

Kreisverwaltung

Der Landrat

Amt für Planung und Naturschutz

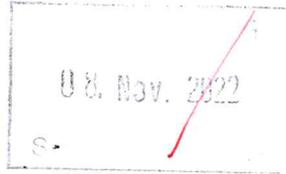
Sprechzeiten:
Mo. – Fr. 08:30 – 12:30 Uhr
oder nach Vereinbarung

Bergmannstr. 37
26789 Leer

Telefon: 0491 926-0
Telefax: 0491 926-1766
E-Mail: info@landkreis-leer.de
www.landkreis-leer.de

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

Landkreis Leer 26787 Leer



Gemeinde Hesel
über Samtgemeinde Hesel
Rathausstraße 14
26835 Hesel

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom 12.07.2022

Mein Zeichen III/61.2.6

Ihr/e Ansprechpartner/in Frau Jungmann

Durchwahl 0491 926-1216

Telefax 0491 926-1766

Persönliche E-Mail britta.jungmann@lkleer.de

Datum 04.11.2022

Thema **Bauleitplanung der Gemeinde Hesel**

Voranfrage; Bauliche Entwicklung im Bereich Höster Straße/ Barther Straße in Hesel-Neuemoor

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Hesel erbittet eine rechtliche Einschätzung, inwieweit auf den in dem nachfolgenden Kartenausschnitt rot markierten Flächen ein Bauleitplanverfahren mit dem Ziel Wohnbebauung umgesetzt werden kann. Die angefragten Flächen haben zusammen eine Flächengröße von ca. 9 ha.



Aus raumordnungsrechtlicher Sicht komme ich zu folgender Voreinschätzung:

Gemäß dem RROP 2006 (D 1.5 01) ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die zentralörtlichen Bereiche zu konzentrieren. Im aktuellen Landes-Raumordnungsprogramm 2017 heißt es hierzu im Grundsatz 2.1 05 weiter: „Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden“. Für den angefragten Bereich in Hesel-Neuemoor sind diese Voraussetzungen nicht gegeben. Es ist eine Entwicklung aus raumordnerischer Sicht nur im Rahmen der Eigenentwicklung verträglich. Diese bezieht sich vor allem auf einen angepassten Ersatz- und Erweiterungsbedarf, der überwiegend aus den Wohnbedarfen der ortsansässigen Bevölkerung resultiert.

Für den Ortsteil Neuemoor können dies aufgrund der geringen Siedlungsgröße nur vereinzelte Neubauten sein. Hierfür eine Verdichtung der Bebauung im Gebiet Höster Straße/Barther Straße vorzusehen, ist aufgrund der Vorprägung grundsätzlich nachvollziehbar. Eine Umsetzung des Gesamtbereiches ist im Sinne einer Eigenentwicklung anzunehmend jedoch nicht verträglich. Daher sollte, auch zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden (Grundsatz nach dem LROP Kap. 3.1.1 Ziffer 04), eine Weiterentwicklung für eine reduzierte Fläche (ggf. eine Lückenschließung entlang „Höster Straße“) geprüft werden.

Nach dem RROP 2006 liegt der Bereich innerhalb eines Vorsorgegebietes für die Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen, westlich angrenzend liegt ein Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft. Diese Festlegungen wären im Rahmen einer Bauleitplanung in die Abwägung einzustellen. Ein erhöhtes Konfliktpotenzial wird hier aufgrund der kleinräumig bestehenden Vorprägung und der Tatsache, dass die ökologisch höherwertigen Bereiche (Südermoor) entsprechend weit entfernt sind, nicht gesehen. Im aktuellen Landschaftsrahmenplan wird der umgebende Bereich (Wallheckengebiet zwischen Heselwald und Oldehave) auch östlich der angefragten Fläche als LSG-würdig beschrieben, jedoch ist das Gebiet Höster Straße/Barther Straße hier aus der Darstellung ausgenommen, so dass sich auch hier keine Indizien für ein erhöhtes Konfliktpotenzial ergeben.

Aus naturschutzfachlicher Sicht nehme ich zu dieser Anfrage wie folgt Stellung:

Das Plangebiet liegt südlich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 43 „Hesel-Neuemoor“ im Bereich Höster/Barther Straße in einem Wallheckengebiet.

