



66. Änderung des Flächennutzungsplanes

"Wohngebiet an der Poststraße"

Begründung

Entwurf

08.09.2026

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 www.diekmann-mosebach.de



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
1.1	Städtebauliche Erforderlichkeit des Planvorhabens / Standortwahl	1
1.1.1	Planungsalternativen	1
1.1.2	Bevölkerungsentwicklung	4
1.1.3	Wohnraumversorgung	5
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	7
2.1	Kartenmaterial	7
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	7
2.3	Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	7
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	8
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)	8
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	8
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	9
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	9
3.5	Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)	9
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	10
4.1	Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung	10
4.2	Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung	10
4.3	Belange des Immissionsschutzes	11
4.3.1	Lärmimmissionen	11
4.3.2	Landwirtschaftliche Geruchsmissionen	11
4.4	Belange des Verkehrs	11
4.5	Belange der Wasserwirtschaft	11
4.6	Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	12
4.7	Altlasten (Altablagerungen / Altstandorte)	12
4.8	Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes	13
4.9	Kampfmittel	13
5.0	INHALTE DER 66. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	14
5.1	Art der baulichen Nutzung	14
5.2	Grünflächen	14
5.3	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	14
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	14
7.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/- ÜBERSICHTEN/-VERMERKE	15
7.1	Rechtsgrundlagen	15
7.2	Planverfasser	16

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.

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 eine geplante Lärmschutzwand, 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 ist als Teil II verbindlicher Bestandteil der Begründung des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplanes Nr. HE 07 „Wohngebiet an der Poststraße“.

1.1 Städtebauliche Erforderlichkeit des Planvorhabens / Standortwahl

1.1.1 Planungsalternativen

Aufgrund der Auswirkungen auf Natur und Landschaft, die durch den im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan Nr. HE 7 vorbereitet werden, sind mögliche Planungsalternativen zu prüfen, die das Planungsziel gegebenenfalls mit einem geringeren Eingriff oder Aufwand realisieren können.

Der gewählte Standort für den Bebauungsplan Nr. HE 7 und somit die 66. Änderung des Flächennutzungsplanes zeichnet sich durch seine Nähe zum Hauptort Hesel und den zentralen Verwaltungs- und Versorgungseinrichtungen der Samtgemeinde aus. Aus diesem Grund werden im Folgenden nur Alternativen geprüft, die aufgrund ihrer Nähe zum Ortskern ähnliche Standortvorteile aufweisen.

Gem. § 1a (2) BauGB ist bei Bauleitplänen die Innenentwicklung der Neuausweisung am Ortsrand vorzuziehen. Eine Möglichkeit besteht darin, innerörtliche Brachflächen oder Baulücken zu nutzen. Diese Flächen werden in der Gemeinde Hesel jedoch häufig als private Gärten genutzt und die Gemeinde hat hier nach eigenen Angaben keinen Zugriff. Eine Realisierung des Planungsziels und eine Deckung der Nachfrage nach Wohnraum sind demnach hier nicht möglich.

Weitere potenzielle alternative Standorte am Ortsrand von Hesel sowie das Plangebiet der vorliegenden Planung stellt die Übersichtskarte in Abbildung 1 auf einem Ausschnitt des Flächennutzungsplanes dar. Die einzelnen Suchräume werden im Folgenden gesondert ausgewertet:

