



Samtgemeinde  
Hesel

# Samtgemeinde Hesel

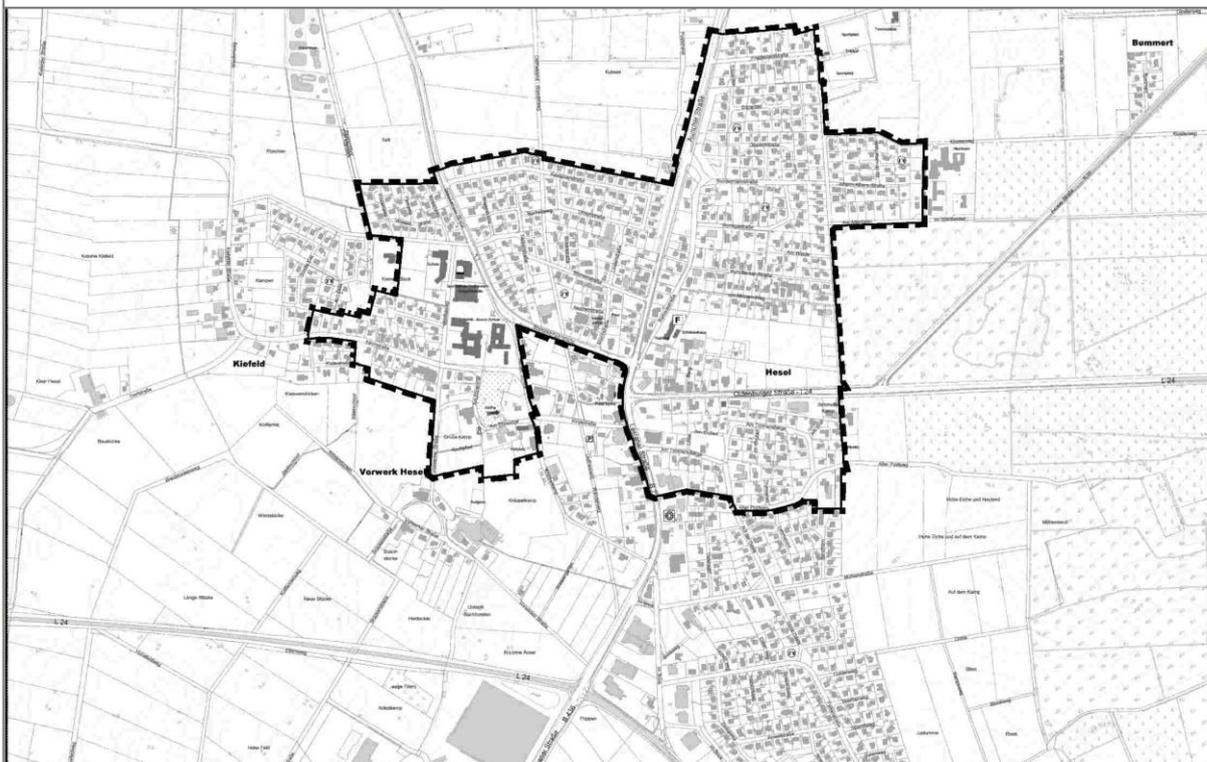
## 54. Änderung des Flächennutzungsplanes „Hesel - Ortskern“ (Gemeinde Hesel)

### Begründung mit Umweltbericht

**-Entwurf-**

**Übersichtsplan**

**M. 1:15000**



## INHALT

<b>1</b>	<b>GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG.....</b>	<b>4</b>
1.1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG .....	4
1.2	GELTUNGSBEREICH .....	4
<b>2</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN .....</b>	<b>5</b>
2.1	LANDES- UND REGIONALPLANUNG .....	5
2.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG.....	5
<b>3</b>	<b>BESTANDSSTRUKTUREN.....</b>	<b>7</b>
3.1	STÄDTEBAULICHE SITUATION .....	7
3.2	ERSCHLIEBUNG .....	7
<b>4</b>	<b>INHALT DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES.....</b>	<b>8</b>
4.1	AKTUELLE DARSTELLUNGEN .....	8
4.2	DARSTELLUNGEN DER 54. ÄNDERUNG .....	9
4.2.1	<i>Wohnbauflächen .....</i>	<i>9</i>
4.2.2	<i>Gemeinbedarfsflächen .....</i>	<i>9</i>
4.2.3	<i>Sonderflächen Baumarkt.....</i>	<i>10</i>
4.2.4	<i>Grünflächen und Denkmalschutz.....</i>	<i>10</i>
4.2.5	<i>Gemischte Bauflächen .....</i>	<i>11</i>
4.2.6	<i>Verkehrsflächen .....</i>	<i>11</i>
4.2.7	<i>Schallschutzeinrichtungen .....</i>	<i>11</i>
4.2.8	<i>Landwirtschaftliche Flächen .....</i>	<i>11</i>
<b>5</b>	<b>UMWELTBERICHT .....</b>	<b>12</b>
5.1	KURZDARSTELLUNG DER WICHTIGSTEN ZIELE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES .....	12
5.1.1	<i>Angaben zum Standort.....</i>	<i>12</i>
5.1.2	<i>Art und Umfang der Planung.....</i>	<i>12</i>
5.1.3	<i>Bedarf an Grund und Boden.....</i>	<i>12</i>
5.2	ÜBERBLICK ÜBER DIE DER UMWELTPRÜFUNG ZUGRUNDE GELEGTEN FACHGESETZE UND FACHPLÄNE ....	12
5.2.1	<i>Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete.....</i>	<i>12</i>
5.2.2	<i>Fachgesetze und Fachpläne.....</i>	<i>13</i>
5.2.3	<i>Landschaftsplan.....</i>	<i>13</i>
5.3	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN .....	13
5.3.1	<i>Tiere.....</i>	<i>14</i>
5.3.2	<i>Biotoptypen und Pflanzen .....</i>	<i>14</i>
5.3.3	<i>Boden.....</i>	<i>14</i>
5.3.4	<i>Wasser.....</i>	<i>15</i>
5.3.5	<i>Luft/Klima.....</i>	<i>15</i>
5.3.6	<i>Landschaftsbild.....</i>	<i>15</i>
5.3.7	<i>Menschen - Gesundheit.....</i>	<i>15</i>
5.3.8	<i>Kultur- und Sachgüter.....</i>	<i>16</i>
5.3.9	<i>Wechselwirkungen .....</i>	<i>16</i>
5.4	ERHALTUNGSZIELE UND SCHUTZZWECK .....	16
5.4.1	<i>Europäisches ökologisches Netz und Natura 2000 .....</i>	<i>16</i>
5.4.2	<i>Nationalpark/ Biosphärenreservat.....</i>	<i>17</i>
5.4.3	<i>Geschützte Teile von Natur und Landschaft .....</i>	<i>17</i>
5.4.4	<i>Besonders geschützte Biotope.....</i>	<i>17</i>
5.4.5	<i>Luftqualität .....</i>	<i>17</i>
5.5	BEWERTUNG DER PLANUNG UND ENTWICKLUNGSPROGNOSE DES UMWELTZUSTANDES - BEBAUTE UND ÜBERPLANTE BEREICHE.....	17
5.6	BEWERTUNG DER PLANUNG UND ENTWICKLUNGSPROGNOSE DES UMWELTZUSTANDES - FREIFLÄCHEN AN DER OLDENBURGER STRAßE / FRIEDEWALDSTRASSE .....	17
5.6.1	<i>Eingriffsregelung und Bilanzierung.....</i>	<i>18</i>
5.6.2	<i>Kompensation .....</i>	<i>18</i>
5.7	SONSTIGES.....	18
5.7.1	<i>Artenschutzrechtliche Maßnahmen im Plangebiet und Umfeld .....</i>	<i>18</i>
5.7.2	<i>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich .....</i>	<i>19</i>

