



# Gemeinde Hesel

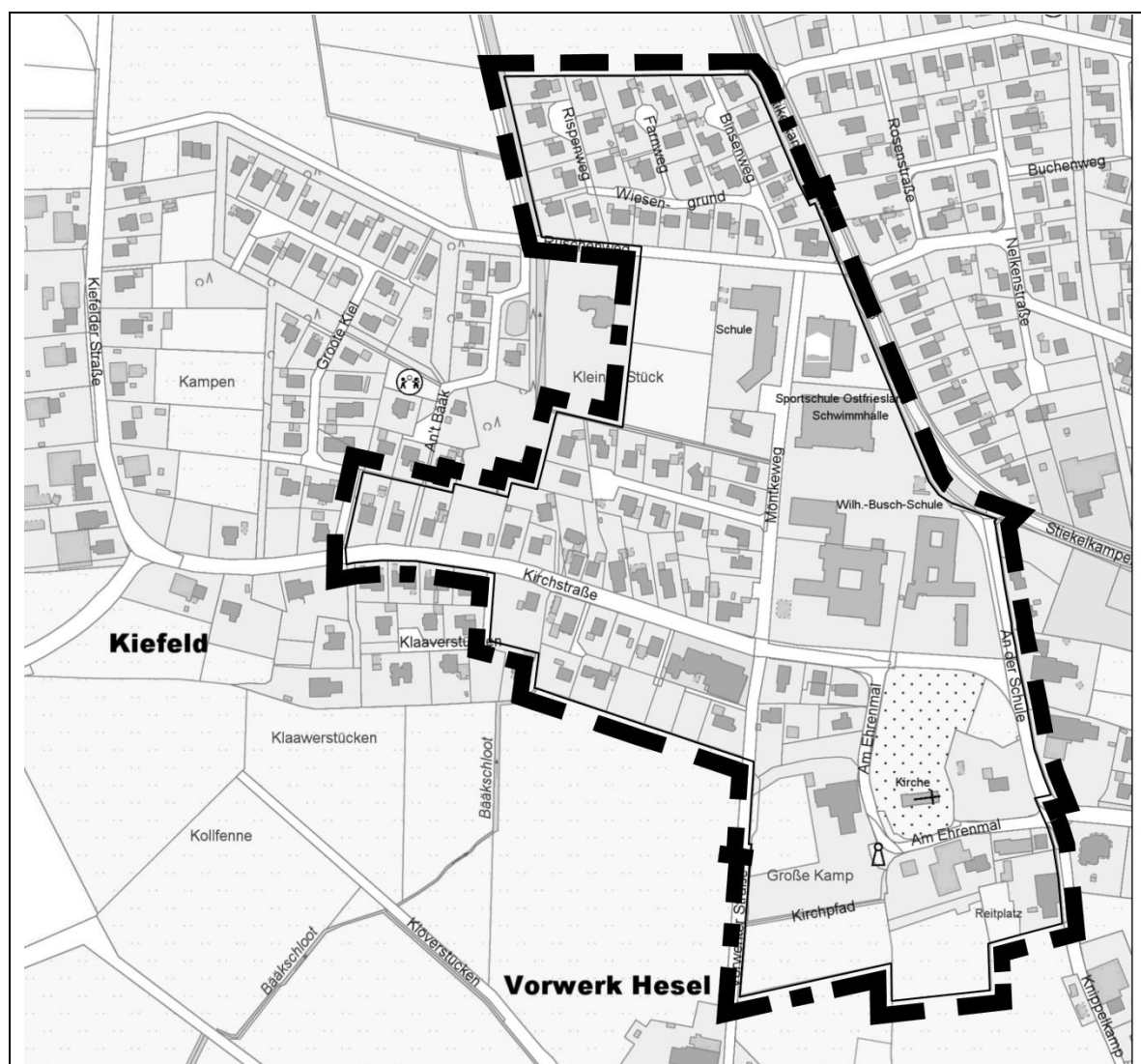
## Bebauungsplan HE 12 „Hesel - West-Rüschchen“

### 1. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften

### Begründung

- Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch als Bebauungsplan der Innentwicklung-

