



## **66. Änderung des Flächennutzungsplanes**

### **"Wohngebiet an der Poststraße"**

## **Begründung**

Vorentwurf

30.10.2025

---

**Diekmann • Mosebach & Partner**

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 [www.diekmann-mosebach.de](http://www.diekmann-mosebach.de)



# INHALTSÜBERSICHT

<b>1.0</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>1</b>
<b>2.0</b>	<b>RAHMNEBEDINGUNGEN</b>	<b>2</b>
2.1	Kartenmaterial	2
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	2
<b>3.0</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>	<b>2</b>
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)	2
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	3
<b>4.0</b>	<b>ÖFFENTLICHE BELANGE</b>	<b>4</b>
4.1	Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung	4
4.2	Belange des Immissionsschutzes	5
4.2.1	Lärmimmissionen	5
4.2.2	Landwirtschaftliche Geruchsmissionen	5
4.3	Belange der Wasserwirtschaft	5
4.4	Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	6
4.5	Altlasten (Altablagerungen / Altstandorte)	6
4.6	Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes	6
4.7	Kampfmittel	6
<b>5.0</b>	<b>INHALTE DER 66. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES</b>	<b>7</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung	7
5.2	Grünflächen	7
5.3	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	7
<b>6.0</b>	<b>VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>7</b>
<b>7.0</b>	<b>VERFAHRENSGRUNDLAGEN/- ÜBERSICHTEN/-VERMERKE</b>	<b>9</b>
7.1	Rechtsgrundlagen	9
7.2	Planverfasser	9

## 1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Samtgemeinde Hesel beabsichtigt, im Norden des Kernortes angrenzend an bereits vorhandene Bebauungsstrukturen und westlich der Auricher Straße (B 72) neues Wohnbauland zu schaffen. Aus diesem Grund stellt sie die 66. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohngebiet an der Poststraße“ auf.

Gemäß dem Wohnraumversorgungskonzept des Landkreises Leer aus dem Jahr 2024 ist die Einwohnerzahl im Kreisgebiet in den vergangenen Jahren verglichen mit dem übrigen Niedersachsen und Deutschland überdurchschnittlich gestiegen. Neben Ostrhauderfehn und Westoverledingen ist Hesel mit einem Bevölkerungszuwachs von 8,5 % in den Jahren 2008 – 2022 stärker gewachsen als die übrigen Kommunen im Landkreis. Das Konzept prognostiziert für das Kreisgebiet in der Zukunft eine weitere Steigung der Einwohnerzahlen und somit auch der Nachfrage nach Wohnraum.

Die 66. Änderung des Flächennutzungsplanes überplant eine Fläche von 5,1 ha und wird auf den Weg gebracht, um auch in Zukunft Wohnraumbedarfe in der Gemeinde Hesel decken zu können. Als vorbereitende Bauleitplanung ermöglicht sie die verbindliche Bauleitplanung in Form des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan Nr. HE 7 „Wohngebiet an der Poststraße“, welcher das Planungsziel mithilfe verschiedener Festsetzungen unter anderem zu Art und Maß der baulichen Nutzung umsetzt und konkretisiert. Den Inhalten des Bebauungsplanes entsprechend, welcher vorwiegend allgemeine Wohngebiete ausweist, stellt die vorliegende 66. Änderung des Flächennutzungsplanes in einem Großteil ihres Geltungsbereiches Wohnbauflächen (W) gem. § 1 (1) BauNVO dar. Lediglich im östlichen Bereich werden den Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend Grünflächen gem. § 5 (2) Nr. 5 BauGB aufgenommen sowie ein geplanter Lärmschutzwall, der als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes gem. § 5 (2) Nr. 6 BauGB in die vorbereitende Bauleitplanung eingeht.