5.7.3	<i>Die geplante Bebauung und davon ausgehende Wirkfaktoren</i> .....	19
5.7.4	<i>Bauphase</i> .....	19
5.7.5	<i>Entwicklung bei Nichtverwirklichung der Planung, anderweitige Planungsmöglichkeiten</i> .....	19
5.7.6	<i>Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten</i> .....	19
5.7.7	<i>Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen</i> .....	19
5.8	WEITERE BELANGE DES UMWELTSCHUTZES .....	20
5.8.1	<i>Abfälle</i> .....	20
5.8.2	<i>Abwässer</i> .....	20
5.8.3	<i>Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien</i> .....	20
5.9	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG .....	20
<b>6</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG</b> .....	<b>21</b>
6.1	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG.....	21
6.2	SCHMUTZWASSERKANALISATION .....	21
6.3	WASSERVERSORGUNG .....	21
6.4	TELEKOMMUNIKATION .....	21
6.5	ABFALL .....	21
6.6	STROM- UND GASVERSORGUNG .....	21
6.7	BRANDSCHUTZ.....	21
<b>7</b>	<b>HINWEISE</b> .....	<b>22</b>
7.1	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG.....	22
7.2	BODENFUNDE .....	22
7.3	ALTLASTEN .....	22
<b>8</b>	<b>VERFAHRENSSTAND</b> .....	<b>23</b>

## **1 Grundlagen der Planaufstellung**

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

In der Gemeinde Hesel häufen sich die Bauanträge mit dem Ziel einer verdichteten Grundstücksbebauung in Einfamilienhausgebieten. Planungsrechtliche Grundlage bilden alte Bebauungspläne. Es kam auf einem Baugrundstück bereits zu einer verdichteten massiven Bebauung, die nach dem Bebauungsplan zwar planungsrechtlich zulässig war, aber im Widerspruch zu der umliegenden Einfamilienhausbebauung steht. Es liegen nun weitere Bauanträge mit vergleichbarer Grundstücksausnutzung vor. Da es sich gegenwärtig um einen allgemeinen Bautrend handelt, möchte die Gemeinde Hesel diese Entwicklung in Zukunft steuern.

Auf Grundlage einer umfassenden Bestandsaufnahme und Vorabstimmung mit der Gemeindeentwicklung der Samtgemeindeverwaltung werden zwei neue Bebauungspläne erarbeitet, welche den gesamten Ortskernbereich hinsichtlich seiner Bestandsstruktur bewertet und daraus Vorschläge für eine planungsrechtliche Steuerung der künftigen Bautätigkeit entwickelt.

Daher hat der Rat der Gemeinde Hesel die Aufstellung bzw. Neufassung der rechtsgültigen Bebauungspläne im Ortskern beschlossen.

- Der Rat der Gemeinde Hesel hat beschlossen, dass die Bauleitpläne östlich der B 72/K 3 in einem Verfahren, nämlich dem Bebauungsplanes HE 11 „Hesel-Kernbereich“ zusammengefasst und fortgeführt werden.
- Des Weiteren hat der Rat der Gemeinde Hesel beschlossen, dass die Bauleitpläne westlich der K 3 ebenso einem Verfahren, nämlich dem Bebauungsplan HE 12 „Hesel - West-Rüschen“ zusammengefasst und fortgeführt werden.

Für die beiden o.g. Bebauungsplanverfahren wurden bereits die frühzeitigen Verfahren zur Behörden- und Bürgerbeteiligung durchgeführt. Die Festsetzungen in der Art der Nutzung beider Bebauungspläne ergeben sich in Teilbereichen Abweichungen zu bisherigen Darstellungen im Flächennutzungsplan. Daher erfordern die beiden o.g. Bebauungsplanverfahren auch den Flächennutzungsplan in Teilbereichen zu ändern, es handelt sich um die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Es wird das Verfahren zur 54. Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet, der Änderungsbereich umfasst die beiden Bebauungsplangebiete HE 11 „Hesel-Kernbereich“ und HE 12 „Hesel - West-Rüschen“. Nach Abschluss des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens wird die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren mit den beiden o.g. Bebauungsplanverfahren weitergeführt werden.

### **1.2 Geltungsbereich**

Das Plangebiet umfasst Flächen im Bereich des Ortskerns von Hesel um die drei Hauptverkehrsstraßen Auricher Straße/Leeraner Straße (B 72), Oldenburger Straße (L 24) und Stiekelkamperstraße (K 3), sowie Flächen westlich der Stiekelkamperstraße (K 3) bzw. der Gemeindestraße An der Schule.

## **2 Planerische Vorgaben**

### **2.1 Landes- und Regionalplanung**

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Leer aus dem Jahre 2006 ist die Gemeinde Hesel ein Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung.

Der Landkreis Leer hat im Jahr 2016 die Neuaufstellung des RROP beschlossen. Im Zuge dieses Verfahrens sind die eigenen Ziele und Grundsätze an das aktuelle LROP anzupassen, das im Jahr 2017 neu bekanntgemacht worden ist.