- Entwurf -



INHALT

<b>1</b>	<b>GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG.....</b>	<b>3</b>
1.1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG.....	3
1.2	GELTUNGSBEREICH .....	3
<b>2</b>	<b>FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>BESTAND .....</b>	<b>5</b>
3.1	PLANGEBIET .....	5
3.2	IMMISSIONEN.....	5
3.2.1	<i>Verkehrslärm</i> .....	5
3.2.2	<i>Geruchsimmissionen</i> .....	5
3.2.3	<i>Immissionsschutzbereich der Bundeswehr</i> .....	5
<b>4</b>	<b>INHALT DER 1. ÄNDERUNG .....</b>	<b>7</b>
4.1	ENTFALL PFLANZSTREIFEN.....	7
4.2	ÜBERBAUBARE FLÄCHEN .....	7
4.3	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ZUR EINFRIEDUNG .....	7
<b>5</b>	<b>UMWELTBELANGE .....</b>	<b>9</b>
5.1	UMWELTBERICHT HE 12 .....	9
5.2	VERSIEGELUNG .....	9
5.3	UMWELTBELANGE.....	9
5.3.1	<i>Pflanzbindungsfläche</i> .....	9
5.4	FAZIT.....	10
<b>6</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG.....</b>	<b>11</b>
6.1	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG.....	11
6.2	SCHMUTZWASSERKANALISATION .....	11
6.3	WASSERVERSORGUNG .....	11
6.4	TELEKOMMUNIKATION .....	11
6.5	ABFALL .....	11
6.6	STROM- UND GASVERSORGUNG .....	11
6.7	BRANDSCHUTZ.....	11
<b>7</b>	<b>HINWEISE.....</b>	<b>12</b>
7.1	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG.....	12
7.2	BODENFUNDE .....	12
7.3	ALTLASTEN .....	12
7.4	TEILÜBERDECKUNG VON BEBAUUNGSPLÄNEN .....	12
7.5	DIN-VORSCHRIFTEN .....	12
<b>8</b>	<b>VERFAHRENSSTAND .....</b>	<b>13</b>

## **1 Grundlagen der Planaufstellung**

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

Es sind folgende Änderungen vorgesehen:

1. Die überbaubaren Bereiche am Möntkeweg und an der Kirchstraße werden erweitert bzw. geschlossen, um hier eine Hinterliegerbebauung zu ermöglichen.
2. Der entlang der Stikelkamper Straße festgesetzte Pflanzstreifen (textliche Festsetzung Nr. 9) soll entfallen. Die Kompensation soll an anderer Stelle erfolgen.
3. Für das WA3-Gebiet galt die örtliche Bauvorschrift Nr. 3 zu den Einfriedungen bisher nicht. Die örtliche Bauvorschrift zu den Einfriedungen soll nunmehr auch für den Änderungsbereich gelten.

Planungsrechtlich erfordert dieses Vorhaben die Änderung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes.

Das Plangebiet ist bereits überplant. Es handelt sich bei der Planung um eine Innenverdichtung. Daher soll das Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB i.V.m § 13a Abs. 1 angewendet werden. Es kann durchgeführt werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt werden:

- Die überbaubare Grundstücksfläche hat i.S.v. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche zu betragen,
- die Planfläche muss im Innenbereich liegen,
- das Vorhaben darf keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Natura-2000-Gebiete liefern,
- es dürfen keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet werden.

Der Versiegelungsgrad wird durch die Planung nicht erhöht, denn die Grundflächenzahl wird im gesamten Plangebiet nicht verändert. Die Erweiterung der überbaubaren Bereiche am Möntkeweg und an der Kirchstraße dient unmittelbar der baulichen Innenverdichtung und somit den Zielen des § 13a BauGB.

Weiterhin wird kein Vorhaben mit UVP-Pflicht vorbereitet und Eingriffe in die Schutzgüter der Natura 2000 sind nicht ersichtlich. Der Versiegelungsgrad liegt deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup>. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind damit erfüllt. Es wird somit das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB der Innenentwicklung angewandt. Das Verfahren gemäß § 13a BauGB wird ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

### **1.2 Geltungsbereich**

Das Plangebiet umfasst das Plangebiet des Bebauungsplanes HE 12 – 1.Änderung „Hesel - West-Rüschchen“.

## 2 Flächennutzungsplanung

Die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Hesel stellt für das Plan-  
gebiet Wohnbauflächen, Dorfgebiete, Gemeinbedarfs- und Grünflächen dar:

### 54. Änderung des Flächennutzungsplanes „Hesel – Ortskern“



Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist somit aus den Darstellungen des rechtswirksamen  
Flächennutzungsplanes entwickelt.

