

Samtgemeinde Hesel

54. Änderung des Flächennutzungsplanes

„Hesel- Ortskern“

Verfahrensstand:

**Abwägungsvorschläge nach
Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Von folgenden Trägern wurden Hinweise/Anregungen gegeben:

1. Bundeswehr	25.05.2020
2. LGLN Hannover	26.05.2020
3. Deutsche Telekom Technik GmbH	27.05.2020
4. Entwässerungsverband Oldersum	27.05.2020
5. Ostfriesische Landschaft	05.06.2020
6. Landwirtschaftlicher Hauptverein für Ostfriesland e.V.	10.06.2020
7. Landkreis Leer	19.06.2020
8. LBEG Hannover	22.06.2020
9. IHK Oldenburg	22.06.2020
10. Landwirtschaftskammer Niedersachsen	22.06.2020
11. Niedersächsische Landesforsten	24.06.2020

Von folgenden Trägern wurden keine Hinweise/Anregungen gegeben:

12. Exxon Mobil Central Europe Holding GmbH	20.05.2020
13. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, GB Aurich	22.05.2020
14. Gastransport Nord GmbH	25.05.2020
15. Pledoc	26.05.2020
16. Bunde-Etzel-Pipelinegesellschaft	26.05.2020
17. Aedes Services GmbH	26.05.2020
18. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	29.05.2020
19. Gasunie	29.05.2020
20. Gascade Gastransport GmbH	02.06.2020
21. DMT GmbH & Co.KG	03.06.2020
22. Exxon Mobil Production Deutschland GmbH	03.06.2020
23. Tennet	04.06.2020
24. Neptune Energie	10.06.2020
25. Sielacht Leer	11.06.2020
26. LGLN Aurich	15.06.2020
27. LBEG Niedersachsen	22.06.2020
28. IHK Emden	22.06.2020

Bürgern wurden Hinweise/Anregungen gegeben:

Von folgenden Trägern wurden Hinweise gegeben:

1 Bundeswehr		25.05.2020
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
Durch die oben genannten und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.		
Das Plangebiet befindet sich im Interessengebiet des Standortübungsplatzes Hesel. Durch die militärische Nutzung ist mit Lärm- und Abgasimmissionen zu rechnen, die zu einer Beeinträchtigung führen können. Diese Immissionen sind jedoch nicht vermeidbar. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom militärischen Übungsbetrieb ausgehenden Emissionen beziehen, nicht anerkannt werden.	Die Ausführungen zum Standortübungplatz Hesel werden zur Kenntnis genommen.	

2 LGLN Hannover		26.05.2020
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gern. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.		
Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenforschung zuständig sind. Eine Maßnahme der Gefahrenforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.	

<p>Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 20 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung.</p> <p>Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragerteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können:</p> <p>http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmit-telbeseitigung/luftbildauswertuna/kampfmittelbeseiti-aunasdienst-niedersachsen-163427.html</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es handelt sich bei der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes lediglich um eine vorbereitende Bauleitplanung und es werden v.a. bereits bebaute Gebiete überplant. Insofern besteht auf dieser Planungsebene kein Erfordernis für Luftbildauswertungen.</p>
--	---

3 Deutsche Telekom Technik GmbH		27.05.2020
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsbe rechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Die Telekom hat bezüglich der o. g. Bauleitplanung derzeit weder Anregungen noch Bedenken.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	
<p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.</p>	

4 Entwässerungsverband Oldersum		27.05.2020
Stellungnahme		Abwägungsvorschlag
Von Seiten des Entwässerungsverbandes Oldersum/Ostfriesland werden gegen die o.g. Flächennutzungsplanänderung Nr. 54 keine grundsätzlichen Bedenken erhoben. Am westlichen Rand des Plangebietes verläuft das Gewässer II. Ordnung Nr. 111 / 8 "Bääkeschloot" des Verbandes. Dieses Gewässer ist in Teilbereichen verrohrt. Gleichwohl gilt auch bei verrohrten Abschnitten das Bebauungsverbot laut Satzung des Verbandes. Wir bitten diese in die folgende verbindliche Bauleitplanung mit aufzunehmen.	<p>Die Ausführungen zum Bääkeschloot werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zum Bebauungsverbot verrohrte Abschnitte des Bääkeschlootes ist ggf. in die verbindliche Bauleitplanung aufzunehmen.</p> <p>Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.</p>	

5 Ostfriesische Landschaft		05.06.2020
Stellungnahme		Abwägungsvorschlag
<p>Gegen die 54. Änderung des o.g. Flächennutzungsplanes bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>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.</p> <p>Der Beginn der Erdarbeiten ist uns dem Archäologischen Dienst frühzeitig, d.h. 3 Wochen vor Beginn, anzuzeigen. Sollte archäologische Denkmalsubstanz zu Tage kommen, sind ausreichend lange Fristen zur Dokumentation und Fundbergung einzuräumen.</p> <p>Sollte eine Ausgrabung erforderlich werden, muss diese nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz geregelt werden.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und ggf. beachtet.</p> <p>Die Ausführungen beziehen sich auf die Ebene des Bebauungsplanes und der späteren baulichen Umsetzung. Die vorbereitende Bauleitplanung löst direkt keine Bebauung und damit auch keine Erdarbeiten aus.</p>	
<p>Wir weisen in diesem Zusammenhang auf das Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 135) §§ 2, 6, 13 und 14 wonach eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde erforderlich ist, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und ggf. beachtet.</p>	