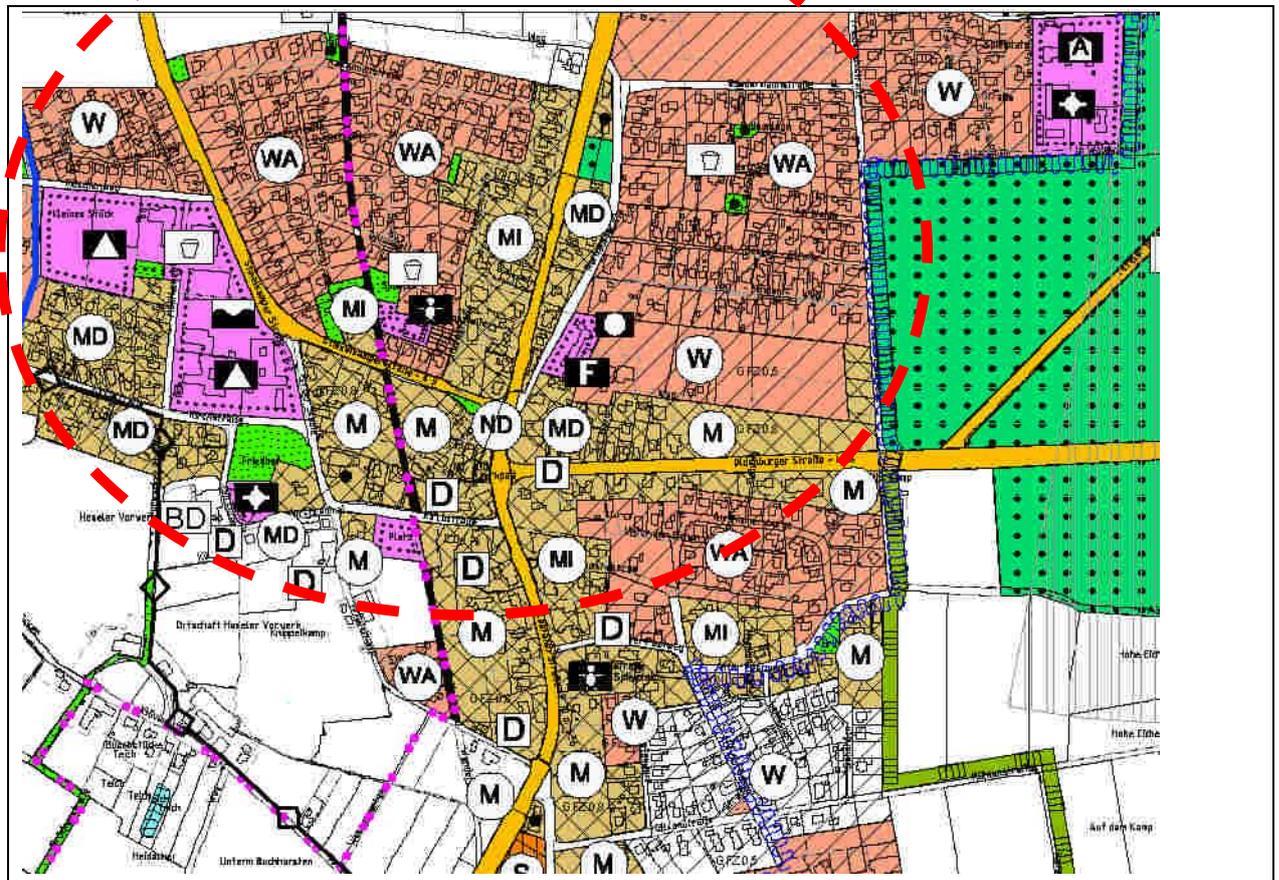
Diese Anpassungs- und Überprüfungspflicht gilt somit auch für die Standorte zur Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten. Letztere stellen eine räumliche Konkretisierung vorhandener Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur dar. Vor diesem Hintergrund ist eine Präzisierung der Ortskernentwicklung und der Bebauungsstruktur nach den Regelungen des LROP 2017 als raumordnerisch verträglich zu bewerten und zulässig.

### **2.2 Flächennutzungsplanung**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hesel stellt für den Kernbereich der Gemeinde Hesel vorwiegend Bauflächen dar:

1. Die Hauptverkehrsstraßen Auricher Straße (B 72), Oldenburger Straße (L 24) und Stielkamperstraße (K3) werden als Verkehrsflächen dargestellt.
2. Entlang der beiden Hauptverkehrsstraßen der Auricher Straße (B 72) und der Oldenburger Straße (L 24) werden gemischte Bauflächen M, Mischgebiete MI und insbesondere um die Kirchstraße Dorfgebiete MD dargestellt.
3. Die dahinterliegenden Bauflächen sind im Wesentlichen als Wohnbauflächen W oder allgemeine Wohngebiete WA dargestellt. Die Siedlungsbereiche nördlich des Rüschenweges sind als Wohnbauflächen W dargestellt.
4. Zudem sind für den Bereich um das Rathaus und der Kindertagesstätte Gemeinbedarfsflächen mit den Zweckbestimmungen Rathaus, Feuerwehr sowie Kindertagesstätte dargestellt. Die Schule mit Sporthalle, Hallenbad und Kindergarten sind ebenfalls als Gemeinbedarfsflächen mit den Zweckbestimmungen Schule, Hallenbad und Spielplatz dargestellt.
5. Des Weiteren sind vereinzelt Grünflächen, Spielplätze und eine Waldfläche dargestellt, sowie der Ostfriesland-Wanderweg.
6. Die Hauptverkehrsstraße Stielkamperstraße (K3) ist als Verkehrsfläche dargestellt.
7. Südlich der Kirchstraße ist der Friedhof als Grünfläche, der Bereich um die Kirche als Gemeinbedarfsfläche und das Pastorenhaus als gemischte Baufläche dargestellt.
8. Südlich Am Ehrenmal beginnen Außenbereichsdarstellungen, ansonsten werden westlich gelegene Siedlungsbereiche als Dorfgebiete MD dargestellt.

**Auszug aus dem Flächennutzungsplan Südteil der Samtgemeinde Hesel**



Nach dem vorliegenden Planungskonzept des Bebauungsplanes HE 11 ergeben sich für den Flächennutzungsplan 8 Teilbereiche bzw. in Bezug auf den Bebauungsplanes HE 12 weitere 3 Teilbereiche die von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen.

Daher ist das 54. Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan erforderlich.

### **3 Bestandsstrukturen**

#### **3.1 Städtebauliche Situation**

Das Plangebiet umfasst die Bebauung im Bereich des Ortskernes. Der überplante Bereich ist weitgehend mit verschiedenen baulichen Strukturen bebaut. Es dominiert die Wohnbebauung mit Siedlungsbebauung aus verschiedenen Jahrzehnten. Entlang der Hauptverkehrsstraßen hat sich weitgehend gemischte Bebauung angesiedelt.

- Eine Ausnahme stellt der Freibereich an der Oldenburger Straße/ Friedewaldstraße dar. An der Oldenburger Straße bzw. westlich der Friedewaldstraße befinden sich landwirtschaftliche Grünflächen.
- Das Plangebiet ist mit Wallhecken unterschiedlicher Ausprägung strukturiert.
- Alte Baumbestände sind zudem v.a. im Bereich der Villa Popken vorzufinden, die in einem Grünbereich eingebettet sind.
- Das Plangebiet umfasst auch die (Wohn-)Bebauung am westlichen Ortskern, mit den Schulen, Sporthalle und Schwimmbad sowie dem Friedhof mit Kirchengelände
- An der Kirchstraße befindet sich ein kleinerer Einkaufsmarkt.
- Westlich bzw. südlich der Straße Am Ehrenmal befinden sich noch 2 Hofstellen mit landwirtschaftlichen Freiflächen.

