



**Gemeinde
Hesel**

Landkreis Leer

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. HE 11 „Hesel-Kernbereich“

Entwurf der Begründung zur 1. Änderung des Planes HE 11

18.08.2026

Inhaltsübersicht

1. Anlass und Inhalt der Planänderung (Seite 3)
2. Geltungsbereich (Seite 4)
3. Flächennutzungsplanung (Seite 4)
4. Immissionsschutz (Seite 4)
5. Umweltbelange (Seite 4)
6. Verfahren nach § 13a BauGB (Seite 4)
7. Erschließung (Seite 5)

1. Anlass und Inhalt der Planänderung

Der Bebauungsplan Nr. HE 11 „Hesel-Kernbereich“ sieht u.a. eine Aufteilung des Plangebietes in verschiedene Baugebietstypen (Wohngebiete und Mischgebiete) vor, wobei sich die einzelnen Typen nochmals durch unterschiedliche Festsetzungen unterscheiden. Dadurch ergibt sich eine Aufteilung in vier verschiedene allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 4) und zwei unterschiedliche Mischgebiete (MI 1 und MI 2).

Die WA 1 – Gebiete grenzen an die Mischgebiete an, in denen Wohnnutzungen und gewerbliche Nutzungen nebeneinander bestehen. Die WA1 - Gebiete sollen folglich den Übergang von den Mischnutzungen zu den ruhigeren Wohngebieten darstellen.

Aktuell enthält der Bebauungsplan Nr. HE 11 die folgende textliche Festsetzung:

1. Allgemeine Wohngebiete WA gemäß § 4 BauNVO

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis 3 sind die unter § 4 Abs. 2 Nr. 2 bis 3 BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen „nicht störende Handwerksbetriebe“ und „Anlagen für sportliche Zwecke“ nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO).

1.2 In den allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis 3 sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 bis 5 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Die Festsetzungen Nr. 1.1 und 1.2 beziehen sich ausschließlich auf die allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3. Sie gelten somit nicht für die allgemeinen Wohngebiete WA 4.

Die WA 4 – Gebiete befinden sich in ruhigerer Lage am Rand des Plangebietes. In diesen ruhigeren Gebieten wären folglich Anlagen für sportliche Zwecke sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig, wohingegen diese Nutzungen in den Gebieten WA 1 bis WA 3 – Gebieten ausgeschlossen sind.

Dies widerspricht dem planerischen Grundgedanken, dass insbesondere die WA 1 – Gebiete einen Übergang von den u.a. auch gewerblich genutzten Mischgebieten zu den ruhigeren Wohngebieten darstellen sollen.

Die Gemeinde Hesel möchte mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. HE 11 diesen planerischen Missstand beheben.

Im Rahmen der 1. Änderung sollen daher in den WA 1 – Gebieten die Anlagen für sportliche Zwecke sowie die nicht störenden Handwerksbetriebe zugelassen werden, während diese Nutzungen in den übrigen Wohngebieten WA 2 bis WA 4 ausgeschlossen werden bzw. bleiben

Zusätzlich sollen in sämtlichen festgesetzten allgemeinen Wohngebieten im Plangebiet die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 BauNVO ausgeschlossen sein.

Weitere Änderungen an den Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Nr. HE 11 erfolgen nicht. Diese gelten unverändert weiter.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. HE 11 umfasst die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete im gesamten Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. HE 11 „Hesel-Kernbereich“.

3. Flächennutzungsplanung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. HE 11 „Hesel-Kernbereich“ wurden im Rahmen der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Hesel vorbereitet. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. HE 11 „Hesel-Kernbereich“ nicht erforderlich.

4. Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. HE 11 wurden die Geruchs- und die Schallimmissionen gutachterlich untersucht. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. HE 11 erfolgt innerhalb der allgemeinen Wohngebiete eine Anpassung der allgemein und der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Die erstellten Gutachten sind weiterhin gültig.

5. Umweltbelange

Im Rahmen des Planverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. HE 11 wurde ein Umweltbericht erstellt. Dieser gilt unverändert weiter. Eingriffe in die Umwelt erfolgen durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes HE 11 nicht. Dementsprechend sind keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

6. Verfahren nach § 13a BauGB

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. HE 11 entsteht gegenüber dem bestehenden Planungsrecht keine zusätzliche Versiegelung. Das erste Kriterium, dass der Versiegelungsgrad unter 20.000 m² liegt, wird somit eingehalten.

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

Bei einem Verfahren nach § 13a BauGB ist keine Umweltprüfung erforderlich. Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. HE 11 gilt weiterhin.

7. Erschließung

Eine Änderung der Erschließungssituation ergibt sich durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. HE 11 im Vergleich zur Bestandsituation nicht.

Hesel, den _____

Der Gemeindedirektor