Für das vorliegende Plangebiet gelten die Aussagen des wirksamen Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Hesel aus dem Jahr 2007. Dieser stellt das Plangebiet derzeit noch größtenteils als Fläche für die Landwirtschaft gem. § 5 (2) Nr. 9a BauGB dar. Mit der Aufstellung der 66. Flächennutzungsplanänderung erfolgt die Anpassung an die besagten aktuellen Entwicklungsvorstellungen der Samtgemeinde.

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB). Bei der Aufstellung der 66. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohngebiet an der Poststraße“ erfolgen die Prüfung der ökologischen Belange und der Beeinträchtigung von Schutzgütern im Rahmen eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB. Der Umweltbericht wird als Teil II als verbindlicher Bestandteil der Begründung des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplanes Nr. HE 07 „Wohngebiet an der Poststraße“ im nächsten Verfahrensschritt beigelegt.

## **2.0 RAHMNEBEDINGUNGEN**

### **2.1 Kartenmaterial**

Die Planzeichnung wurde unter Verwendung der digitalen Kartengrundlage in Form von Auszügen aus dem ALKIS Open Data des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), im Maßstab 1:2.500 erstellt.

### **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der 66. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohngebiet an der Poststraße“ ist 5,1 ha groß und wird östlich von der Auricher Straße (B 72) sowie westlich durch den Ostfriesland Wanderweg begrenzt. Im Süden befindet sich die bestehende Wohnbebauung an der Kastanienstraße während das Plangebiet in Richtung Norden in die offene Landschaft übergeht. Östlich innerhalb des Plangebietes verläuft ferner die bereits bestehende Poststraße.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 14/5, 53/3, 53/4, 54/7, 55/1, 57/1 und 118/56.

Das Plangebiet entspricht weitestgehend dem Geltungsbereich des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplanes Nr. HE 7. Ausgeklammert sind lediglich die Flurstücke Nr. 353 im Südwesten und 366 im Südosten, da diese bereits durch den gültigen Flächennutzungsplan entsprechend dem Planungsziel dargestellt sind.

### **2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur**

Der Geltungsbereich der 66. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohngebiet an der Poststraße“ ist derzeit noch ländlich geprägt. Die Flächen werden landwirtschaftlich bzw. als Hofstelle genutzt, besonders charakteristisch für das zukünftige Plangebiet sind die noch zahlreich vorhandenen, regionaltypischen Wallhecken.

Die offene Landschaft mit landwirtschaftlichem Charakter setzt sich in Richtung Norden und Westen fort, während sich südlich des Geltungsbereiches die Wohngebiete des Kernortes Hesel befinden, welcher gleichzeitig auch den Hauptort der gleichnamigen Samtgemeinde bildet. Östlich verbindet die Auricher Straße (B 72) in ihrem Verlauf von Cloppenburg bis zur Nordseeküste bei Norddeich den Ort Hesel mit dem nördlichen Nachbarort Bagband. Östlich jenseits der Bundesstraße liegen weitere, vorwiegend durch Einfamilienhäuser geprägte Wohngebiete.

## **3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE**

### **3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)**

Nach § 1 (4) BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung der 66. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohngebiet an der Poststraße“, einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen.

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) aus dem Jahr 2022 werden für das Plangebiet keine gesonderten Darstellungen getroffen. Dieses ist somit der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen. Grundsätzlich soll die Entwicklung dieser Regionen gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit gro-

ßer Lebensqualität zu erhalten. Der im Parallelverfahren aufgestellte Bebauungsplan Nr. HE 7 „Wohngebiet an der Poststraße“ schafft bedarfsgerechten Wohnraum. Durch die Festlegung von Teilbereichen mit unterschiedlichen Dichten ermöglicht der Plan die Realisierung unterschiedlicher Gebäudetypen und Wohnformen. Somit schafft die Planung potenziell eine Diversifizierung der Wohnangebote. Entsprechende Mietwohnungen können Seniorinnen und Senioren bedarfsgerechten Wohnraum als Alternative zu einem Einfamilienhaus bieten. Somit wirkt die Planung im Sinne des LROP bestimmten Folgen des demografischen Wandels, konkret der Unternutzung von Einfamilienhausgrundstücken durch alleinstehende ältere Personen, entgegen. Der Geschosswohnungsbau schafft ferner geeigneten Wohnraum für alleinstehende junge Menschen, beispielsweise Auszubildende. Die Ausweisung von Einfamilienhausgrundstücken macht den Standort ferner potenziell auch für junge Familien attraktiv, was ebenfalls dem demographischen Wandel entgegenwirkt.