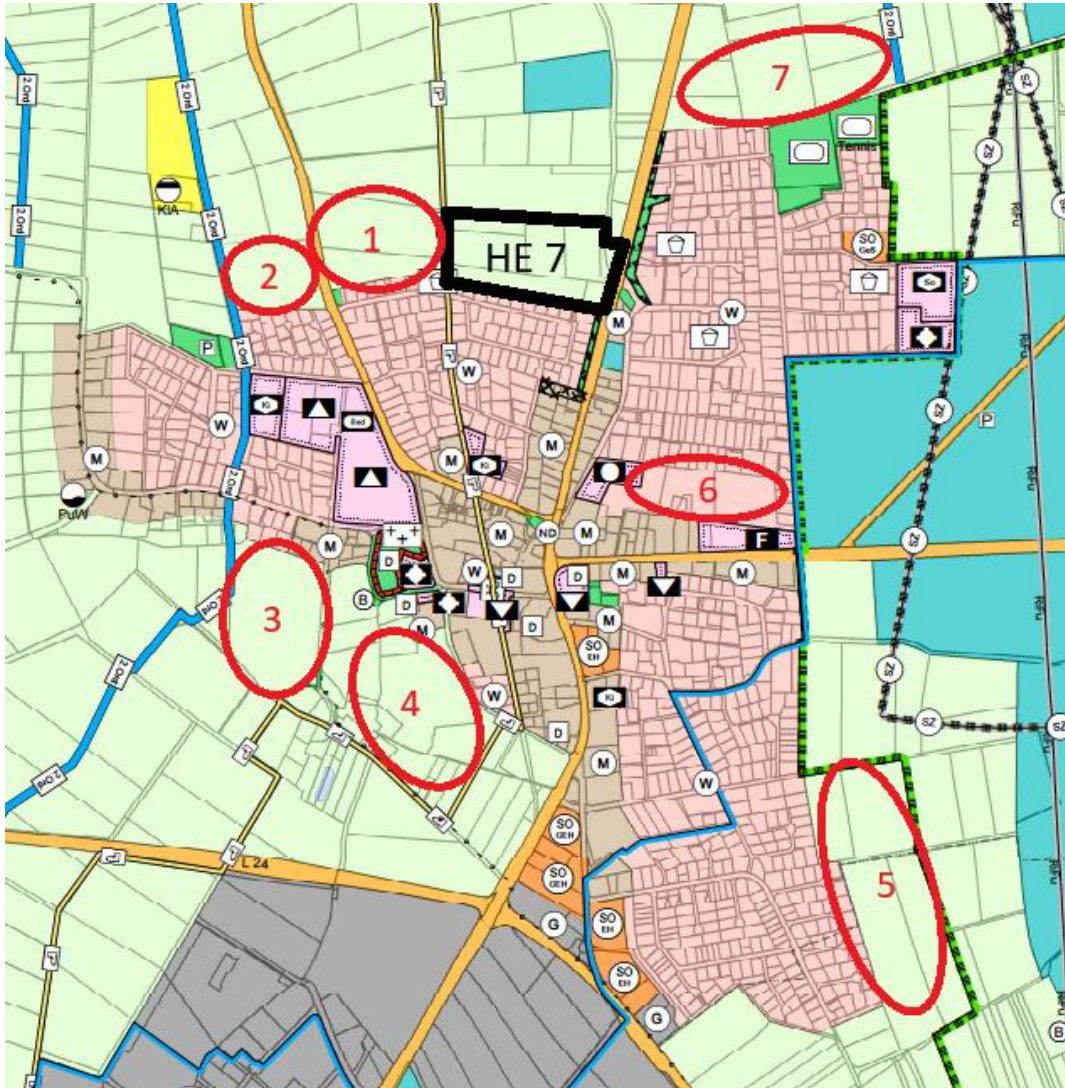


Abbildung 1: Suchräume für die Alternativenprüfung. Quelle: Eigene Darstellung / Zusammenschreibung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Hesel.

Suchraum 1:

Unmittelbar westlich angrenzend an das Plangebiet der vorliegenden Bauleitplanung und östlich der Stikelkamper Straße befindet sich mit Suchraum 1 eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche, die ebenfalls an das Siedlungsgefüge des Ortes Hesel anschließt. Aufgrund der Nähe zu vorhandenen Strukturen sowie das Plangebiet ist eine Erweiterung an dieser Stelle aus stadtplanerischer Perspektive sinnvoll, allerdings sind die hier vorhandenen Flächen derzeit noch nicht verfügbar. Das Gebiet kann daher derzeit noch nicht genutzt werden, die anfallenden Bedarfe an

Wohnbauland zu decken. Darüber hinaus befinden sich innerhalb der Flächen, genau wie im Falle der vorliegenden Planung, Wallheckenstrukturen, die von der Planung betroffen wären. Eine zukünftige Erschließung der Flächen ist seitens der Gemeinde generell denkbar.