#### **3.2 Erschließung**

Das Plangebiet ist über die Auricher/Leeraner Straße (B 72), die Oldenburger Straße (L 24) und die Stiekelkamperstraße (K3) an das örtliche Hauptverkehrsnetz angeschlossen.

Die verschiedenen Siedlungsbereiche sind über Gemeindestraße bereits voll geschlossen.

## **4 Inhalt des Flächennutzungsplanes**

### **4.1 Aktuelle Darstellungen**

Nach dem vorliegenden Planungskonzept des Bebauungsplanes HE 11 ergeben sich für den Flächennutzungsplan folgende Abweichungen:

1. Es werden die Mischgebiete westlich der Auricher Straße (im nördlichen Abschnitt), reduziert und in Zukunft als allgemeine Wohngebiete festgesetzt.
2. Die Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte wird nach Nordwesten zulasten einer bisherigen Grünflächendarstellung erweitert.
3. Die Gemeinbedarfsfläche Rathaus/Feuerwehr wird Richtung Osten erweitert.
4. Zugunsten eines neuen Standortes für die Feuerwehr wird im Einmündungsbereich Oldenburger Straße/Friedewaldstraße eine Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr dargestellt.
5. Südlich der Oldenburger Straße wird das Grundstück um die Kultureinrichtung „Alte Schmiede“ als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung kulturelle Einrichtung dargestellt.
6. Der Bereich um die Villa Popken wird im Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen festgesetzt, im Anschluss wird eine zentrale Grün- und Parkfläche festgesetzt. Somit ist im Flächennutzungsplan statt eines Mischgebietes neu eine Gemeinbedarfsfläche und im Anschluss eine Grünfläche darzustellen.
7. Der Baumarkt/Baustoffhandel im Einmündungsbereich Leeraner Straße/Alter Postweg ist als Sondergebiet Baumarkt/Baustoffhandel darzustellen, die bisherige Mischgebietsdarstellung entfällt damit.
8. Im Südosten am Alten Postweg ist eine Grünfläche (Spielplatz) und ein Mischgebiet (Grundstück eines ehemaligen Bauunternehmens) dargestellt, hier sind Wohnbauflächen darzustellen.

Nach dem vorliegenden Planungskonzept des Bebauungsplanes HE 12 ergeben sich für den Flächennutzungsplan folgende Abweichungen:

1. Es werden für die westlichen Siedlungsbereiche um die Kirchstraße im Wesentlichen allgemeine Wohngebiete statt bisheriger Dorfgebiete dargestellt
2. Für den Bereich um das Pastorenhaus wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kirche dargestellt, die Kirche und Umfeld werden als Grünfläche mit in den Friedhof einbezogen.
3. Die Zweckbestimmung Spielplatz auf der Gemeinbedarfsfläche entfällt zugunsten Schule. Hier ist zudem noch eine kleine Grünfläche dargestellt, sie entfällt ebenfalls.

## **4.2 Darstellungen der 54. Änderung**

### **4.2.1 Wohnbauflächen**

Es werden im Wesentlichen die Darstellungen der bisherigen Wohnbauflächen übernommen.

- Durch die Bebauungsplan HE 11 werden u.a. gemischte Bauflächen westlich der Auricher Straße (im nördlichen Abschnitt) und im Bereich Alter Postweg mit Wohngebietsfestsetzungen überplant.
- Durch den Bebauungsplan HE 12 werden die westlichen Siedlungsbereiche um die Kirchstraße mit Wohngebietsfestsetzungen überplant, der Flächennutzungsplan stellt hier Dorfgebiete MD dar.
- Neubaubereich westlich Friedewaldstraße: Ein Sonderfall bildet in diesem Planungsprozess bildet die Freifläche westlich der Friedewaldstraße. Da es sich hier um eine Neuplanung handelt, ist hier ist eine neue Erschließungsstraße vorgesehen, somit wird ein verkehrlicher kurzer Anschluss an die umliegende Bebauung und auch das Rathaus gewährleistet.

Im Flächennutzungsplan werden für die o.g. Bereiche Wohnbauflächen dargestellt.

### **4.2.2 Gemeinbedarfsflächen**

Die Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Kindertagesstätte wird zulasten einer bisherigen Grünflächendarstellung erweitert. In einem Teilbereich dieser bisherigen Grünfläche befinden sich bereits heute Stellplätze, die der Kindertagesstätte zugeordnet sind.

Die Gemeinbedarfsfläche Rathaus/Feuerwehr wird Richtung Osten mit dem Ziel Erweiterungsflächen Rathaus langfristig zu sichern, die neue Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Verwaltung“ dargestellt.

Zugunsten des neuen Standortes für die Feuerwehr wird im Einmündungsbereich Oldenburger Straße/Friedewaldstraße eine Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr, statt bisheriger gemischter Bauflächen, dargestellt.

Südlich der Oldenburger Straße liegt die alte Schmiede, sie wird derzeit von einem Kulturverein, den Freunden historischer Verbrennungsmotoren Hesel e.V., genutzt. Das Grundstück wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung kulturelle Einrichtung dargestellt.

Der Bereich um die Villa Popken wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dargestellt. In Ergänzung der Freiflächen mit altem Baumbestand wird die sich als Grünbereich darstellende Fläche Richtung Osten, um weitere heutige Flächen mit altem Laubbaumbestand gesichert, somit wird im Flächennutzungsplan im Anschluss der zentrale Grünbereich als Grünfläche dargestellt.

Für den Bereich um das Pastorenhaus, beiderseits der Straße „Am Ehrendenkmal“, wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kirche dargestellt. Die Kirche und Umfeld werden als Grünfläche mit in den Friedhof einbezogen.

Das Grundstück der Schulen mit Hallenbad werden als Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Schule und Schwimmbad dargestellt.

#### **4.2.3 Sonderflächen Baumarkt**

An der Leeraner Straße befinden sich ein kleinerer Baumarkt sowie ein Baumarkt mit Baustoffhandel. Letzterer passt von seiner Größe, seiner Verkaufsfläche und seiner Lageflächen nicht in ein Mischgebiet. Daher wird eine Sonderbaufläche „Baumarkt“ dargestellt.

Die nördlich angrenzende Fläche des kleinen Baumarktes soll weiterhin als gemischte Baufläche dargestellt bleiben, da die genehmigte Baumarktnutzung Bestandsschutz hat.

