

eMail

Betreff: AW: Re-2: Fw: Neubaugebiet Holtland HO6
An: "Joachim Duin" <j.duin@hesel.de>
Von: Joachim.Degner@nlg.de
Priorität: Normal
Anhänge: 0

16.06.2023 09:09:02

Moin zusammen,

wir haben uns diese Woche noch einmal intensiv mit dem Neubaugebiet Holtland HO6 beschäftigt. Wir halten eine frühzeitige Beteiligung mit dem Wissen der Waldproblematik, des Wallheckenschutzes, Hinweis auf Schutzgüter ohne Klärung für wenig sinnvoll. Sorgen bereiten uns zur Zeit aber die Kostentwicklung im Tiefbau und die extremen Kompensationskosten (zur Zeit bei 300.000,-€ bis 350.000,-€), die fehlenden Erlöse aus der Fläche Hellmers bzw. zusätzliche Kosten bei einer Kompensation der benachbarten Fläche sowie der Wegfall des Verkaufserlöses zugunsten des Kinderspielplatzes im Plangebiet. Der derzeit von uns ermittelte Verkaufspreis beläuft sich auf mittlerweile 128,-/m² und ist u.E. auf dem Markt aktuell nicht durchzusetzen. Die Nachfrage nach Baugrundstücken ist aufgrund des hohen Zinsniveaus und der hohen Baukosten erheblich zurückgegangen. Diese Einschätzung teilen unsere Kollegen in ganz Niedersachsen und viele Erschließungsprojekte werden aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen zur Zeit nicht umgesetzt. Für das Neubaugebiet Holtland kommt erschwerend hinzu, dass wir uns in einer sensiblen Wallheckenlandschaft befinden, die, bei Erhalt der wesentlichen Wallheckenbereiche, die Vermarktung aufgrund von Abstandsregelungen, Schutzbestimmungen und Beschattungen wesentlich beeinträchtigt. Unsere Entscheidungsträger verlangen von uns mehr Nachhaltigkeit und schonender Umgang mit Flächen, Natur und Landschaft in unseren Baugebieten. Aufgrund der derzeitigen Rahmenbedingungen sehen wir von einer Umsetzung des Baugebietes Holtland ab. Für den Fall, dass das Projekt ihrerseits zurückgestellt wird und sich die Rahmenbedingungen wieder positiver entwickeln, wären wir gerne bereit das Projekt noch einmal auf Umsetzbarkeit zu prüfen.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. Joachim Degner

Projektleiter und stellv. Geschäftsstellenleiter
Baulandentwicklung



Niedersächsische
Landgesellschaft mbH

Niedersächsische Landgesellschaft mbH Tel. [04941 1705-31](tel:04941170531)
Geschäftsstelle Aurich Mobil [0160 90132926](tel:016090132926)
Fax [0511 1211-18031](tel:0511121118031)

Wagenweg 13
26603 Aurich

Joachim.Degner@nlg.de | www.nlg.de

Von: Joachim Duin <j.duin@hesel.de>
Gesendet: Donnerstag, 15. Juni 2023 19:51
An: Degner, Joachim <Joachim.Degner@nlg.de>
Cc: e.burlager@ratsinfo.hesel.de; Meyer, Dörthe <Doerthe.Meyer@nlg.de>
Betreff: Re-2: Fw: Neubaugebiet Holtland HO6

Moin Herr Degner,

auf meine letzte E-Mail habe ich keine Rückmeldung erhalten.

Die von mir vorgeschlagenen Termine liegen nun schon in der nächsten Woche. Ich bitte um eine kurze Rückmeldung, ob Sie an einem Gespräch mit der Gemeinde interessiert sind oder ob sich das Thema für Sie erledigt hat.
Mit freundlichen Grüßen



Der Samtgemeindebürgermeister
In Vertretung
Joachim Duin
--

Samtgemeinde Hesel
Rathausstraße 14

26835 Hesel
Telefon: 04950 39-35
Telefax: 04950 39-39
E-Mail: j.duin@hesel.de
Internet: www.hesel.de

Original Message processed by david®

Re: Fw: Neubaugebiet Holtland HO6 7. Juni 2023, 22:48 Uhr

Von [Joachim Duin](#)
An [Degner, Joachim](#)
Cc e.burlager@ratsinfo.hesel.de

Moin Herr Degner,

ich habe mich vorhin noch mit Erwin Burlager ausgetauscht.