Suchraum 2:

Westlich der Stikelkamper Straße liegt eine weitere Fläche, deren Entwicklung bestehende Siedlungsgefüge sinnvoll ergänzen könnte. Eine überörtliche Anbindung des Suchraums 2 ist durch die Stikelkamper Straße gegeben, darüber hinaus berücksichtigt die Straßenführung in der südlich gelegenen Siedlung bereits eine Erschließung der Flächen. Das Gebiet wird derzeit rein landwirtschaftlich genutzt und ist von Wallhecken umgeben.

Allerdings stellt das rechtskräftige Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Leer diesen Bereich als Vorbehaltsgebiet landschaftsbezogene Erholung dar. Ferner sind aus angrenzenden Wohngebieten Beschwerden über Lärmimmissionen der nahegelegenen Kläranlage bekannt. Eine Flächenverfügbarkeit für die Gemeinde ist darüber hinaus auch hier nicht gegeben.

Suchraum 3:

Im Westen des Heseler Ortskerns liegen Flächen, die sich aufgrund der Nähe zu den zentralen Entwicklungsstrukturen für eine städtebauliche Entwicklung eignen. Derzeit ist auch dieser Bereich fast rein landwirtschaftlich genutzt und zu drei Seiten von Wallhecken umgeben. Das gültige RROP sieht hier allerdings Vorranggebiete für Landwirtschaft und landschaftsbezogene Erholung vor. Darüber hinaus gibt es auch hier seitens der Gemeinde keinen Zugriff auf die Flächen, sodass eine Wohnbauentwicklung in naher Zukunft an dieser Stelle nicht realisierbar ist.

Suchraum 4:

Der an Suchraum 3 angrenzende, ebenfalls landwirtschaftlich genutzte, Suchraum 4 bietet sich aufgrund der Lage und der umgebenden Strukturen ebenfalls für eine städtebauliche Entwicklung an. Das RROP des Landkreises Leer weist den Bereich bereits als Teil des zentralen Siedlungsgebietes aus. Die Flächen werden allerdings derzeit durch einen Reiterhof gepachtet und stehen dadurch ebenfalls nicht für eine städtebauliche Entwicklung zur Verfügung.

Suchraum 5:

Eine Planung in Suchraum 5 hätte das Potenzial, die Wohngebiete im Südosten Hesels sinnvoll zu ergänzen. Der Bereich wird landwirtschaftlich genutzt, wertvolle Landschaftsbestandteile oder Einschränkungen durch das RROP liegen abgesehen von der unmittelbaren Nähe zum Heseler Wald nicht vor. Allerdings gibt es seitens der Kommune Planungen für eine Ortsumgehungsstraße, deren Trasse das Gebiet tangieren würde. Daher wird auch an dieser Stelle von einer Entwicklung abgesehen.

Suchraum 6:

Suchraum 6 bildet eine größere Außenbereichsfläche im Innenbereich, die trotz derzeitiger landwirtschaftlicher Nutzung sowohl im gültigen Flächennutzungsplan als auch im RROP für eine Siedlungsentwicklung vorgesehen sind. Auch hier ist eine Flächenverfügbarkeit für die Gemeinde derzeit nicht gegeben. Dies gilt, wie eingangs bereits dargestellt, für die meisten Flächen im Innenbereich und Innenentwicklungspotenziale im Ort Hesel.

Suchraum 7:

Ganz im Norden von Hesel befinden sich weitere vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Bereiche, die hinsichtlich einer zukünftigen Wohnbaulandentwicklung als Alternative zum Bebauungsplan Nr. HE 7 zu betrachten sind. Ähnlich wie die vorliegende Planung sind diese Flächen aber von Wallheckenstrukturen durchzogen, so dass sich hinsichtlich von Natur und Landschaft an dieser Stelle keine Vorteile ergeben. Ferner wird das Gebiet im RROP des Landkreises Leer als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft dargestellt.