Da die vorliegende 66. Änderung des Flächennutzungsplanes die besagte verbindliche Bauleitplanung ermöglicht, ist das Vorhaben mit den Vorgaben der Raumordnung kompatibel.

### **3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)**

Gemäß der LROP-VO sind räumliche Entwicklungen auf die zentralen Orte zu konzentrieren. Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Leer aus dem Jahr 2024, welches die Inhalte der Landesplanung konkretisiert, weist den Ort Hesel als Grundzentrum für die Samtgemeinde Hesel aus, sodass die Vorgaben der Raumordnung aufgrund der Stärkung der Wohnfunktion auch hier als erfüllt zu betrachten sind.

Grundzentren sind dem RROP zufolge „im Rahmen einer nachhaltigen Versorgungsstruktur zu sichern und weiterzuentwickeln“ (RROP Leer 2024, S. 12). Sofern sich die Versorgungsstrukturen in Hesel als Grundzentrum konzentrieren, erscheint im Sinne einer Stadt der kurzen Wege auch eine Konzentration der Wohnfunktion vor Ort in unmittelbarer Nähe als sinnvoll.

Die 66. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohngebiet an der Poststraße“ entspricht somit auch auf regionaler Ebene den Vorgaben der Raumordnung.

### **3.3 Vorbereitende Bauleitplanung**

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hesel ist das Plangebiet des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplanes Nr. HE 7 größtenteils noch als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 (2) Nr. 9a BauGB dargestellt. Ausgenommen hiervon sind die angedachten Zufahrten im Südwesten und der Fuß- und Radweg im Südosten, deren Darstellung aufgrund der 54. Flächennutzungsplanänderung bereits dem Planungsziel des Bebauungsplanes entsprechen.

Die vorliegende Planung verfolgt das Ziel, als vorbereitende Bauleitplanung die übrigen Darstellungen auf Grundlage des Planungsziels zu ändern und weist dementsprechend vorwiegend Wohnbauflächen (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO sowie Grünflächen gem. § 5 (2) Nr. 5 BauGB aus.

### **3.4 Verbindliche Bauleitplanung**

Für einen Großteil des Geltungsbereiches der 66. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt derzeit keine verbindliche Bauleitplanung vor. Somit ist das Gebiet derzeit noch dem planungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen.

Der im Parallelverfahren aufgestellte Bebauungsplan Nr. HE 7 weist erstmalig allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO sowie Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB, Flächen für die Abwasserbeseitigung gem. § 9 (1) Nr. 14 und öffentliche wie private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB überlagernd mit weiteren Festsetzungen aus.

Lediglich im Südwesten wird ein Abschnitt mit Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB sowie im Südosten ein Rad- und Fußweg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB aus dem südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. HE 11 übernommen.

## **4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE**

### **4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung**

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die sonstigen umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens gem. § 1 (6) Nr. 7 i.V.m. § 1a BauGB werden im Rahmen des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB zum Bebauungsplan Nr. HE 7 bewertet. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind so umfassend zu berücksichtigen, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die mit der Realisierung der Bauleitplanung verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Der Umweltbericht ist verbindlicher Bestandteil der Begründung zu dem im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan Nr. HE 7 und wird bis zur öffentlichen Auslegung in die Planung eingestellt.