### **3 Bestand**

#### **3.1 Plangebiet**

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

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

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

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

Das Gebiet ist teilweise mit Wallhecken strukturiert.

Das Plangebiet ist über Wohnstraßen Binsenweg und Rüschchenweg an die Stikelkamperstraße (K3) und an das örtliche Hauptverkehrsnetz angeschlossen.

#### **3.2 Immissionen**

##### **3.2.1 Verkehrslärm**

Die Stikelkamperstraße (K3) verläuft am Plangebiet. Sie belastet die Baugebiete zum Teil mit Verkehrslärmimmissionen. Daher wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahren HE 12 ein Schallgutachten erstellt.

Details und Ergebnisse sind dem Schallgutachten zum Bebauungsplan HE 12 zu entnehmen.

##### **3.2.2 Geruchsimmissionen**

Im Plangebiet und im Umfeld befinden sich landwirtschaftliche Hofstellen und südlich ein Reiterhof. Daher wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahren HE 12 ein Geruchsgutachten erstellt.

Das Gebiet ist 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.

##### **3.2.3 Immissionsschutzbereich der Bundeswehr**

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

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

## **4 Inhalt der 1. Änderung**

Es werden alle bisherigen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften übernommen, mit Ausnahme von den folgenden 3 Änderungen:

### **4.1 Entfall Pflanzstreifen**

Der entlang der Stikelkamper Straße festgesetzte Pflanzstreifen soll entfallen, da sich hier eine Umsetzung wegen der älteren Bestandsbebauung kaum realisieren lässt.

Die Kompensation soll an anderer Stelle erfolgen (vgl. Kap. 5.3).

### **4.2 Überbaubare Flächen**

Die überbaubaren Bereiche am Möntkeweg und an der Kirchstraße werden erweitert bzw. geschlossen, um hier eine Hinterliegerbebauung zu ermöglichen.

Diese Änderung dient unmittelbar der baulichen Innenverdichtung und entspricht den Zielen des § 13a BauGB.

### **4.3 Örtliche Bauvorschrift zur Einfriedung**

Die bisherigen örtlichen Bauschriften werden übernommen.

Zusätzlich soll für das WA3-Gebiet die örtliche Bauvorschrift Nr. 3 zu den Einfriedungen gelten:

#### **Einfriedungen**

Es sind Einfriedigungen nur als lebende Schnitthecke (s. nachfolgende Pflanzenliste), senkrechter Holzlattenzaun (alternativ: Kunststoff-Lattenzaun in Holzoptik) 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 Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßenverkehrsflächen darf maximal 0,80 m betragen. Im Bereich von Grundstücksein- und Grundstücksausfahrten sowie von Anbindungen von Fuß- und Radwegen an öffentliche Straßenverkehrsflächen, darf die Höhe der Einfriedung auf einer Tiefe von 5 m, gemessen ab der Straßenkante, ebenfalls maximal 0,80 m betragen.

Pflanzenliste für Schnitthecken:

- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Rot-Buche (*Fagus sylvatica*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)

- Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Eibe (*Taxus baccata*)

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



## **5 Umweltbelange**

### **5.1 Umweltbericht HE 12**

Für das Planverfahren HE 12 – 1.Änderung „Hesel - West-Rüschchen“ wurde ein Umweltbericht erarbeitet, dieser gilt weiterhin.

### **5.2 Versiegelung**

Durch die Planung wird der Versiegelungsgrad nicht verändert, da die bisherige Pflanzbindungsfläche bei Baumaßnahmen auf die Grundflächenzahl angerechnet wurde.

Somit entsteht keine zusätzliche Versiegelung gegenüber dem bestehenden Planungsrecht. Das Kriterium, dass der Versiegelungsgrad liegt unter 20.000 m<sup>2</sup> liegt wird damit eingehalten.

### **5.3 Umweltbelange**

#### Biotope

Der Wegfall der geplanten Pflanzbindungsfläche hat keine Auswirkungen auf Biotope bzw. Pflanzen, da diese noch nicht realisiert war. Allerdings entfällt damit eine potentielle kleinräumige Verbesserung.

#### Landschaftsbild

Durch den Wegfall der geplanten aber bisher nicht umgesetzten Pflanzbindungsfläche verändert sich das Ortsbild an der Stikelkamper Straße nicht.