Auch die Nähe zum Truppenübungsplatz schränkt die Entwicklungsmöglichkeiten hier ein. Aufgrund derzeitiger weltpolitischer Entwicklungen ist in Zukunft mit einer stärkeren Nutzung der besagten militärischen Anlage zu rechnen. Insbesondere die hiervon ausgehenden Lärmimmissionen stehen in einem Konflikt zu der angedachten Wohnnutzung und im Umkehrschluss soll der militärische Betrieb durch die Schutzansprüche eines Wohngebietes nicht eingeschränkt werden.

Hinsichtlich der Planungsalternativen zeigt sich zusammengefasst, dass derzeit keine geeigneten Planungsalternativen zur Verfügung stehen. Ein Großteil der Flächen ist derzeit für die Gemeinde nicht verfügbar oder steht anderen Planungen entgegen. Darüber hinaus widerspricht der Bebauungsplan HE 7, der durch die vorliegende 66. Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereitet wird, abgesehen von der Überplanung vorhandener Wallhecken nicht den Inhalten des RROP, während viele der Planungsalternativen im Konflikt mit Vorranggebieten für andere Belange (z.B. Landwirtschaft, Natur und Landschaft etc.) stehen.

1.1.2 Bevölkerungsentwicklung

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 (vgl. Abbildung 2). Das Konzept prognostiziert für das Gemeindegebiet in der Zukunft eine weitere Steigung der Einwohnerzahlen und somit auch der Nachfrage nach Wohnraum. Grund hierfür ist eine vergleichsweise junge Bevölkerung und Wanderungsgewinne insbesondere bei familienrelevanten Zielgruppen (unter 18-jährige, 30 bis 50-jährige) sowie in der Gruppe der 25 bis 30-Jährigen. Für 2040 wird eine Bevölkerungszahl von 11.862 Einwohnerinnen und Einwohnern vorausberechnet.

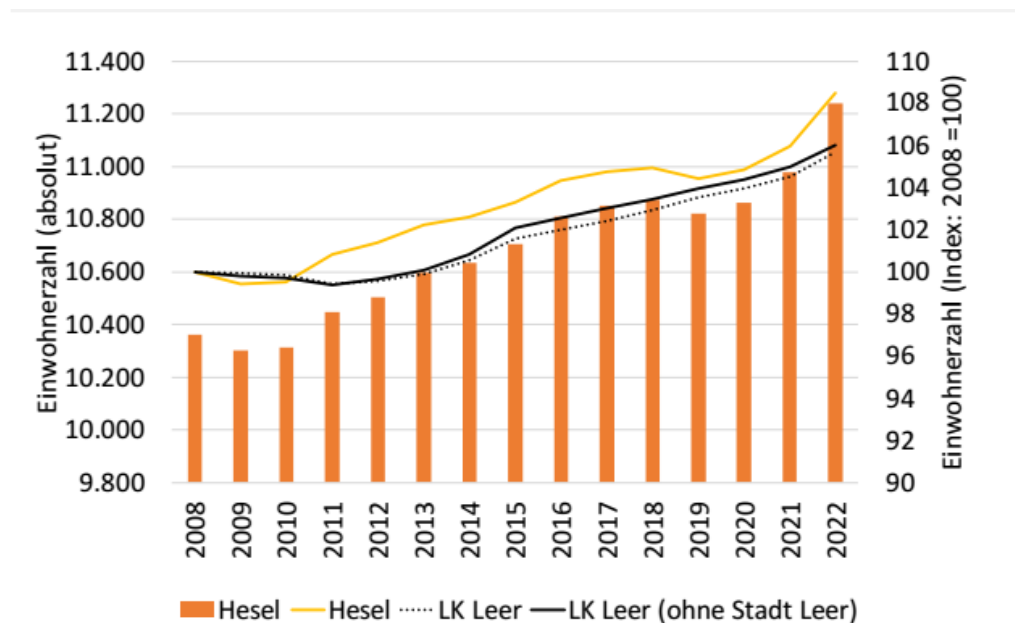


Abbildung 2: Absolute und relative Bevölkerungsentwicklung in Hesel im Verhältnis zum Landkreis Leer. Quelle: Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Leer (2024) auf Basis von NBank.