Zum Thema Wald/Helmers verweise ich auf meine letzte E-Mail und die übersandten Bilder. Ich sehe hier keine Probleme bei der Umsetzung.

Wie bereits mitgeteilt, möchten wir die zusätzlichen Kaufpreiszahlungen spätestens im Juli tätigen. Daher ist mir auch die frühzeitige Beteiligung so wichtig.

Zur Höhe der geschätzten Kompensationskosten liegen mir leider keine Daten vor.

Hinsichtlich der Ersatzwallhecken ist für Montag ein Termin zur Unterzeichnung mit Herrn Kok vorgesehen.

Die Anzahl der interessierten Personen hatte ich Ihnen am 22.05.2023 mitgeteilt.

In Abstimmung mit Herrn Burlager möchte ich Ihnen als Terminvorschlag den 19.06.2023 oder 20.06.2023 um 17 Uhr im Rathaus in Hesel unterbreiten.

Mit freundlichen Grüßen



Der Samtgemeindebürgermeister
In Vertretung
Joachim Duin

--

Samtgemeinde Hesel

Rathausstraße 14
26835 Hesel
Telefon: 04950 39-35
Telefax: 04950 39-39
E-Mail: j.duin@hesel.de
Internet: www.hesel.de

Original Message processed by david®

WG: Neubaugebiet Holtland HO6 7. Juni 2023, 21:06 Uhr

Von [Degner, Joachim](#)
An (2) e.burlager@ratsinfo.hesel.de; [JoachimDuin](#)

Moin,

anbei die seinerzeit am 26.04.2023 übersandte E-Mail.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. Joachim Degner

Projektleiter und stellv. Geschäftsstellenleiter
Baulandentwicklung



Niedersächsische
Landgesellschaft mbH

Niedersächsische Landgesellschaft mbH Tel. [04941 1705-31](tel:04941170531)
Geschäftsstelle Aurich Mobil [0160 90132926](tel:016090132926)
Fax [0511 1211-18031](tel:0511121118031)

Wagenweg 13
26603 Aurich

Joachim.Degner@nlg.de | www.nlg.de

Von: Degner, Joachim

Gesendet: Mittwoch, 26. April 2023 11:44

An: erwin.burlager@ewe.net

Cc: Meyer, Dörthe <Doerthe.Meyer@nlg.de>

Betreff: Neubaugebiet Holtland HO6

Moin,

wir haben am Montag mit unserer Planerin Frau Meyer und unserem Tiefbauingenieur Herrn Vrieling zusammengesessen und das Projekt Holtland HO6 im Hinblick auf die angestrebte Bauleitplanung noch einmal intensiv durchleuchtet. Mit dem Thema Wald an der gewünschten Bauplatzfläche Hellmers wird es schwierig, die im Kaufvertrag eingegangene Verpflichtung, eine weitere Bebauungsmöglichkeit zu schaffen, einzuhalten. Darüber hinaus enden die Kaufvertragsbindungen (Rechtskraft B-Plan) einzelner Kaufverträge bereits Anfang August 2023. Mit dem evtl. Wegfall der Ablösesumme Hellmers, dem Wegfall des Erlöses für die Spielplatzfläche im Baugebiet und der von unserer Frau Busch bereits angekündigten Steigerung der Kompensationskosten steigt der Vermarktungspreis auf rd. 120,-€/m². Dabei gehen wir davon aus, dass sich die von der Gemeinde Holtland bereits verauslagten Beträge seit letzter Mitteilung nicht wesentlich verändert haben. Nach wie vor sind die notwendigen Ersatzwallflächen noch nicht vorhanden und eine sinnvolle/funktionierende Fußwegquerung Siebestocker Str. nicht geklärt. Auch liegt uns bzgl. der am 20.04.2023 abgelaufenen Rückmeldefrist der möglichen Interessenten noch keine Rückmeldung vor, die für uns sehr entscheidend ist.