#### **4.2.4 Grünflächen und Denkmalschutz**

Im Nordwesten des Plangebietes, an der Kastanienstraße, werden zwei bisherige Grünflächen zum Teil mit Planstraßen für den Anschluss Richtung nördlicher landwirtschaftlicher Flächen ergänzt. Ziel ist es, sich die Möglichkeit zu sichern, von der Kastanienstraße aus gegebenenfalls ein weiteres Wohngebiet nördlich der bisherigen Siedlungsbebauung zu entwickeln.

Der Bereich der Villa Popken und weitere Grünbereiche werden als öffentliche und zum kleineren Teil als private Grünflächen festgesetzt. Somit wird im Flächennutzungsplan eine Gemeinbedarfsfläche und im Anschluss der zentrale Grün- und Parkbereich als Grünfläche dargestellt.

Die Kirche und der Friedhof werden insgesamt als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof dargestellt.

Die bisherige Waldfläche an der Rathausstraße wird mit gleicher Darstellung übernommen. Der Ostfriesland Wanderweg wird wie bisher als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Geh- und Radweg dargestellt.

Die vorhandenen Spielplätze werden übernommen und als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplätze dargestellt.

Der Spielplatz am Alten Postweg wird aufgegeben und hier eine Wohnbaufläche dargestellt. Der Spielplatz wurde nie angelegt, faktisch existiert dort eine Wiese. In dem Wohngebiet gibt es derzeit auch sehr wenig Kinder. Im Bereich Falkenstraße/Hohe Gaste gibt es einen überdimensionierten Spielplatz der den Bedarf abdeckt.

Die Kirche wird zudem als Baudenkmal gekennzeichnet, zudem wird sie zusammen mit dem historischen Friedhof als Fläche für den Denkmalschutz gekennzeichnet

Das Ehrenmal an der Straße „Am Ehrendenkmal“ wird als Bodendenkmal gekennzeichnet. Südöstlich am Knippelkamp ist das historische Gulfhofgebäude als Baudenkmal gekennzeichnet.

Der Bereich um die Villa Popken ist als Gemeinbedarfsfläche dargestellt und östlich als Grünfläche, die Grünflächendarstellung wird nach Osten auf das Privatgrundstück erweitert.

Die Privatflächen westlich des Ostfriesland-Wanderweges, bisherige Darstellung als gemischte Bauflächen, werden teilweise als Grünflächen dargestellt.

Die kleine Waldfläche an der Auricher Straße ist als Wald gemäß § 2 (3) NWaldLG dargestellt.

#### **4.2.5 Gemischte Bauflächen**

Es werden ansonsten die gemischten Bauflächen übernommen.

Im Bereich der Kirchstraße bleiben kleinere Bereiche weiterhin als Dorfgebiet dargestellt, da sich in der Nähe landwirtschaftliche Betriebe befinden.

#### **4.2.6 Verkehrsflächen**

Die Hauptverkehrsstraßen werden als überörtliche Verkehrsflächen dargestellt, die sonstigen Gemeindeverbindungsstraßen werden örtliche Hauptverkehrsstraßen.

#### **4.2.7 Schallschutzeinrichtungen**

Die bestehenden Lärmschutzwälle beiderseits der B 72 werden als Grünflächen und Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes dargestellt.

#### **4.2.8 Landwirtschaftliche Flächen**

Im Südwesten wurde landwirtschaftliche Flächen in den Bebauungsplan HE 12 einbezogen. Diese werden im Änderungsverfahren entsprechend als landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

## **5 Umweltbericht**

Für das Planverfahren ist ein Umweltbericht zu erarbeiten.

Die Wallhecken wurden vom Katasteramt eingemessen, dies gilt auch für alle großen Laubbäume. Es sind alle Wallhecken aus den bestehenden Bebauungsplänen linienhaft übernommen worden, zudem fand eine Abgleichung mit dem Wallheckenkataster des Landkreises statt.

Die Wallheckenbestände werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde in die Planzeichnungen der Bebauungspläne HE 11 und 12 festgesetzt. Vor Durchführung der öffentlichen Auslegung beider Bebauungspläne wird der Umweltbericht um diese Aspekte sowie die Anwendung der Eingriffsregelung für die Neubaufäche an der Friedwaldstraße ergänzt.

### **5.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes**

#### **5.1.1 Angaben zum Standort**

Das Plangebiet umfasst den Ortskern und wesentliche Siedlungsbereiche im Umfeld dessen.

#### **5.1.2 Art und Umfang der Planung**

Die Gemeinde Hesel beabsichtigt, die vorhandene Siedlungs- und Baustruktur durch Überplanung zu sichern. Neue Bauformen und -anforderungen sollen in Teilbereichen zugelassen werden.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Hauptverkehrsstraßen wie die B 72, die L 24 und die K 3.

#### **5.1.3 Bedarf an Grund und Boden**

Die Bestandsüberplanung hat erzeugt keinen neuen Bedarf an Grund und Boden.

Im Bereich der Freifläche Friedewaldstraße werden heutige landwirtschaftliche Fläche von etwa 5 ha neu überplant und z.T. versiegelt werden.

### **5.2 Überblick über die der Umweltprüfung zugrunde gelegten Fachgesetze und Fachpläne**

Die Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden, werden skizziert.

#### **5.2.1 Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete**

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine faunistisch, vegetationskundlich und historisch wertvollen Bereiche oder Vorkommen, die einen nationalen oder internationalen Schutzstatus bedingen. Es bestehen ferner keine ausgewiesenen Schutzgebiete nationalen bzw. internationalen Rechts oder naturschutzfachliche Programme.

Es befinden sich aber zahlreiche Wallhecken im Plangebiet.

### **5.2.2 Fachgesetze und Fachpläne**

Die einschlägigen Fachgesetze, Fachpläne und deren Ziele zu den Umweltbelangen, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, werden berücksichtigt.

### **5.2.3 Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan der Samtgemeinde Hesel (1996/2000) trifft für das Plangebiet folgende Aussagen:

Karte 1 (Landschaftseinheiten): Das Plangebiet befindet sich in der Landschaftseinheit NG 1: Niedere Geest von Hesel und südwestlich auch in HG 1 Hohe Geest von Hesel

Karte 2 (Biotoptypenkarte): weitgehend bebauter Bereich; Wallhecken; Freifläche Friedewaldstraße als Intensivgrünland

Karte 3 (Vogelgemeinschaften): Brutvogel-Gemeinschaften der Siedlungen

Karte 4 (Tier-Lebensgemeinschaften): Für den besiedelten Bereich werden außerhalb/randlich südwestlich der K3 Fledermausvorkommen angegeben.

Karte 5 (Landschaftsbild): Landschaftseinheit mit besonderer Bedeutung für Vielfalt, Eigenart und Schönheit dar.