1.1.3 Wohnraumversorgung

In Bezug auf die Samtgemeinde Hesel wird eine relative Entwicklung der Haushalte von 105 % auf 4834 vorausberechnet. In der vorliegenden Begründung wird davon ausgegangen, dass sich ein Großteil der zukünftigen Entwicklungen auf die Gemeinde Hesel als den zentralen Ort der Samtgemeinde konzentrieren wird.

Das Wohnraumversorgungskonzept prognostiziert ausgehend vom Jahr 2022 für den Zeitraum von 2023 bis 2025 eine Nachfrage nach 29 Einfamilienhäusern pro Jahr (vgl. Abbildung 3), sprich insgesamt 87 Wohneinheiten. Gemäß dem Landesamt für Statistik Niedersachsen wurden in dieser Zeit 85 Wohneinheiten in 60 Wohngebäuden realisiert, was fast genau dem Bedarf entspricht. Das Konzept sieht in den Jahren 2023, 2024 und 2025 noch keinen Bedarf an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Entsprechend sind mit einer Gesamtzahl von 55 gemäß dem LSN auch die meisten der 60 in diesem Zeitraum realisierten Wohngebäude Ein- und Zweifamilienhäuser, während nur fünf Mehrfamilienhäuser neugebaut wurden. Eine genaue Verteilung der Wohneinheiten auf die Häusertypen lässt sich aus der Statistik nicht ablesen. Aus diesem Grund kann auch nicht bestimmt werden, wie viele der Neubedarfe an Wohnungen in Mehrfamilienhäuser, die das Konzept erst ab 2026 prognostiziert, durch die Bautätigkeiten vor 2026 bereits erfüllt wurden. Insgesamt sind die Bedarfe für den Zeitraum von 2023 bis 2025, die aufgrund der durch das Wohnraumversorgungskonzept prognostizierte Zusatznachfrage entstehen, durch die Neubautätigkeiten in den vergangenen drei Jahren als gedeckt zu betrachten.

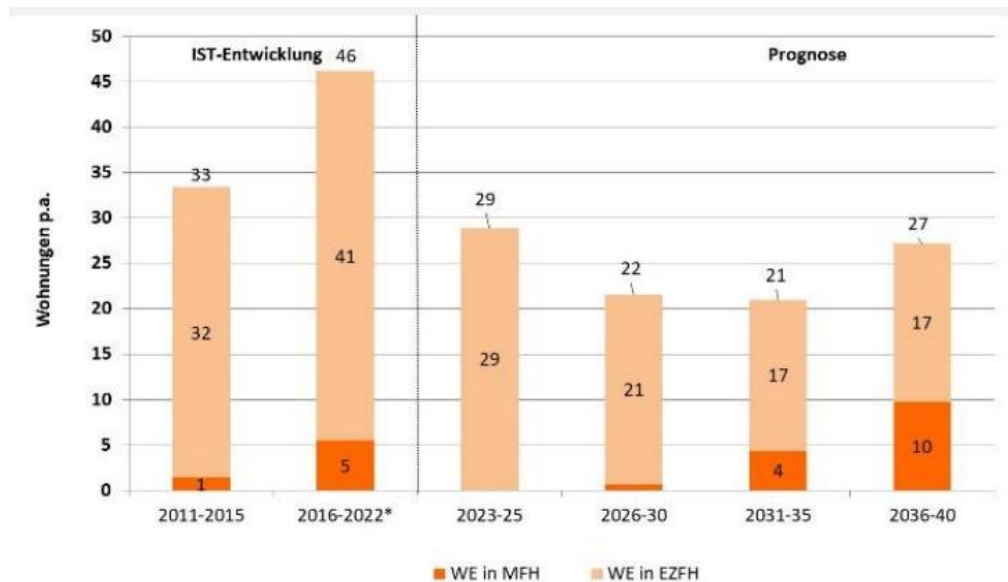


Abbildung 3: Prognose der Zusatznachfrage nach Wohnungen in der SG Hesel bis 2040. Quelle: Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Leer auf Basis von empirica.