Aufgrund der Vielzahl offener Fragen und fehlender Angaben bitten wir um einen zeitnahen Termin. Von unserer Seite würden Frau Meyer und ich teilnehmen.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. Joachim Degner

Projektleiter und stellv. Geschäftsstellenleiter
Baulandentwicklung



Niedersächsische
Landgesellschaft mbH

Niedersächsische Landgesellschaft mbH
Geschäftsstelle Aurich

Tel. 04941 1705-31
Mobil 0160 90132926
Fax 0511 1211-18031

Wagenweg 13
26603 Aurich

Joachim.Degner@nlg.de | www.nlg.de

Vorsitzende des Aufsichtsrates: Ministerin Miriam Staudte
Geschäftsführer: Christopher Toben, Tim Kettemann
Sitz der Gesellschaft: Arndtstraße 19, 30167 Hannover
HRB 3768 Hannover: USt-IdNr. DE115671096
Hinweise zum Datenschutz: <https://www.nlg.de/informationspflichten-datenschutz>



**Niedersächsische
Landgesellschaft mbH**

To: Joachim.Degner@nlq.de
Cc: e.burlager@ratsinfo.hesel.de

To: Joachim.Degner@nlq.de
Cc: e.burlager@ratsinfo.hesel.de
Doerthe.Meyer@nlq.de

Moin Herr Degner,

Ihre E-Mail vom 24.04.2023 hat Herrn Burlager offensichtlich nicht erreicht.

Bitte leiten Sie mir diese kurzfristig zu.

Mit freundlichen Grüßen
Joachim Duin

von meinem iPhone gesendet!

Anfang der weitergeleiteten Nachricht:

Von: erwin.burlager@ewe.net
Datum: 7. Juni 2023 um 16:16:13 MESZ
An: Joachim Duin <j.duin@hesel.de>
Betreff: Aw: Fw-2: Re-5: Bebauungsplan Holtland HO 06

Moin Joachim
Davon wusste ich bis eben auch nichts.
Liebe Grüße
Erwin

Am 07.06.2023 11:19, schrieb Joachim Duin:

Moin Erwin,

von der E-Mail vom 24.04.2023 mit den Fragestellungen und dem
Terminwunsch wusste ich nichts. Wie möchtest du weiter vorgehen?

Mit freundlichen Grüßen

Der Samtgemeindebürgermeister

In Vertretung

Joachim Duin

--

Samtgemeinde Hesel

Rathausstraße 14

26835 Hesel

Telefon: 04950 39-35

Telefax: 04950 39-39

E-Mail: j.duin@hesel.de

Internet: www.hesel.de

Original Message processed by david® [1]

WG: Re-5: Bebauungsplan Holtland HO 06 7. Juni 2023, 10:19
Uhr

Von

Degner, Joachim

An

Joachim Duin

Cc (4)

e.burlager@ratsinfo.hesel.de|Meyer,

Dörthe|Penning,Jacobus|Vrieling, Georg

Moin Herr Duin,

wir nehmen Bezug auf Ihre Mail vom 6.06.2023. Frau Meyer möchte nach

wie vor nicht in eine Bebauungsplanung einsteigen, in der das im

Rahmen der Flächennutzungsplanänderung vom Landkreis Leer und den

Landesforsten angesprochene Thema Wald sowie der finale Umgang mit
der

mittigen Wallhecke nicht geklärt ist. Darüber hinaus hat uns H. Milz

von H&M darauf hingewiesen, dass Holtland im Zuge der Neuaufstellung

des RROP als „Kulturelles Sachgut“ aufgenommen werden soll (Bezug: Sitzung des Ausschusses für Kreisentwicklung, Umwelt, Natur, Verkehr und Klima des LK Leer vom 24.05.2023). Die wirtschaftliche Darstellung des Projektes hat sich durch die immense Steigerung der Tiefbaukosten, den sehr hohen Kompensationsbedarf und die erheblichen Vorkosten der Gemeinde derart verändert, dass der erforderliche Verkaufspreis nach derzeitigen Erkenntnissen nicht marktgerecht und durchsetzbar ist. Die Nachfrage nach Baugrundstücken ist erheblich zurückgegangen. Ein Neubau ist für viele Familien unerschwinglich geworden. Auch in Holtland werden nur wenige von der Interessentenliste übrig bleiben, die ein Grundstück kaufen werden. Am 24.04.2023 hatten wir H. Burlager per Mail um einen kurzfristigen Termin mit Fragestellungen gebeten. Hierzu hat es keine Rückmeldung gegeben. Mit den uns noch fehlenden Informationen ist eine finale Beurteilung der Projektumsetzung nicht möglich, so dass wir von einer derzeitigen Projektumsetzung durch die NLG absehen.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. Joachim Degner