Karte 6 (Bodenübersichtskarte): Es herrschen Mineralböden (Gley-Podsole, Podsole und Podsol-Gley, Gley, Gley-Pseudogley).

Karte 7 (Boden, Wasser, Klima, Luft): Grundwasserneubildung hoch (> 200-400 mm/a); keine Aussagen zum Klima.

Karte 8 (Belastungen und Gefährdungen): Dorfgebiet, Freifläche als erosionsgefährdete Böden

Karte 9 (Landschaftsentwicklung): Das Plangebiet liegt innerhalb des Suchraums zukünftiger Bebauung.

Karte 10 (Geschützte und schutzwürdige Bereiche): Das Plangebiet liegt (nördlich) zum Teil innerhalb eines zukünftig potenziell auszuweisenden Landschaftsschutzgebietes.

## **5.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Bei der im Rahmen des Umweltberichts zu leistenden Umweltprüfung sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die nachfolgend beschriebenen Schutzgüter berücksichtigt.

Die Bewertung der Umweltauswirkungen der vorliegenden Planung erfolgt anhand einer Bestandsaufnahme bezogen auf die einzelnen Schutzgüter.

Hier wird eine Darstellung des gegenwärtigen Umweltzustandes im beplanten bzw. gegenwärtigen sowie der zu erwartenden, umweltrelevanten Auswirkungen bei Planungsdurchführung vorgenommen.

Im Weiteren erfolgt eine Ermittlung der Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter untereinander. Dieses Vorgehen soll im weiteren Planverfahren dazu dienen, die planerischen Inhalte ggf. im Hinblick auf Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen zu modifizieren. Ferner erfolgt eine Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung.

Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge und die biologische Vielfalt werden im Folgenden skizziert.

### **5.3.1 Tiere**

#### Besiedelte Bereiche

Für die besiedelten Bereiche des Plangebietes wurde keine Bestandsaufnahme durchgeführt.

#### Freifläche Friedewaldstraßen

Im Rahmen der Bestandsaufnahme für die Biotypenkartierung wurden keine konkreten Tiervorkommen festgestellt. Die Wallhecken mit den Eichenbeständen sind als potentieller Lebensraum für die Brut und Nahrungssuche von allgemein verbreiteten Singvögeln von Bedeutung.

Es kann daher allgemein zugrunde gelegt werden, dass die im Plangebiet vorkommenden Tierarten durch das Bauvorhaben von der Eingriffsfläche verdrängt werden und sich in der unmittelbaren Umgebung Ausweichflächen befinden.

### **5.3.2 Biotypen und Pflanzen**

#### Besiedelte Bereiche

Für die besiedelten Bereiche des Plangebietes wurde keine Bestandsaufnahme durchgeführt.

#### Freifläche

Im September 2018 wurde im Plangebiet eine Geländebegehung mit dem Ziel einer Erfassung und Bewertung der Belange von Natur und Landschaft durchgeführt. Hier befinden sich Strukturen für Fledermäuse und höhlenbewohnende Brutvögel befinden, die im weiteren Verfahren zu berücksichtigen sind.

Die Ergebnisse der Biotypenkartierung werden in das parallel laufende Bebauungsplanverfahren eingearbeitet.

### **5.3.3 Boden**

Gemäß der Bodenübersichtskarte 1:50.000 (NIBIS Kartenserver) liegt im Plangebiet Gley-Podsol vor.

Nach dem Kartenserver des LBEG steht im Planungsbereich lokal setzungsempfindlicher Baugrund an. Es handelt sich hierbei um Torf, Mudde und Schlick mit großer Setzungsempfindlichkeit u.a. aufgrund hoher organischer Anteile und/oder flüssiger bis weicher Konsistenz. Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

Die im Zuge der Planung ermöglichte Bodenversiegelung führt zu einem Verlust von Bodenfunktionen.

#### **5.3.4 Wasser**

Die Grundwasserneubildung ist mit 200-400 mm/a hoch. Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung ist hoch und die Lage der Grundwasseroberfläche befindet sich bei 1-5 m unterhalb der Bodenoberkante.

#### **5.3.5 Luft/Klima**

Innerhalb der bebauten bzw. versiegelten Ortslage wird es kleinräumig zu keiner Erhöhung der Temperatur kommen, wobei Ausmaße in planungsrelevantem Umfang nicht zu erwarten sind, da die regionalklimatischen Einflüsse diese lokalen Unterschiede überlagern. Die von dem Gebiet zukünftig ausgehenden Emissionen hinsichtlich Lärm, Abgasen aus Kfz und Heizungsanlagen gehen nicht über das zulässige Maß hinaus. Planungsrelevante Auswirkungen auf das Schutzgut Luft/Klima sind in diesem Sinne nicht zu erwarten.

Das Plangebiet ist hinsichtlich seines Klimatop-Typs dem Freilandklima zuzuordnen und dementsprechend als Kaltluftentstehungsgebiet einzustufen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden nicht zu planungsrelevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima führen.

#### **5.3.6 Landschaftsbild**

##### Besiedelte Bereiche

Für die besiedelten Bereiche des Plangebietes ergeben sich keine Veränderungen, langfristig wird das bestehende Ortsbild gewahrt.

##### Freifläche Friedewaldstraße

Mit der Überplanung ist eine geringfügige Veränderung des Ortsbildes im Nahbereich der Wohnsiedlung zu erwarten. Sie ist allerdings gering, da Teilbereiche bereits direkt an vorhandene Bebauung angrenzen und das Gebiet ansonsten von Straßen eingerahmt ist.

#### **5.3.7 Menschen - Gesundheit**

Die Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Planung - gegenüber der bestehenden Situation im Ortskern – nicht verschlechtert.

##### **5.3.7.1 Bodenschutz**

Im Änderungsbereich befindet sich ein bekannter Altlastenstandort Auricher Straße 23, hier war eine Kfz-Werkstatt angesiedelt. Im Umfeld der Leeraner Straße 4 als ehemalige Tankstelle liegt außerhalb des Änderungsbereiches ein weiterer Altlastenstandort.

Es wird eine historische Recherche zu möglichen sonstigen Bodenbelastungen durchgeführt. Derzeit sind in dieser Hinsicht gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

### **5.3.7.2 Gesundheit, Emissionen, Immissionen**

Das Ziel der Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, findet hier keine Anwendung.

Zum Schutz gegen den Verkehrslärm werden an der B 72, soweit aufgrund der Bestandssituation noch umsetzbar, Lärmschutzwälle festgesetzt. Für das gesamte Plangebiet sind zudem bauliche Maßnahmen für den passiven Schallschutz festgesetzt worden.