Für die Zukunft, also den Zeitraum zwischen 2026 und 2030, sind durchschnittlich 22 Wohnungen pro Jahr vorgesehen. Auf die fünf Jahre gerechnet ergibt dies einen Richtwert von insgesamt etwa 110 Wohnungen. Im Zeitraum von 2031 bis 2035 prognostiziert das Konzept insgesamt 105 Wohnungen und in den letzten fünf Jahre zwischen 2036 und 2040 sind es 135 Wohnungen. Insgesamt sieht das Konzept demnach einen Bedarf von ungefähr 350 neuen Wohnungen vor, davon 275 Einfamilienhäuser und 75 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Das Plangebiet des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplanes Nr. HE 7 bietet Platz für ungefähr 70 Wohngebäude. Die genaue Art und Anzahl der Wohngebäude wird sich erst im Rahmen der Genehmigungs- und Ausführungsplanung herausstellen und ist abhängig von dem Zuschnitt der Grundstücke sowie den Wünschen der Bauherren und Investoren.

Die genauen Häusertypen sind im Plangebiet nicht festgesetzt, allerdings bieten die allgemeinen Wohngebiete 1 (WA1) durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung einen entsprechenden Spielraum, Mehrfamilienhäuser zu realisieren. In einem vorläufigen Entwurfskonzept wurden an dieser Stelle sechs Mehrfamilienhäuser vorgesehen, die im Folgenden als zugrundeliegende Annahme gelten sollen. Ausgehend von maximal sechs Wohneinheiten pro Mehrfamilienhaus lassen sich hier somit 36 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau realisieren. Die gemäß Wohnraumversorgungskonzept errechneten Bedarfe von 75 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern werden durch die Planung demnach nur anteilig abgedeckt. Dies gilt auch, wenn man voraussetzt, dass ein kleiner Teil der Bedarfe möglicherweise schon durch den Neubau von Mehrfamilienhäusern im Zeitraum zwischen 2023 bis 2025 erfüllt wurde.

Je nach Umsetzung und Zuschnitt der Grundstücke bleibt Raum für 60 bis 70 weitere Einheiten mit geringerer baulicher Dichte, darunter Einfamilienhäuser, aber auch Doppelhäuser, Reihenhäuser und Kettenhäuser. Der gemäß dem Wohnraumversorgungskonzept verbleibende Bedarf von 275 Wohneinheiten kann durch den Bebauungsplan Nr. HE 7 ebenfalls nur in Teilen realisiert werden.

Da der Bebauungsplan Nr. HE 7 neues Wohnbauland schafft, das gleichzeitig die voraussichtlich anfallenden Bedarfe an Wohnbauland bei Weitem nicht vollständig deckt geschweige denn übersteigt, ist die Neuausweisung im Zusammenspiel mit den vorgesehenen Erweiterungen an anderer Stelle (z.B. Bebauungsplan Nr. HE 19) notwendig, um eine bedarfsgerechte Ortsentwicklung in Hesel als wachsende Gemeinde zu forcieren.

Gleichzeitig ist hervorzuheben, dass die exakte Nachfrage nach Wohnbauland aufgrund unklarer zukünftiger demographischer, politischer und wirtschaftlicher Verhältnisse nicht mit Sicherheit zu bestimmen ist. Die Gemeinde Hesel möchte mit Hilfe von Bauleitplanung auf sich ändernde Verhältnisse flexibel reagieren können, um als Wohn- und Arbeitsstandort attraktiv zu bleiben. Der Bebauungsplan Nr. HE 7 sowie andere bauleitplanerische Vorhaben in der Samtgemeinde Hesel schaffen für ihre jeweiligen Flächen Planungsrecht, allerdings kann eine Realisierung der Wohngebiete je nach Entwicklung der anfallenden Bedarfe flexibel gestaltet werden.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

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. Im Südosten des Plangebietes befindet sich derzeit noch ein leerstehendes Wohngebäude (Auricher Straße 25), welches im Zuge der Umsetzung des Vorhabens abgerissen wird.

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 großer 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 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 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 im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplanes Nr. HE 7 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 werden ein Abschnitt Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB 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 (rechtskräftig seit dem 30.07.2021) übernommen. Die bisher für die Überschneidungsbereiche geltenden Festsetzungen werden durch den im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan Nr. HE 07 "Wohngebiet an der Poststraße" außer Kraft gesetzt.