Projektleiter und stellv. Geschäftsstellenleiter

Baulandentwicklung

Niedersächsische Landgesellschaft mbH

Geschäftsstelle Aurich

Wagenweg 13

26603 Aurich

Tel. 04941 1705-31 [2]

Mobil 0160 90132926 [3]

Fax 0511 1211-18031

Joachim.Degner@nlg.de | www.nlg.de [4]

Vorsitzende des Aufsichtsrates: Ministerin Miriam Staudte

Geschäftsführer: Christopher Toben, Tim Kettemann

Sitz der Gesellschaft: Arndtstraße 19, 30167 Hannover

HRB 3768 Hannover: USt-IdNr. DE115671096

Hinweise zum Datenschutz:

<https://www.nlg.de/informationspflichten-datenschutz> [5]

Links:

[1] <https://david.tobit.software>

[2] tel:04941%201705-31

[3] tel:0160%2090132926

[4] <https://www.nlg.de/>

[5] <https://www.nlg.de/informationspflichten-datenschutz/>

eMail

Betreff: Re-5: Bebauungsplan Holtland HO 06
An: "Degner, Joachim" <Joachim.Degner@nlg.de>
Von: j.duin@hesel.de
Priorität: Hoch
Anhänge: 0

06.06.2023 11:46:59

Moin Herr Degner,

ich habe mehrfach versucht Sie telefonisch zu erreichen.

Ich bitte um Rückmeldung, ob die NLG noch ein Interesse an der Umsetzung des Projektes in Holtland hat.

Mit freundlichen Grüßen



Der Samtgemeindebürgermeister
In Vertretung
Joachim Duin

--

Samtgemeinde Hesel

Rathausstraße 14
26835 Hesel
Telefon: 04950 39-35
Telefax: 04950 39-39
E-Mail: j.duin@hesel.de
Internet: www.hesel.de

Original Message processed by david®

Re-4: Bebauungsplan Holtland HO 06 22. Mai 2023, 22:32 Uhr

Von [Joachim Duin](#)

An [Degner, Joachim](#)

Cc (2) [Dörthe Meyer](#) | e.burlager@ratsinfo.hesel.de

Hohe Priorität

Moin Herr Degner,

ich in persönlich enttäuscht, dass wir in dem Verfahren in Holtland auf der Stelle treten.

Beigefügt übersende ich Ihnen ein heutiges Bild aus dem Gelände.

Rechts im Bild das Flurstück 281/47 mit der privaten Grünfläche. Es gibt keinen Baumbestand, der auf das Flurstück 47/2 fallen könnte.

Auf unserer aktuellen neuen Interessentenliste stehen für das Baugebiet in Holtland 57 Personen. Ich möchte nun endlich in die frühzeitige Beteiligung starten. M.E. reicht die Datenlage hierfür locker aus.

Mit freundlichen Grüßen



**Samtgemeinde
Hesel**

Der Samtgemeindebürgermeister
In Vertretung

Joachim Duin

--

Samtgemeinde Hesel

Rathausstraße 14
26835 Hesel

Telefon: 04950 39-35

Telefax: 04950 39-39

E-Mail: j.duin@hesel.de

Internet: www.hesel.de

Original Message processed by david®

Re-4: Bebauungsplan Holtland HO 06

Von Doerthe.Meyer@nlg.de

An [Joachim Duin](#)

Hohe Priorität

Hallo Herr Duin,
da wir noch einigen Abstimmungsbedarf zum weiteren Vorgehen haben, wird Herr Degner bezüglich eines Termins auf Sie zukommen.

Mit freundlichen Grüßen

i. V. Dörthe Meyer

Geschäftsstellenleiterin



Niedersächsische
Landgesellschaft mbH

Niedersächsische Landgesellschaft mbH Tel. [04 41/9 50 94- 29](tel:04419509429)

Geschäftsstelle Oldenburg

Mobil [0171 2094211](tel:01712094211)

Fax 0511 1211-16029

Gartenstraße 17
26122 Oldenburg

Doerthe.Meyer@nlg.de | www.nlg.de

Von: Joachim Duin <j.duin@hesel.de>

Gesendet: Montag, 24. April 2023 15:47

An: Meyer, Dörthe <Doerthe.Meyer@nlg.de>

Cc: Degner, Joachim <Joachim.Degner@nlg.de>; e.burlager@ratsinfo.hesel.de; Jens Pollmann <j.pollmann@hesel.de>

Betreff: Re-5: Bebauungsplan Holtland HO 06

Moin Frau Meyer,

ich möchte mich höflich nach dem Sachstand zur Bearbeitung erkundigen?