Die geplante Verbesserung wird allerdings nicht realisiert.

#### Klimaschutz

Der Wegfall der geplanten Pflanzbindungsfläche hat keine Auswirkungen auf den Klimaschutz da diese noch nicht realisiert war. Allerdings entfällt damit eine geringfügige potentielle Verbesserung.

#### Artenschutz

Im Siedlungsbereich ist mit keinen geschützten Arten zu rechnen. Der Wegfall der geplanten Pflanzbindungsfläche hat keine Auswirkungen auf den Artenschutz, da diese noch nicht realisiert war.

### **5.3.1 Pflanzbindungsfläche**

#### Eingriff

Der entlang der Stikelkamper Straße festgesetzte Pflanzstreifen im Bebauungsplan HE 12 (bisherige textliche Festsetzung Nr. 9 im Bebauungsplan HE 12) soll entfallen.

Der Pflanzstreifen umfasst eine Fläche von 615 m<sup>2</sup>.

### Externe Kompensation

Auf dem Flurstück 128/2 der Flur 36 in der Gemarkung Hesel, einem ehemaligen Maisacker, hat die Gemeinde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vor einigen Monaten 2.000 Bäume gepflanzt. Die neue Anpflanzfläche umfasst insgesamt etwa 1.600 m<sup>2</sup>.

- Auf diesem Flurstück werden für die 1. Änderung des Bebauungsplanes HE 3 an Kompensation 150 m<sup>2</sup> des Flurstückes in Anspruch genommen.
- Für den Bebauungsplan HE 12 – 1. Änderung wird der Pflanzstreifen 1:1 ersetzt, somit werden 615 m<sup>2</sup> belegt.

Kompensationsfläche (Flurstück 128/2 der Flur 36 in der Gemarkung Hesel)



## **5.4 Fazit**

Es entsteht keine zusätzliche Versiegelung gegenüber dem bestehenden Planungsrecht. Das erste Kriterium, dass der Versiegelungsgrad liegt unter 20.000 m<sup>2</sup> liegt wird damit eingehalten.

Weiterhin wird kein Vorhaben mit UVP-Pflicht vorbereitet und Eingriffe in die Schutzgüter der Natura 2000 sind nicht ersichtlich.

Bei einem Verfahren gemäß § 13a BauGB ist keine Umweltprüfung erforderlich. Aufgrund der Regelungen des § 13 BauGB gelten Eingriffe die vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolgt sind, als zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ansonsten gilt der Umweltbericht des Bebauungsplanes HE 12 weiterhin.

## **6 Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Oberflächenentwässerung**

Das Plangebiet ist bereits überbaut, durch die Planung ergibt sich hier keine zusätzliche Versiegelung.

### **6.2 Schmutzwasserkanalisation**

Das Plangebiet ist an die zentrale Abwasserkanalisation angeschlossen.

### **6.3 Wasserversorgung**

Das Gebiet ist an das vorhandene Trinkwassernetz angeschlossen.

### **6.4 Telekommunikation**

Das Gebiet ist an das vorhandene Telekommunikationsnetz angeschlossen.

### **6.5 Abfall**

Die zentrale Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Leer.

### **6.6 Strom- und Gasversorgung**

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

### **6.7 Brandschutz**

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

## **7 Hinweise**

### **7.1 Baunutzungsverordnung**

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

### **7.2 Bodenfunde**

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

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

### **7.3 Altlasten**

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

### **7.4 Teilüberdeckung von Bebauungsplänen**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes HE 12 „Hesel-West-Rüschchen“ überlagert den Bebauungsplan HE 12 „Hesel-West-Rüschchen“.

Der Ursprungsplan tritt mit Bekanntmachung der 1. Änderung des Bebauungsplanes HE 12 „Hesel-West-Rüschchen“ außer Kraft.

### **7.5 DIN-Vorschriften**

Die in der textlichen Festsetzung Nr. 10 aufgeführte DIN-Norm ist bei der Gemeinde Hesel einsehbar.

## 8            **Verfahrensstand**

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

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

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Hesel in seiner Sitzung am ..... die 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Hesel, den .....

.....  
Gemeindedirektor

### **Entwurfs- und Verfahrensbetreuung**

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



Oldenburg, den 19.03.2025

M. Lux - Dipl. Ing.