3.5 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)

Mit Inkrafttreten des Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz (BRPH) am 01.09.2021 ist dieser als raumordnerische Planvorgabe bei Neuauftellungen und Änderung von Bauleitplänen zu beachten. Im Rahmen der vorliegenden Planung sind die Ziele des Kapitel I Ziffer 1.1 und 2.1 zu beachten. Demnach sieht der BRPH eine Prüfpflicht auch für Vorhaben in ausreichend geschützten Gebieten vor. Das heißt, die vorhandenen Daten zur Hochwassergefahr des Plangebietes sind gem. Kap. I Ziff. 1.1 des BRPH zu prüfen. Gemäß der Hochwassergefahrenkarte des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) befindet sich das Plangebiet außerhalb der Küstengebiete wenn auch nahe der Grenze zu den Küstengebieten der Ems in Niedersachsen. Die Hochwassergefahr innerhalb des Plangebietes ist somit gemäß den Daten des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz als gering einzustufen.

Gemäß Kapitel I Ziffer 2.1 sind zudem die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf mögliche Hochwasserereignisse, verursacht durch Küstenüberschwemmungen oder Starkregenereignisse, zu prüfen. Generell lässt sich festhalten, dass aufgrund des Klimawandels mit einem Anstieg der Häufigkeit und der Intensität von

Starkregenereignissen zu rechnen ist. Zudem wird der prognostizierte Meeresspiegelanstieg zu einer Erhöhung der Sturmflutrisiken sowie zu einer Zunahme der Sturmflutscheitelwasserstände, einer früheren Eintrittszeit des Sturmflutscheitelwasserstandes und einer längeren Dauer hoher Wasserstände führen.

Die Hinweiskarte Starkregengefahren (HWK_SRG) stellt die Simulationsergebnisse zu möglichen Starkregenszenarien dar. Die Daten enthalten jeweils die maximale Überflutungstiefe, die maximalen Fließgeschwindigkeiten sowie die Fließrichtung für ein außergewöhnliches Niederschlagsereignis (100-jährlich). Diese landesweite Berechnung bietet einen Überblick über die Gefahrenbereiche bei Starkregenereignissen. In der Modellierung wurden sowohl Kanalnetz als auch die Versickerung vernachlässigt. Der gesamte Niederschlag kommt an der Oberfläche zum Abfluss.

Die Starkregengefahrenkarte zeigt für das Plangebiet, dass Abfluss mit geringer bis mittlerer Geschwindigkeit in westlicher Richtung stattfinden wird. Innerhalb des Plangebietes werden, abgesehen von den Gräben, Überflutungstiefen bei einem Starkregenereignis von 10 cm bis ca. 54 cm auf der Fläche erwartet.

Der durch die vorliegende 66. Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereitete Bebauungsplan Nr. HE 7 bereitet durch die Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten (WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 eine Teilversiegelung der Flächen vor. Um den Folgen von Starkregenereignissen vorzubeugen, wurden die wasserrechtlichen Belange im Rahmen eines Oberflächenentwässerungskonzeptes geprüft und planerisch umgesetzt.

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.

4.2 Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung

Gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB sind Klimaschutz und Klimaanpassung als Belange im Zuge der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Dies geschieht durch verschiedene Festsetzungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, beispielsweise die Berücksichtigung des Fuß- und Radverkehrs sowie die allgemeine Durchgrünung des Plangebietes. Die besagten Maßnahmen werden in der Begründung des Bebauungsplanes Nr. HE 7 weiter ausgeführt. Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung ist alles in allem Rechnung getragen.

4.3 Belange des Immissionsschutzes

4.3.1 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 dort 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.

4.3.2 Landwirtschaftliche Geruchsimmissionen

Aufgrund der ländlichen Umgebung 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.

Rücksprachen mit dem Landkreis Leer und der Landwirtschaftskammer haben ergeben, dass ein Geruchsgutachten nicht notwendig ist. Der Landkreis hat eine entsprechende Stellungnahme am 24.03.2026 abgegeben.