Mit freundlichen Grüßen



**Samtgemeinde
Hesel**

Der Samtgemeindebürgermeister
In Vertretung

Joachim Duin

--

Samtgemeinde Hesel

Rathausstraße 14
26835 Hesel

Telefon: 04950 39-35

Telefax: 04950 39-39

E-Mail: j.duin@hesel.de

Internet: www.hesel.de

Original Message processed by david®

Re-4: Bebauungsplan Holtland HO 06 13. April 2023, 20:25 Uhr

Von [Joachim Duin](#)

An [Dörthe Meyer](#)

Cc (3) [Degner, Joachim](#) | e.burlager@ratsinfo.hesel.de | [Jens Pollmann](#)

Moin Frau Meyer,

ich habe heute mit Herrn Burlager Rücksprache gehalten.

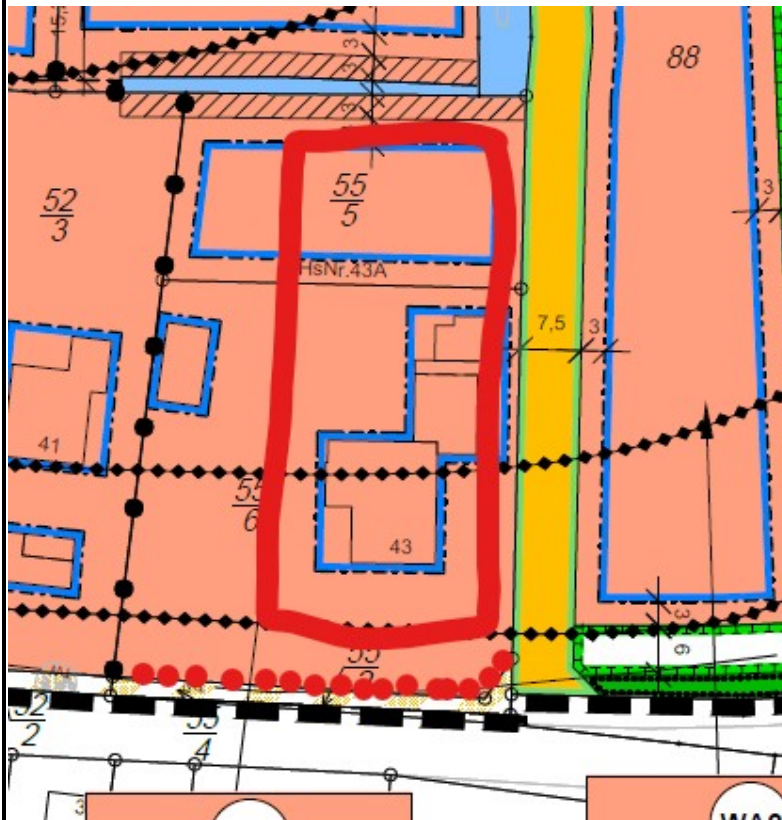
Die Regelung zu den Monteurswohnungen lassen wir weg.

Bitte ermitteln Sie entsprechend der Hinweise meines Kollegen Jens Pollmann vom 06.04.2023 welche Wallhecken sinnvollerweise mit den angebotenen Flächen kompensiert werden können.

Hinsichtlich des Bauplatzes in der Nähe der Bäume sollten wir aus verhandlungstaktischen Gründen erstmal so ohne Änderung weiter ins Verfahren gehen. Lt. Heutiger Rückmeldung von Herrn Uwe Themann wurde ohnehin ein großer Teil der Bäume auf dem Flurstück 281/47 inzwischen entfernt.

Die Stellungnahmen hatte Herr Pollmann ihnen ja inzwischen am 10.04.2023 zugesandt.

Aufgrund der vorhandenen Verträge ist eine Anpassung des Baufensters beim Grundstück mit der Hausnummer 43/43A erforderlich. Zum Fußweg bitte das Zu- und Abgangsverbot. Hier mein Vorschlag:



Bis wann könnten Sie die Vorentwurfsunterlagen fertigstellen?