In dem Gebiet sind die dreizehn Wallhecken Nr. 297, 334, 336, 573, 574, 576, 616, 618, 620, 621, 626, 628 und 10513 (Wallheckenkataster Landkreis Leer) gelegen. Wallhecken sind gemäß § 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 22 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) geschützt und dürfen nicht beseitigt werden. Wallhecken haben für den Biotopverbund eine hohe Bedeutung (siehe Landschaftsrahmenplan Landkreis Leer 2021).

Das Landschaftsbild des angefragten Bereiches ist durch die bereits vorhandene Bebauung und die nördlich und südlich anschließende Bebauung vorbelastet. Dennoch ist durch die hohe Anzahl an Wallhecken eine gewisse Bedeutung für das Landschaftsbild, vor allem für das Ortsbild, noch vorhanden.

Aus naturschutzfachlicher Sicht kann einer Bauleitplanung zugestimmt werden, wenn die Wallhecken erhalten bleiben und entsprechende Wallheckenschutzstreifen festgesetzt werden. Ansonsten ist eine Überplanung und geeignete Kompensation der vorhandenen Wallheckenstrukturen im weiteren Bauleitplanverfahren durchzuführen.

Sollte eine Bauleitplanung eingeleitet werden, hat eine Kartierung der Wallhecken mit Ansprache von Fledermäusen und Brutvögel zu erfolgen. Außerdem ist eine Ansprache der im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen nach DRACHENFELS (2021) erforderlich.

Aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht ist der angefragte Bereich einer Bauleitplanung zugänglich.

Im Rahmen einer sich konkretisierenden Bauleitplanung sind Angaben zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen aus bodenschutzrechtlicher Sicht (Vornutzung, Zeitzugzeugenprotokoll, ggf. historische Erkundung und orientierende Untersuchung, Altstandorte, Altablagerungen) zu erbringen. Altstandorte sind mir in dem Gebiet nicht bekannt.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nehme ich wie folgt Stellung:

Zu dem immissionsschutzrechtlichen Belang des „Lärms“ bestehen für den angefragten Standort weder Bedenken noch Hinweise.

Ein Geruchsgutachten wird im Falle einer Bauleitplanung allerdings erforderlich, da innerhalb eines 600 m Radius folgende potentielle Emissionsquellen (Tierhaltung und Landwirtschaft) liegen:

Gemarkung	Flur	Flurstück
Neuemoor	3	6/1
	4	13/6
	4	64/2
	4	71/4
	4	52/2
	4	79/1
Hesel	37	9/1
	37	56/1
	37	120/81
	37	66/1

Die Liste ist nicht als abschließend anzusehen. Wenn der Gemeinde/dem Gutachter weitere relevante Emissionsquellen bekannt sind, sind diese in die Betrachtung mit aufzunehmen. Sollten Quellen aus der vorgenannten Liste als nicht relevant angesehen werden, bitte ich um direkte Abstimmung mit meiner unteren Immissionsschutzbehörde.

Seitens der unteren Wasserbehörde bestehen gegen die Durchführung eines Bauleitverfahrens mit der Zielsetzung Wohnbebauung auf der angefragten Fläche keine grundsätzlichen Bedenken. Folgende Hinweise werden für ein etwaiges Bauleitplanverfahren bereits gegeben:

1. Innerhalb des Planbereiches vorhandene sowie angrenzende Gewässer sind in den Unterlagen darzustellen. Die zukünftige Unterhaltung der Gewässer ist sicherzustellen. Räumstreifen für die Unterhaltung der Gewässer sind vorzusehen. Im Bereich des Räumstreifens sind jegliche Bebauung (Gebäude, Nebenanlagen, Einfriedungen usw.), Bepflanzungen sowie Ablagerungen und sonstige Anlagen auszuschließen. Räumstreifen sollten sich in öffentlicher Hand befinden, damit eine Unterhaltung von Gewässern gesichert werden kann.
2. Ich weise auf § 6 der Satzung des Entwässerungsverbandes Oldersum Abs. (1) bis (8) „Beschränkungen des Grundeigentums und besondere Pflichten der Mitglieder an den vom Verband zu unterhaltenden Gewässern“ hin. Insbesondere ist gemäß Absatz 2 beidseitig ein Schutzstreifen von 4,00 m Breite längs der Gewässer II. und III. Ordnung des Entwässerungsverbandes Oldersum, gemessen von der Böschungsoberkante, von Gebäuden, anderen Bauwerken und jedweden

sonstigen Anlagen sowie von Anpflanzungen mit Kulturpflanzen, Bäumen und Sträuchern dauerhaft freizuhalten. Ausnahmen kann nur der Obersielrichter zulassen.