### **5.3.8 Kultur- und Sachgüter**

Kultur- und Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

### **5.3.9 Wechselwirkungen**

#### Besiedelte Bereiche

Für die besiedelten Bereiche des Plangebietes ergeben sich keine Veränderungen und damit auch keine Wechselwirkungen.

#### Freifläche Friedewaldstraße

Bezüglich der biologischen Vielfalt ist davon auszugehen, dass diese innerhalb des Plangebietes einen Wandel von bedingt naturnahen Formen hin zu Kulturformen im südlichen Teil vollzieht.

Im Plangebiet werden Nahrungshabitate von Tieren beseitigt werden. Es sind geringe Auswirkungen auf das mittelbare Umfeld durch Störeinflüsse infolge der Herrichtung der Wohnsiedlung zu erwarten.

Es kann allgemein davon ausgegangen werden, dass die im Bereich der ehemaligen landwirtschaftlichen Fläche vorkommenden Tierarten durch das Bauvorhaben von der Eingriffsfläche zwar verdrängt werden, aber in der unmittelbaren Umgebung vergleichbare Voraussetzungen antreffen. Durch den Erhalt der Wallhecken mit dem Alt-Baumbestand sind hierfür gute Voraussetzungen gegeben.

Artenschutzrechtliche Belange sind zu beachten.

## **5.4 Erhaltungsziele und Schutzzweck**

### **5.4.1 Europäisches ökologisches Netz und Natura 2000**

Durch die vorliegende Planung werden weder innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches noch in angrenzenden Bereichen Erhaltungsziele oder Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete berührt. Folglich ist im Rahmen der Bauleitplanung keine Verträglichkeitsprüfung nach der FFH-Richtlinie bzw. der Vogelschutzrichtlinie durchzuführen.

#### **5.4.2 Nationalpark/ Biosphärenreservat**

Das Plangebiet liegt nicht in einem Nationalpark gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, ebenso wenig innerhalb eines Biosphärenreservat gemäß § 25 des Bundesnaturschutzgesetzes.

#### **5.4.3 Geschützte Teile von Natur und Landschaft**

Die im Plangebiet gelegenen Wallhecken, die gemäß § 29 BNatSchG in Verbindung mit § 22 NAGBNatSchG sind geschützt.

#### **5.4.4 Besonders geschützte Biotope**

Im Plangebiet sind keine besonders geschützten Biotoptypen gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes vorhanden.

Es sind aber zahlreiche gemäß § 29 BNatSchG in Verbindung mit § 22 NAGBNatSchG (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz) geschützte Wallhecken vorhanden.

#### **5.4.5 Luftqualität**

Das Ziel der Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, ist hier nicht relevant.

#### **5.5 Bewertung der Planung und Entwicklungsprognose des Umweltzustandes - Bebaute und überplante Bereiche**

Für die bebauten Bereiche des Plangebietes gilt: Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, wenn Planungsrecht bereits vorliegt. Planungsrechtlich ergibt sich für die bebauten Bereiche kein neuer Eingriff. Der zulässige Versiegelungsgrad wird sich tendenziell reduzieren oder er bleibt gleich.

Die vorhandenen Wallhecken werden im Zuge des Verfahrens eingemessen und die bisherige Festsetzung der Wallhecken wird gegebenenfalls angepasst. Dies gilt ebenfalls für die vorhandenen Laubbäume.

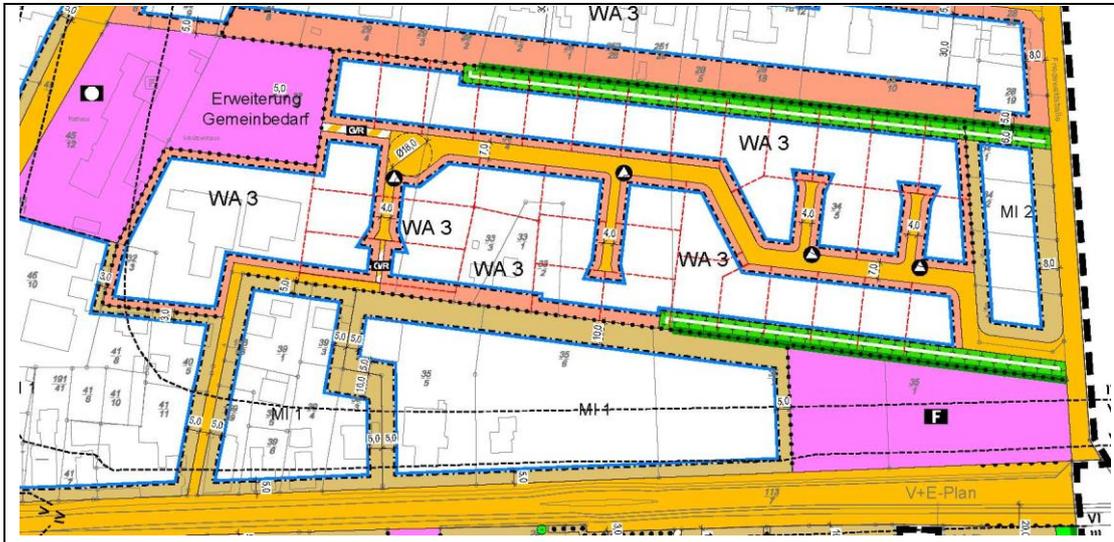
Wegen des vorhandenen Planungsrechts ist damit für den überwiegenden Teil des Bebauungsplangebietes keine Eingriffsregelung umzusetzen.

#### **5.6 Bewertung der Planung und Entwicklungsprognose des Umweltzustandes - Freiflächen an der Oldenburger Straße / Friedewaldstraße**

Bei den Freiflächen handelt es sich um nicht bebaute Bereiche, die planungsrechtlich weitgehend als landwirtschaftliche Flächen festgesetzt sind und auch so derzeit genutzt werden. Daher entsteht durch die Überplanung ein Eingriff in Natur und Landschaft, dieser ist im Zuge des Planverfahrens auszugleichen.

Der Eingriff in Natur und Landschaft ist über die Eingriffsregelung, zum Beispiel nach dem Städtetagmodell, zu ermitteln, Ausgleichsmaßnahmen und externe Kompensationsmaßnahmen sind festzulegen.

### Ausschnitt aus dem Bebauungsplan HE 11 – Freiflächen Überplanung



#### 5.6.1 Eingriffsregelung und Bilanzierung

Die folgende Bewertung und Bilanzierung erfolgt nach dem Modell des niedersächsischen Städtetages (2013).

Die Eingriffsregelung für die etwa 5 ha umfassenden Freiflächen wird im Zuge der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes HE 11 durchgeführt werden. Der Umweltbericht wird im Zuge dieses Planverfahrens entsprechend ergänzt werden.