Mit freundlichen Grüßen



**Samtgemeinde
Hesel**

Der Samtgemeindebürgermeister
In Vertretung

Joachim Duin

--

Samtgemeinde Hesel
Rathausstraße 14
26835 Hesel

Telefon: 04950 39-35
Telefax: 04950 39-39
E-Mail: j.duin@hesel.de
Internet: www.hesel.de

Original Message processed by david@

AW: Re-2: Bebauungsplan Holtland HO 06 4. April 2023, 11:09 Uhr

Von [Meyer, Dörthe](#)

An [Joachim Duin](#)

Cc (2) [Degner, Joachim](#) | e.burlager@ratsinfo.hesel.de

Hallo Herr Duin,
nach reiflicher Überlegung und nach Rücksprache mit meinen Kollegen aus der Gst Aurich, sind wir der

Ansicht, dass mit einem derzeitigen Planungsstand keine sinnhafte frühzeitige Beteiligung durchgeführt werden kann.

Insbesondere vier Fragestellungen sind aus unserer Sicht vorab zu klären:

- **Ausschluss von Monteurswohnungen:** ich habe hierzu sowohl mit dem Landkreis Leer als auch mit der Stadt Papenburg gesprochen, inwieweit es hier möglicherweise planungsrechtliche Regelungen aus der Vergangenheit gibt, auf die man zurückgreifen könnte. In Papenburg ist die Problemstellung zwar ausgeprägt, aber aus Sicht der Kommune nicht planungsrechtlich in den Griff zu bekommen, da hier eine städtebauliche Begründbarkeit fehlt. Dieser Ansicht folgt auch der Landkreis. Nur bei einer nachvollziehbaren städtebaulichen Begründung könnte ein Ausschluss erfolgen. Dieser lässt sich allerdings nicht einfach herstellen, da Mietwohnraum ja grundsätzlich eigentlich gewünscht ist (Festsetzung von Gebäuden mit 4 Wohneinheiten) und nur ein bestimmter Personenkreis ausgeschlossen werden soll. Die berufliche Tätigkeit eines Mieters hat jedoch keine städtebauliche Relevanz.
Hier bedarf es also weitergehender Recherche. Möglicherweise aus Ihren angrenzenden Nachbarkommunen?
- **Erhalt oder Verzicht auf Wallhecken:** wenn im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der TÖB, insbesondere der Unteren Naturschutzbehörde, eine sinnhafte Stellungnahme erfolgen soll, ist es aus unserer Sicht zwingend erforderlich, mögliche Maßnahmen und Erhaltfestsetzungen zu definieren. Andernfalls bleibt eine ausreichende Stellungnahme aus und kann erst im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingeholt werden. Das wiederum birgt die Gefahr einer erneuten öffentlichen Auslegung. Des Weiteren ist in diesem Zusammenhang ein wirtschaftlicher Aspekt zu berücksichtigen, der für uns als Erschließungsträger von hoher Bedeutung ist. Müssen Kompensationsflächen angekauft werden? Zu welchem Preis?
- **Waldfläche:** im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Änderung des FNP ist nach mündlicher Aussage von Herrn Pollmann in unserem letzten Gespräch bei Ihnen im Rathaus seitens des Landkreises Leer auf eine Waldfläche im Plangebiet / angrenzend an das Plangebiet hingewiesen worden. Diese Ausweisung hätte immense Auswirkung auf das südlich gelegene Grundstück, das einer Bebauung zugeführt werden soll. Diese Stellungnahme zu ignorieren, würde uns als Planer beim Landkreis Leer völlig unglaubwürdig machen. Das Vorziehen der vorbereitenden Planungsebene (FNP-Änderung) sollte ja gerade einer Qualitätsverbesserung der Unterlagen zur verbindlichen Bauleitplanung dienen.
Insbesondere könnte diese Fragestellung an den Landschaftsplaner, Herrn Milz, gegeben werden, um bereits jetzt eine Abstimmung mit der UNB nach Lösungsmöglichkeiten zu suchen. Diese könnten dann sinnhafter Weise in die Planunterlagen eingearbeitet werden, um sowohl dem Planungsrecht als auch den privaten Interessen der Grundstückseigentümer gerecht zu werden.
- **Ergebnis frühzeitige Beteiligung FNP-Änderung:** uns liegen keinerlei Kenntnisse über die eingegangenen Stellungnahmen zur FNP-Änderung vor. Gibt es hier weitere Aspekte, wie der Waldausweisung, die Auswirkungen auf die Planunterlagen haben?