Im Rahmen der Erstellung der Bauleitplanung sind Bestandsaufnahmen notwendig, um die potenziellen Auswirkungen auf den Naturhaushalt zu bewerten. Diese Aufnahmen dienen der Erfassung des Arteninventars, das durch die geplanten Eingriffe möglicherweise betroffen ist. Die H & M Ingenieurbüro GmbH & Co. KG aus Hesel führte im Jahr 2020 eine naturschutzfachliche Bestandsaufnahme durch, in der Biotoptypen, Flechten, Brutvögel und Fledermäuse im Plangebiet erfasst wurden.

Die Ergebnisse der Erfassung klassifizieren das Untersuchungsgebiet insgesamt als einen Lebensraum für Fledermäuse von hoher Bedeutung. Für Brutvögel wird dem Gebiet eine allgemeine Bedeutung zugeordnet. Die Ergebnisse werden Bestandteil des Umweltberichts, der zur öffentlichen Auslegung der Planung beigelegt wird.

Nördlich der Kastanienstraße befindet sich ein Wallheckengebiet. Wallhecken sind gemäß § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit § 22 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatSchG) geschützt. Auf den genannten Flurstücken sind im Wallheckenkataster die Wallhecken mit den Nummern 1178, 1313, 1314, 1325, 1326, 1328, 1391 und 10259, die überwiegend aus alten Stiel-Eichen bestehen, verzeichnet. Im Zuge der vorliegenden Planung wird der Schutzstatus aller im Plangebiet befindlichen Wallhecken aufgehoben. Die Bereiche werden weiterhin als Gehölzerhaltungsflächen ohne Schutzstatus festgesetzt. Im Zuge der Eingriffsregelung sind die Wallhecken zu kompensieren.

Das Flurstück 57/1 wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für den B-Plan Nr. 34 (2. Änderung) „Hesel-Nordost“ als Kompensationsfläche ausgewiesen. Geplante Maßnahmen umfassen eine Grünlandextensivierung auf einer Fläche von 5.543 m². Die Kompensationsfläche wird planextern verlagert.

Der Landschaftsplan der Samtgemeinde Hesel (Stand 1999) beschreibt das Landschaftsbild als einen Bereich mit besonderer Bedeutung für Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Wertstufe 1). Aus naturschutzfachlicher Sicht stellt dieser Bereich (Nr. 36: ausgedehnte Wallheckenlandschaft nordwestlich von Hesel) einen wertvollen Lebensraum dar. Die Auswirkungen der Planung und die Eingriffsregelung werden im Rahmen des Umweltberichtes ebenfalls ausführlich hergeleitet und beschrieben.

## **4.2 Belange des Immissionsschutzes**

### **4.2.1 Lärmimmissionen**

Unmittelbar östlich der Plangebietes verläuft die vielbefahrene Bundesstraße 72 (B 72), die als eine der Hauptverbindungen zwischen dem Oldenburger Münsterland und der ostfriesischen Nordseeküste fungiert. Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens sind die Immissionen durch Verkehrslärm zu betrachten. Es gilt hierbei, den Schutzansprüchen der geplanten Wohngebietsnutzung zu entsprechen.

Zur Beurteilung der Schallimmissionen wurde das entsprechende Schallgutachten mit weiteren detaillierten Aussagen zum Immissionsschutz bei dem Ingenieurbüro Lux Planung“ aus Oldenburg in Auftrag gegeben und den Planungsunterlagen hinzugefügt. Die Inhalte fließen in den im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan Nr. HE 7 ein und werden hier ausführlich und fachgerecht abgehandelt. Unter anderem legt die verbindliche Bauleitplanung einen Lärmschutzwall fest, dessen Darstellung als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 5 (2) Nr. 6 BauGB auch in die vorliegende vorbereitende Bauleitplanung übernommen wird.

