachsen regeln die Städtebauförderungsrichtlinien die Förderfähigkeit von Maßnahmen und Vorhaben. Die Gemeinden sind im Rahmen ihrer Planungshoheit für die Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Gesamtmaßnahmen zuständig.

In einer ergänzenden jährlichen Bekanntmachung zur Aufstellung des Städtebauförderungsprogramms werden Hinweise zum Verfahren sowie zu den landesseitigen Schwerpunkten gegeben.

Möglichkeiten Themen für die Gemeinde Hesel

- Stärkung von Innenstädten und Ortszentren in ihrer städtebaulichen Funktion
- Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen in von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffenen Gebieten, wie z.B. Wohnungsleerstand oder Brachflächen
- Städtebauliche Maßnahmen zur Behebung sozialer Missstände (sozialer Wohnungsbau)

Weitere Informationen zum Thema Städtebauförderung sind unter https://www.staedtebaufoerderung.info/DE/Startseite/startseite_node.html einzusehen.

Hinweis der Verwaltung:

Die Verwaltung hat Kontakt zum Büro Diekmann, Mosebach & Partner aufgenommen um sich hinsichtlich möglicher Förderungen und Antragstellung zu dem Thema "Entwicklung Hesel-Südwest" beraten lassen. Das Büro hat unter Hinzuziehung von externen Beratern be-

reits ähnlich gelagerte Projekte erfolgreich begleitet. Einschätzungen zu der Realisierbarkeit werden im September vorliegen.

Sitzungsverlauf:

Herr Rademacher stellt fest, dass der Ausschuss für Bau, Klima und Gemeindeentwicklung über den Sachverhalt informiert worden ist.

11 Sachstand Aufbau Radabstellanlagen an ÖPNV-Haltestellen

Vorlage: HES/2022/021

Sachverhalt:

Folgende Anregungen wurden der Gemeinde Hesel von Herrn Joachim zugetragen:

Um im ländlichen Raum den ÖPNV nutzen zu können, ist vielfach zunächst eine mehr oder weniger große Strecke von der Wohnung zur nächstgelegenen Haltestelle zurück zu legen. Dies geschieht vielfach mit dem Fahrrad. Jedoch stellt sich an den Haltestellen meist die Frage, wo das Fahrrad sicher abgestellt werden kann. Dazu ist es erforderlich, dass die Haltestellen mit Abstellanlagen ausgestattet werden, an denen die Fahrräder angeschlossen werden können. Dies ist umso dringender, als die Fahrräder immer hochwertiger werden und Versicherungen vielfach verlangen, dass die Räder nicht nur ab-, sondern auch angeschlossen zu sichern sind.

Herr Joachim hat den Ist-Zustand an den ÖPNV-Haltestellen der Gemeinde Hesel fotografisch dokumentiert. Als Ergebnis der Recherche ist festzustellen, dass aus Sicht von Herrn Joachim in unserer Gemeinde ein erheblicher Nachholbedarf besteht. Es sei nur eine Haltestelle mit einer zeitgemäßen, wenn auch nur knapp ausreichenden Abstellanlage ausgestattet, diese befindet sich an der Ecke Beninga-/Bahnhofstraße in Beningafehn. Alle anderen Haltestellen verfügen lediglich über unzureichende bzw. gar keine Fahrradabstellanlagen. Herr Joachim beantragt daher, beginnend in 2020 die Bushaltestellen mit zeitgemäßen Abstellanlagen in ausreichender Kapazität auszustatten, so dass in absehbarer Zeit alle Haltestellen entsprechend ausgerüstet sind. Über Umfang und Reihenfolge sollte auf Grund der Frequentierung entschieden werden. Dies erscheint ihm eine unumgängliche Maßnahme, um dazu beizutragen, die Akzeptanz des ÖPNV zu erhöhen und damit zur Senkung der Verkehrsbelastung durch den Individualverkehr beizutragen bzw. den Bürgern, die auf den Bus angewiesen sind (z. B. Schüler) eine sichere Möglichkeit zum Abstellen ihrer Fahrräder zu bieten.

Der aktuelle Sachstand ist in der Anlage ersichtlich.

Sitzungsverlauf:

Herr Rademacher stellt fest, dass der Ausschuss für Bau, Klima und Gemeindeentwicklung über den Sachverhalt informiert worden ist.

12 Anträge

12.1 Antrag der SPD-Fraktion über das Brennen der Ortsbeleuchtung bis 24 Uhr

Vorlage: HES/2022/004

Sitzungsverlauf:

Nach eingehender Beratung ergeht einstimmig (5 Ja-Stimmen) folgende Beschlussempfehlung an den Verwaltungsausschuss:

Beschlussempfehlung:

Die Ortsbeleuchtung der Gemeinde Hesel soll in allen Gemeindeteilen zu folgenden Zeiten eingeschaltet werden:

Montags bis Samstags

Beginn (Morgens) 5:45 Uhr

Ende (Morgens) nach Dämmerung

Beginn (Abends) nach Dämmerung

Ende (Abends) 24:00 Uhr

Sonntags

Beginn (Morgens) 7:00 Uhr

Ende (Morgens) nach Dämmerung

Beginn (Abends) nach Dämmerung

Ende (Abends) 24:00 Uhr

In der Zeit vom 15.05. bis einschließlich zum 14.08. ist die Ortsbeleuchtung abzuschalten.

Zu folgenden Terminen soll die Ortsbeleuchtung die ganze Nacht eingeschaltet werden:

- Ostersonntag
- Maibaumfeiern (30.04.)
- bei Großveranstaltungen auf dem Festplatz in Hesel
- Silvester (31.12.)

13 Anfragen

Die Anfragen werden abschließend beantwortet.

14 Einwohnerfragen zu abgehandelten Tagesordnungspunkten und anderen Gemeindeangelegenheiten

Es liegen keine Einwohnerfragen vor.

15 Schließung der Sitzung

Herr Rademacher bedankt sich bei allen Anwesenden für die rege Teilnahme und schließt die Sitzung um 20:18 Uhr.

Fachausschussvorsitzende(r)

Protokollführer(in)

Johann Rademacher

Andy Treyße