Aufgrund der vorgenannten Punkte raten wir weiterhin von einer übereilten frühzeitigen Beteiligung ab. Wenn Sie jedoch ein anderes Vorgehen wünschen, bitte ich Sie dies mit meinem Kollegen Herrn Degner zu besprechen oder wir treffen uns zu einem gemeinsamen Austausch.

Mit freundlichen Grüßen

i. V. Dörthe Meyer

Geschäftsstellenleiterin



Tel. 04 41/9 50 94- 29

Mobil 0171 2094211

Fax 0511 1211-16029

Doerthe.Meyer@nlg.de | www.nlg.de

Von: Joachim Duin <j.duin@hesel.de>

Gesendet: Mittwoch, 29. März 2023 09:34

An: Meyer, Dörthe <Doerthe.Meyer@nlg.de>

Cc: e.burlager@ratsinfo.hesel.de; Markus Mundt <m.mundt@hesel.de>; Degner, Joachim <Joachim.Degner@nlg.de>; Jens Pollmann <j.pollmann@hesel.de>

Betreff: Re-2: Bebauungsplan Holtland HO 06

Moin Frau Meyer,

leider konnten wir bis heute keinen Kontakt zu Frau Fromme aufnehmen.

Ich würde vorschlagen, dass wir mit dem Planungsstand (Erhalt der Wallhecken) nun in die frühzeitige Beteiligung gehen sollten. Können Sie in die Begründung des Vorentwurfs den Hinweis aufnehmen, dass, soweit eine Kompensation der Wallhecken möglich sein sollte, im weiteren Verfahren in den Entwurfsunterlagen entsprechende Änderungen vorgenommen werden.

Herr Pollmann ist derzeit im Urlaub, aber ab dem 03.04.2023 wieder im Dienst und könnte die Veröffentlichungen dann vornehmen.

Mit freundlichen Grüßen



**Samtgemeinde
Hesel**

Der Samtgemeindebürgermeister
In Vertretung

Joachim Duin

--

Samtgemeinde Hesel

Rathausstraße 14
26835 Hesel

Telefon: 04950 39-35

Telefax: 04950 39-39

E-Mail: j.duin@hesel.de

Internet: www.hesel.de

Original Message processed by david@

AW: Bebauungsplan Holtland HO 06 28. März 2023, 11:29 Uhr

Von Meyer, Dörthe

An Jens Pollmann

Cc (4) Joachim Duin | E Burlager | Markus Mundt | Degner, Joachim

Hallo Herr Pollmann,

in unserem Termin am 20.03. in Ihrem Hause hatten wir vereinbart, dass von Ihnen bis zum 24.03. eine Rückmeldung kommt, inwieweit wir auf private Flächen zur Kompensation der Wallhecken zurückgreifen können.

Wir haben hierzu ebenfalls vereinbart, dass je nach Verfügbarkeit die Festsetzungen im Bebauungsplan ggfs. angepasst werden müssen.

Bisher haben wir keine Rückmeldung von Ihnen erhalten. Ich weise hiermit vorsorglich daraufhin, dass wir somit derzeit nicht an den Planunterlagen weiter arbeiten können!

Mit freundlichen Grüßen

J. V. Dörthe Meyer
Geschäftsstellenleiterin



Niedersächsische Landgesellschaft mbH Tel. 04 41/9 50 94- 29
Geschäftsstelle Oldenburg Mobil 0171 2094211
Fax 0511 1211-16029

Gartenstraße 17
26122 Oldenburg

Doerthe.Meyer@nlg.de | www.nlg.de

Von: Jens Pollmann <j.pollmann@hesel.de>

Gesendet: Donnerstag, 16. März 2023 08:21

An: Meyer, Dörthe <Doerthe.Meyer@nlg.de>

Cc: Joachim Duin <j.duin@hesel.de>; E Burlager <e.burlager@ratsinfo.hesel.de>; Markus Mundt <m.mundt@hesel.de>

Betreff: Bebauungsplan Holtland HO 06

Guten Tag Frau Meyer,

In den gestrigen Sitzungen des Ausschuss für Bauen und des Verwaltungsausschuss der Gemeinde Holtland wurde die Aufstellung und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden im Verfahren HO 06 beschlossen.