### **4.2.2 Landwirtschaftliche Geruchsmissionen**

Aufgrund der ländlich geprägten Lage des Plangebietes sind bei der Siedlungsentwicklung die Belange der landwirtschaftlichen Betriebe und deren Geruchsaufkommen zu beachten. Die durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung entstehenden Geruchsemissionen können insbesondere in ländlich geprägten Räumen Konflikte zwischen landwirtschaftlichen Betrieben und heranrückenden Wohnnutzungen auslösen.

Die Erforderlichkeit einer Überprüfung der anfallenden Geruchsmissionen wird im weiteren Verfahrensverlauf geprüft.

## **4.3 Belange der Wasserwirtschaft**

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser von versiegelten Bauflächen muss ordnungsgemäß entsprechend der wasserwirtschaftlichen Anforderungen abgeleitet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist der Nachweis einer geregelten Oberflächenentwässerung zu erbringen.

Aus diesem Grund wurde im Zuge der Aufstellung ein Entwässerungsgutachten bei dem Büro Linnemann aus Hude in Auftrag gegeben und inhaltlich in die Unterlagen des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplanes Nr. HE 7 eingearbeitet. Das entsprechende Gutachten liegt den Unterlagen des Bebauungsplanes bei.

#### **4.4 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege**

In der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Folglich wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit folgendem Text hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. der §§ 13 und 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Georgswall 1-5 in Aurich, Tel.: 04941 / 1799 -32, unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten und der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

#### **4.5 Altlasten (Altablagerungen / Altstandorte)**

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse insbesondere im Hinblick auf die Vornutzung nachzuweisen (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB). Im Rahmen des Altlastenprogrammes des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) bewertet.

Hiernach sind im Plangebiet keine Altablagerungen (stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen z. B. ehemalige Müllkippen) gemeldet. Dem Landkreis Leer sind zudem keine Altstandorte, altlastenverdächtige Flächen und Verdachtsflächen bekannt. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen, Bodenverunreinigungen etc. zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen (s. Hinweise).

#### **4.6 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes**

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d. h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gem. § 4 BBodSchG).

Der vorhandene Mutterboden, der nicht versiegelt werden soll, ist vor übermäßiger Inanspruchnahme zu schützen. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sind möglichst zu vermeiden (siehe § 1 Bundesbodenschutzgesetz und § 1a BauGB). Dies gilt in besonderem Maße für die Bauphase. Anfallendes Bodenaushubmaterial darf am Herkunftsort wieder verwendet werden, wenn die Prüf- und Vorsorgewerte dem nicht entgegenstehen.

#### **4.7 Kampfmittel**

Hinweise auf das Vorkommen von Kampfmitteln liegen derzeit für das Plangebiet nicht vor. Eine Luftbilddauswertung wurde beim Landesamt für Geoinformation und



Landvermessung Niedersachsen (LGLN) für Teile des Plangebietes in Auftrag gegeben und kam zu dem Ergebnis, dass es keinen Handlungsbedarf gibt, da kein Verdacht auf Kampfmittelbelastung besteht.

Sollten bei den künftigen Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäusten, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) – Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) direkt zu melden.

## **5.0 INHALTE DER 66. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend den Inhalten des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplanes Nr. HE 7, der weitestgehend allgemeine Wohngebiete (WA) festsetzt, stellt die 66. Änderung des Flächennutzungsplanes als vorbereitende Bauleitplanung weitestgehend Wohnbauflächen (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dar.

Der besagte Bebauungsplan verfolgt das Ziel, nördlich des Ortes Hesel großflächig neues Wohnbauland zu schaffen und weist zu diesem Zweck allgemeine Wohngebiete aus. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist hier notwendig, da das Gebiet im gültigen Flächennutzungsplan derzeit noch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist.

### **5.2 Grünflächen**

Neben allgemeinen Wohngebieten setzt die verbindliche Bauleitplanung auch Grünflächen fest. Im östlichen Bereich befindet sich eine größere Grünfläche, die aus den Flächenbedarfen für den Lärmschutzwall und den Abstandsflächen resultieren. Diese werden in der vorliegenden 66. Änderung des Flächennutzungsplanes übernommen und als Grünflächen gem. § 5 (2) Nr. 5 BauGB dargestellt.