Darüber hinaus können auch durch die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen Geruchsimmissionen entstehen. Dies geschieht allerdings nur temporär und ist im ländlichen Raum, zu dem die Gemeinde Hesel zählt, als ortsübliche Gegebenheit hinzunehmen.

4.4 Belange des Verkehrs

Das Plangebiet liegt östlich der B 72 (Auricher Straße) und wird durch insgesamt vier Zufahrten erschlossen. Auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. HE 7 hat das Ingenieurbüro Schütter, Schwerdthelm & Wolters PartG mbB aus Rastede die Auswirkungen der Planung auf die umliegenden Straßen geprüft. Das Gutachten ist den Unterlagen beigelegt und die Inhalte werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ausführlich abgehandelt.

4.5 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.

4.6 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.“

Gemäß Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517) in der derzeit gültigen Fassung, §§ 2, 6, 13 und 14, ist eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde erforderlich, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.

Es müssen, um einen Überblick über die Befundsituation zu gewinnen, den Umfang notwendiger archäologischer Maßnahmen zu ermitteln und Verzögerungen möglichst zu vermeiden, frühzeitig vor geplanten Bodeneingriffen Prospektionen stattfinden. Für die Prospektion ist maschinelle Unterstützung in Form eines Baggers notwendig. Aufgrund der Ergebnisse ist das weitere Verfahren zu klären. Im Falle von Funden sind ausreichende Fristen zur Dokumentation und Bergung der Funde zu beachten. Ausgrabungen sind nach dem Nieders. Denkmalschutzgesetz durchzuführen.

4.7 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).

4.8 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.

Im Rahmen der Umweltprüfung erfolgt eine Auseinandersetzung mit dem Schutzgut Boden und den im Plangebiet vorhandenen Bodenverhältnissen und Bodenfunktionen. Diese Böden sind aufgrund ihrer kulturhistorischen Bedeutung und ihrer besonderen Bodenfunktionen als schutzwürdig einzustufen.

Mit der Ausweisung der allgemeinen Wohngebiete ist eine Inanspruchnahme und teilweise Versiegelung von Böden verbunden. Hierdurch werden insbesondere die natürlichen Bodenfunktionen beeinträchtigt bzw. gehen im Bereich der Versiegelungen dauerhaft verloren. Die zu erwartenden Auswirkungen werden im Umweltbericht ermittelt und bewertet. Die Belange des Bodenschutzes werden dabei insbesondere hinsichtlich der natürlichen Bodenfunktionen, der Schutzwürdigkeit der vorhandenen Böden sowie der Auswirkungen von Versiegelung und Bodenbewegungen berücksichtigt.

Eine weitergehende bodenkundliche Detailuntersuchung sowie die konkrete Festlegung von Maßnahmen zum Schutz des Bodens während der Bauausführung sind auf Grundlage der späteren Erschließungs- und Ausführungsplanung vorzunehmen. Insbesondere der sachgerechte Umgang mit anfallendem Bodenmaterial sowie die Vermeidung schädlicher Bodenverdichtungen und sonstiger Beeinträchtigungen sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten. Soweit aufgrund der konkreten Baumaßnahmen erforderlich, ist ein Bodenschutzkonzept nach DIN 19639 zu erstellen.

4.9 Kampfmittel

Hinweise auf das Vorkommen von Kampfmitteln liegen derzeit für das Plangebiet nicht vor. Eine Luftbildauswertung 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 unter anderem aus den Flächenbedarfen für die Lärmschutzwand 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 dar. Auch diese Regelung steht im Einklang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. HE 7. Die verbindliche Bauleitplanung sieht hier eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von ≤ 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 Rastede geprüft und bis zur öffentlichen Auslegung 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.

Wärme- und Stromversorgung

Die Wärme- und Stromversorgung erfolgt über die kommunale Wärmeplanung der Samtgemeinde Hesel sowie dezentrale Lösungen, beispielsweise Photovoltaikanlagen.

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. Weitere Maßnahmen werden im Rahmen des besagten Entwässerungskonzeptes bestimmt

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
www.diekmann-mosebach.de