Bevor wir hier jedoch starten können sind einige Änderungen in den Unterlagen vorzunehmen.

Es wurde beschlossen, dass vorab folgende Ergänzungen in die Planunterlagen einzuarbeiten sind.

keine Unterkünfte für Beschäftigte

Es ist eine textliche Festsetzung aufzunehmen, dass in den allgemeinen Wohngebieten keine Unterkünfte für Beschäftigte zulässig sind. (hiermit sind Sammelunterkünfte, Monteurswohnungen und Ähnliches gemeint)

Solarenergie

Für die in der Anlage gelb markierten Flächen sind folgende textliche Festsetzungen zur Solarnutzung aufzunehmen:

Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB (Solarfestsetzung):

- 1. Im markierten Bereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 70 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).*
- 2. Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.*
- 3. Genehmigte Gebäude haben Bestandsschutz, sie sind daher von der Solarpflicht ausgenommen. Dies gilt nicht für Bestandsimmobilien bei denen das Dach komplett erneuert*

wird, in diesem Fall ist das aktuelle Baurecht mit „Solarpflicht“ anzuwenden.

Niederschlag

Folgende textliche Festsetzung soll aufgenommen werden

Gemäß § 9 (1) Nr. 14 und Nr. 20 BauGB ist das auf den Dachflächen der Hauptgebäude der jeweiligen Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück in geeignete Rückhalteinrichtungen (z. B. Zisternen, Teiche, Regenfässer o. ä.) zu leiten und mit einem Überlauf zu versehen und dann zu versickern. Das Oberflächenwasser der Freiflächen des Baugrundstückes, auch der befestigten untergeordneten Anlagen (Wege, Terrassen, Nebenanlagen), ist einer schadlosen Versickerung gemäß § 136 Abs. 4 NWG zuzuführen.

Örtliche Bauvorschriften

Die örtliche Bauvorschrift Nr. 4 soll wie folgt gefasst werden:

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Grundstückseinfriedigungen nur als lebende Schnitthecke (s. nachfolgende Pflanzenliste), senkrechter Holzlattenzaun oder als Maschendraht-/Gitterstabmattenzaun zulässig. Maschendraht-/Gitterstabmattenzäune 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 Einfriedigungen 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 Einfriedigung auf einer Tiefe von 5 m, gemessen ab der Straßenkante, ebenfalls maximal 0,80 m betragen.

Pflanzenliste für Schnitthecken

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

Ich bitte um Übersendung der überarbeiteten Unterlagen um sehr zeitnah die Aufstellung bekanntgeben und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden starten zu können.

Mit freundlichen Grüßen



**Samtgemeinde
Hesel**

Der Samtgemeindebürgermeister
Im Auftrag

Jens Pollmann

--

Samtgemeinde Hesel

Rathausstraße 14
26835 Hesel

Telefon: 04950 39-42

Telefax: 04950 39-39

E-Mail: j.pollmann@hesel.de

Internet: www.hesel.de

To: Doerthe.Meyer@nlq.de

Cc: j.duin@hesel.de

e.burlager@ratsinfo.hesel.de

m.mundt@hesel.de

Vorsitzende des Aufsichtsrates: Ministerin Miriam Staudte
Geschäftsführer: Christopher Toben, Tim Kettemann
Sitz der Gesellschaft: Arndtstraße 19, 30167 Hannover
HRB 3768 Hannover: USt-IdNr. DE115671096
Hinweise zum Datenschutz: <https://www.nlg.de/informationspflichten-datenschutz>

To: Doerthe.Meyer@nlg.de
Cc: e.burlager@ratsinfo.hesel.de
m.mundt@hesel.de
Joachim.Degner@nlg.de
j.pollmann@hesel.de

To: Doerthe.Meyer@nlg.de
Cc: Joachim.Degner@nlg.de
e.burlager@ratsinfo.hesel.de
j.pollmann@hesel.de

To: Doerthe.Meyer@nlg.de
Cc: Joachim.Degner@nlg.de
e.burlager@ratsinfo.hesel.de
j.pollmann@hesel.de

To: Joachim.Degner@nlg.de
Cc: Doerthe.Meyer@nlg.de
e.burlager@ratsinfo.hesel.de

To: Joachim.Degner@nlg.de
Cc: Doerthe.Meyer@nlg.de
e.burlager@ratsinfo.hesel.de