### **5.3 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes**

Überlagernd mit den besagten Grünflächen stellt die 66. Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 5 (2) Nr. 6 BauGB Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes. Auch diese Regelung steht im Einklang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. HE 7. Die verbindliche Bauleitplanung sieht hier einen Lärmschutzwall mit einer Höhe von  $\leq 6$  m vor.

## **6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR**

### **Erschließung**

Der Anschluss des Plangebietes an das öffentliche Verkehrssystem erfolgt im Norden über den bereits vorhandenen Postweg sowie den Anschluss an die Bundesstraße 72. Im Süden wird der Anschluss an die Kastanienstraße geschaffen. Ein vierter Anschluss des Geltungsbereiches wird im Südwesten über einen neuen Straßenabschnitt realisiert, der ein Stück parallel des Ostfriesland Wanderweges

geführt wird und diesen dann kreuzt, bevor die Straße den übrigen Geltungsbereich erschließt.

Die interne Erschließung wird im Rahmen des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplanes Nr. HE 7 geregelt und spezifiziert. Ferner werden die Möglichkeiten zur verkehrlichen Erschließung des Plangebietes im weiteren Verfahrensverlauf durch das Büro IRS aus Varel geprüft und bis zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. HE 7 berücksichtigt.

Hinsichtlich öffentlichem Personennahverkehr befindet sich nordöstlich des Plangebietes an der B 72 die Bushaltestelle „Friedewaldstraße“ und südöstlich an der Rathausstraße die Haltestelle „Hesel Rathaus“. Die nächsten Bahnanschlüsse liegen im etwa 14 km entfernten Neermoor sowie in der 17 km entfernten Kreisstadt Leer.

#### **Gas- und Stromversorgung**

Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der EWE Netz GmbH.

#### **Schmutz- und Abwasserentsorgung**

Die Schmutz- und Abwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes wird über den Anschluss an das vorhandene Kanalnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV) gesichert.

#### **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über den Wasserversorgungsverband Moormerland-Uplengen, Hesel.

#### **Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung wird von dem Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Leer durchgeführt.

#### **Oberflächenentwässerung**

Auf Grundlage eines Entwässerungskonzeptes des Büros Linnemann aus Hude setzt der im Parallelverfahren aufgestellte Bebauungsplan Nr. HE 7 im westlichen Teil des Plangebietes ein Regenrückhaltebecken fest, welches der Rückhaltung und Speicherung des anfallenden Oberflächenwassers dient und dieses daraufhin gedrosselt in den Vorfluter abgibt.

#### **Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt lt. Sicherstellungsauftrag gem. § 77 i Abs. 7 Telekommunikationsgesetz (TKG) über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.

#### **Sonderabfälle**

Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

#### **Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes wird gemäß den entsprechenden Anforderungen sichergestellt.

## 7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/- ÜBERSICHTEN/-VERMERKE

### 7.1 Rechtsgrundlagen

Der Flächennutzungsplanänderung liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- BauGB (Baugesetzbuch),
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- PlanZV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung),
- NNatSchG (Niedersächsisches Naturschutzgesetz),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NKomVG (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).
- TKG (Telekommunikationsgesetz)

### 7.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 66. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohngebiet an der Poststraße“ erfolgte im Auftrag der Samtgemeinde Hesel durch das Planungsbüro:

**Diekmann •  
Mosebach  
& Partner**



Regionalplanung  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Entwicklungs- und Projektmanagement

---

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede  
Telefon: (04402) 977930-0  
E-Mail: [info@diekmann-mosebach.de](mailto:info@diekmann-mosebach.de)  
[www.diekmann-mosebach.de](http://www.diekmann-mosebach.de)