3. Für die weiteren Planungen der Oberflächenentwässerung werden folgende Hinweise gegeben:
 - a. Die Regenwasserbewirtschaftung ist dezentral auszurichten. Mit einer dezentralen Regenwasserbewirtschaftung kann dem Klimawandel mit den extremen Hoch- und Niedrigwässern begegnet werden. Die Nutzung von Regenwasser ist zu fördern. Die Verdunstung von Regenwasser sowie die Grundwasserneubildungsrate sind zu begünstigen. Die Schmutzbelastung des Regenwassers ist gering zu halten, ggf. sind Behandlungsanlagen erforderlich.
 - b. Das im Plangebiet anfallende Regenwasser, von dem kein Eintrag von Schadstoffen ausgeht, ist vorrangig zu versickern. Hierzu ist die Versickerungsfähigkeit (Durchlässigkeit des Bodens sowie Grundwasserstand) durch ein Bodengutachten ausreichend zu überprüfen und festzustellen. Hierbei ist ein 10-jähriger Regen zu berücksichtigen. Ist keine Versickerung möglich, ist das anfallende Oberflächenwasser zurückzuhalten und auf den natürlichen Abfluss gedrosselt der vorhandenen Vorflut zuzuführen.

Den hydraulischen Berechnungen sind die KOSTRA-Daten zzgl. des Toleranzbetrages zu Grunde zulegen. Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist bis zum Gewässer II. Ordnung nachzuweisen.

Die Entwässerungsrichtung angrenzender vorhandener Bebauung ist festzustellen und sicherzustellen.

Für die Niederschlagsbeseitigung wird ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich. Die entsprechenden Antragsunterlagen sind der unteren Wasserbehörde vorzulegen. Es wird angeregt, vor Erstellung des Entwässerungskonzeptes eine Abstimmung mit der Wasserbehörde und der Sielacht vorzunehmen.

4. Das Plangebiet ist an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen. Die Aufnahmekapazität der kommunalen Abwasserreinigungsanlage ist zu gewährleisten.

Eine abschließende Stellungnahme kann erst nach Vorlage, Prüfung und wasserrechtlicher Genehmigung des erforderlichen Oberflächenentwässerungskonzeptes erfolgen.

Aus denkmalrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen eine Bauleitplanung in dem angefragten Bereich.

Aus planungsrechtlicher Sicht ist festzustellen, dass die angefragten Flächen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hesel als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt sind. Eine verbindliche Bauleitplanung existiert bisher für diesen Bereich nicht.

Die Flächen sind somit dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen. Für eine wohnbauliche Entwicklung müssten die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zunächst über eine Bauleitplanung (2-stufig für die F-Plan-Ebene sowie die B-Plan-Ebene) geschaffen werden.

Hierbei wäre die getroffene Standortauswahl entsprechend zu begründen, auch im Vergleich zu alternativen Standorten und der an einer städtebaulich verträglichen Eigenentwicklung orientierte Bedarf (s. auch meine Stellungnahme aus raumordnerischer Sicht) begründet darzulegen.

Vor dem Hintergrund, dass im Bereich des Bebauungsplans Nr. 43 Hesel-Neuemoor noch freie Grundstücke vorhanden sind, sind an die Bedarfsbegründung erhöhte Anforderungen zu stellen. Hierauf wurde bereits in der Antwort auf Ihre Anfrage zu den Möglichkeiten des Erlasses einer Innen- bzw. Außenbereichssatzung hingewiesen.

Seite 5

Ich bitte um Beteiligung im Rahmen eines sich konkretisierenden Bauleitplanverfahrens.

Mit freundlichen Grüßen,
i. A.


Péron