#### 5.6.2 Kompensation

Die Ausgleichs- und Kompensationsflächen für den Eingriff im Bereich HE 11 – Friedewaldstraße werden im weiteren Planverfahren noch ermittelt. Der Umweltbericht wird im Zuge des Verfahrens entsprechend ergänzt werden.

#### 5.7 Sonstiges

##### 5.7.1 Artenschutzrechtliche Maßnahmen im Plangebiet und Umfeld

Die Altbaum-Bestände auf den Wallhecken sind als Lebensräume für Avifauna und Fledermäuse als relevant einzustufen.

Auch im Bereich der Freifläche Friedewaldstraße werden die Wallhecken und der Baumbestand beachtet und Schutzabstände vorgesehen.

Gemäß § 39 BNatSchG haben wild lebende Tiere und Pflanzen allgemeinen Schutz, Lebensstätten wild lebender Tiere und Pflanzen sind ohne vernünftigen Grund nicht zu beeinträchtigen oder zu zerstören.

Ist geplant, Bäume außerhalb des Waldes, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; ist dies nur zulässig wenn schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen vorgenommen werden.

#### **5.7.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

In die bestehenden Wallheckenstrukturen wird nicht eingegriffen. Die parkähnliche Situation um die Villa Popken wird über die Ausweisung von Grünflächen gesichert. Sonstige Grünflächen und die kleine Waldfläche werden ebenfalls gesichert.

Für die Überplanung der Freifläche werden externe Kompensationsmaßnahmen noch festgelegt werden.

#### **5.7.3 Die geplante Bebauung und davon ausgehende Wirkfaktoren**

Für die besiedelten Bereiche des Plangebietes ergeben sich keine Veränderungen und damit gehen von der Bestandsüberplanung keine Wirkfaktoren aus.

Bei Bebauung der Freifläche Friedewaldstraße sind Auswirkungen auf das mittelbare Umfeld durch Entstehung einer neuen Wohnsiedlung und eines neuen Feuerwehrstandortes zu erwarten.

#### **5.7.4 Bauphase**

Die Einwirkungen auf die Umwelt werden während der Bauphase im Bereich der Freifläche Friedewaldstraße relativ gering sein.

#### **5.7.5 Entwicklung bei Nichtverwirklichung der Planung, anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Durch die Planung ergeben sich keine wesentlichen Veränderungen gegenüber der Bestandsituation.

Sofern die bisherige landwirtschaftliche Nutzung der Freifläche im Falle der planerischen „Nullvariante“ beibehalten bleibt, gäbe es hier keine Veränderungen.

Die Überplanung der Freifläche an der Friedewaldstraße ist sinnvoll. Denn die Fläche liegt direkt am Ortskern und ist von Bebauung weitgehend umgeben. Es handelt sich aus städtebaulicher Sicht um einen gut geeigneten Standort, in dieser Lage ist keine Standalternative verfügbar. Als Auswirkung der Planung sind hier zusätzliche Versiegelungen zu sehen.

#### **5.7.6 Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten**

Die Umweltprüfung wurde aufgrund vorhandenen Datenmaterials durchgeführt, das durch eigene Bestandserhebungen ergänzt worden ist. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse sind nicht in planungsrelevantem Maße aufgetreten.

#### **5.7.7 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen**

Im Rahmen des Monitorings ist zu überprüfen, ob die Begrünungsmaßnahmen, die im Bauungsplan festgesetzt worden sind, umgesetzt wurden.

## **5.8 Weitere Belange des Umweltschutzes**

### **5.8.1 Abfälle**

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern wird hier vorausgesetzt, da der angrenzende Siedlungsbereich in diesem Sinne bereits voll erschlossen ist. Die Abfallentsorgung ist gesichert.

### **5.8.2 Abwässer**

Der sachgerechte Umgang mit Abwässern wird vorausgesetzt, da die Siedlungsbereiche im Wesentlichen bereits voll erschlossen sind. Das Abwasser wird über die Schmutzwasserkanalisation zur Kläranlage abgeleitet.

### **5.8.3 Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien**

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist grundsätzlich sinnvoll. Für die Nutzung erneuerbarer Energien sollen im Rahmen der Bauleitplanung keine zusätzlichen Festsetzungen über sonstige Vorschriften hinaus erfolgen.

## **5.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Gemeinde Hesel möchte mit der Aufstellung der Bauleitplanung den vorhandenen Kernbereich in seiner städtebaulichen Siedlungsstruktur sichern. Tendenziell werden Baumöglichkeiten nach bisherigen Planungsrecht eingeschränkt. Die Umweltprüfung kommt zu der Erkenntnis, dass durch die Bestandsüberplanung keine wesentlichen zusätzlichen Eingriffe im Plangebiet verursacht werden. Die in diesem Rahmen bewerteten Umweltbelange stehen der beabsichtigten Planung nicht entgegen. Die Berücksichtigung erfolgt in sachgerechter Weise.

Für die Freifläche an der Oldenburger Straße/Friedewaldstraße ist der Eingriff in Natur und Landschaft noch zu ermitteln und externe Kompensationsmaßnahmen in entsprechendem Umfang zur Verfügung zu stellen.

## **6 Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Oberflächenentwässerung**

Der größte Teil des Plangebietes ist bereits überbaut, durch die Planung ergibt sich hier keine zusätzliche Versiegelung. Planungsrechtlich reduziert sich durch die beiden Bebauungspläne HE 11 und HE 12 der zulässige Versiegelungsgrad tendenziell.

Eine Ausnahme stellen die Freiflächen bzw. das Neubaugebiet an der Oldenburger Straße / Friedewaldstraße dar, hier werden landwirtschaftlich genutzte Freiflächen neu in die Bebauung einbezogen. Der größte Teil dieser Flächen ist derzeit im rechtskräftigen Bebauungsplan als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt. Für diesen Teilbereich wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens HE 11 ein Oberflächenentwässerungskonzept aufgestellt werden.

### **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 Löscheinheit 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**

Das Areal befindet sich unmittelbar in historischen Ortskern, aus dem Umfeld sind dem archäologischen Dienst einzelne Fundstellen bekannt. Da archäologische Funde nicht ausgeschlossen werden können, ist eine fachliche Begleitung der Erdarbeiten notwendig.

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, Hafenstraße 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**

Die Fläche der Auricher Straße 23 als ehemalige Kfz-Werkstatt (Flurstücke 81/22 und 81/28, Flur 29, Gemarkung Hesel) ist als Altstandort in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Im Umfeld des Änderungsbereiches, aber außerhalb gelegen, liegt die Fläche der Leeraner Straße 4 als ehemalige Tankstelle (Flurstücke 27, 26/27, 26/12, 132/49, 26/22 und 26/14, Flur 28, Gemarkung Hesel).

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.

Es werden im Rahmen der Bauleitplanung noch Recherchen zu Altablagerungen durchgeführt.