6 Landwirtschaftlicher Hauptverein für Ostfriesland e.V.		10.06.2020
Stellungnahme		Abwägungsvorschlag
<p>Folgende Anmerkungen und Bedenken zur 54. Änderung des Flächennutzungsplanes auf dem Gebiet der Gemeinde Hesel teilen wir Ihnen mit:</p> <p>Vorweggestellt sei, dass die kommunale Planungshoheit und der Anspruch der Gemeinde, sich wirtschaftlich weiter zu entwickeln, selbstverständlich anerkannt wird.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	

<ul style="list-style-type: none"> Der Verlust an landwirtschaftlicher Produktionsfläche darf nicht die Wirtschaftsfähigkeit der anliegenden Landwirte beeinflussen. Produktionsgrundlage sind auch die in dieser Planung vorgesehenen Flächen. Eine Abwägung und Ausdehnung der Bebauung hat mit Augenmaß zu erfolgen. Leider hat sich diese Entwicklung der Nachfrage nach landwirtschaftlichen Flächen in den letzten Jahren wesentlich verschärft. Die erneute Verschärfung der Düngeverordnung - gut ein Jahr nach der letzten Novellierung- wird voraussichtlich für jeden einzelnen Landwirt einen weiteren Bedarf an Futterfläche bewirken, weit über den eigentlichen Futterbedarf hinaus. Die Ausweisung weiterer großflächiger Schutzgebiete, aktuell des geplanten Naturschutzgebiets „Fehntjer Tief“, das auch die Gemeinde Hesel betrifft, erhöht ebenfalls die Nachfrage nach Produktionsfläche in der Umgebung. Generell ist eine Binnenverdichtung der weiteren Zersiedelung des Außenbereiches vorzuziehen. 	<p>Die allgemeinen Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<ul style="list-style-type: none"> Wir wünschen eine Kompensation auf den Grundstücken bzw. in dem bezeichneten Gebiet. Eine Kompensation außerhalb wird die Landwirtschaft zusätzlich belasten und muss zwingend ausgeschlossen werden. Möglichkeiten könnten Obstbäume oder Heckenanpflanzungen etc. sein. Diese „interne“ Kompensation bildet zudem die Grundlage einer Vernetzungsstruktur von Biotopen und stärkt die Artenvielfalt. Sollte eine externe Kompensation erfolgen, so bitten wir Rücksprache mit uns zu halten, um zu einer verträglichen Lösung zu kommen. Ggf. sollte auch statt einer direkten Kompensation, die Zahlung eines Ersatzgeldes ermöglicht werden. 	<p>Die allgemeinen Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Sie beziehen allgemein auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Die Hinweise werden dort beachtet.</p>
<ul style="list-style-type: none"> Eine Entwässerung in diesem Gebiet darf landwirtschaftlichen Flächen nicht belasten. Generell geben wir zu Bedenken, dass Starkregenereignisse in Zukunft mit großer Wahrscheinlichkeit vermehrt auftreten werden, wie es z.B. das Projekt „KLEVER“ voraussagt. Auch hier sollte die zusätzliche Wassermenge in den Anliegergräben beachtet werden. Möglicherweise ist eine Regenrückhaltung erforderlich, weiche ggf. auch für Vernetzungsstrukturen von Biotopen und somit als Kompensationsmaßnahme herangezogen werden kann. 	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Sie beziehen sich auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, dort wird die Oberflächenentwässerung entsprechend geregelt werden.</p>

Wir bitten die genannten Punkte beim weiteren Vorgehen zu berücksichtigen und ggfs. auch Absprachen mit uns zu tätigen, sodass es für alle Beteiligten zu akzeptablen Lösungen kommen kann.	
---	--

7 Landkreis Leer		19.06.2020
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>Die Samtgemeinde Hesel hat den Beschluss zur 54. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst. Mit Hilfe dieser Planung soll die Entwicklung im Ortskern der Gemeinde Hesel planungsrechtlich abgesichert werden. Größtenteils werden bereits bebaute Flächen im Planbereich dargestellt und nur kleinteilig neu berelegt. Für eine Wohnbauentwicklung (ca. 50 Bauplätze) ist die Darstellung von Wohnbauflächen westlich der Friedewaldstraße und nördlich der Oldenburger Straße weiterhin vorgesehen.</p> <p>Gemäß § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch hat die Gemeinde bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Zu der o. a. Bauleitplanung nehme ich daher - ohne dem von ihnen vorzunehmenden Abwägungsprozess vorzugreifen - für die einzelnen von mir zu vertretenden Fachbereiche wie folgt Stellung:</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	
<p><u>Aus naturschutzfachlicher Sicht</u> bestehen gegen die Planung keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Der Umweltbericht ist im weiteren Verfahren zu konkretisieren und mit meinem Amt für Planung und Naturschutz abzustimmen. Ich weise darauf hin, dass sich im südöstlichen Änderungsbereich Strukturen für Fledermäuse und höhlenbewohnende Brutvögel befinden, die im weiteren Verfahren zu berücksichtigen sind.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Es findet eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde statt.</p>	
<p><u>Aus bodenschutz- und abfallrechtlicher Sicht</u> bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die beabsichtigte 54. Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Hesel.</p>		
<p>Für eine abschließende Stellungnahme sind die Antragsunterlagen jedoch um folgende Unterlagen und Angaben zu ergänzen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Aussage, dass im Plangebiet keine Kenntnisse über Altlasten (Kapitel 7.3) vorhanden sind, ist nicht korrekt. Zum einen ist die Fläche der Leeaner Straße 4 als ehemalige Tankstelle (Flurstücke 27, 26/27, 26/12, 132/49, 26/22 und 26/14, Flur 2g, Gemarkung Hesel) liegt außerhalb des Änderungsbereiches und kann daher nicht gekennzeichnet werden. 2. die Fläche der Auricher Straße 23 als ehemalige Kfz-Werkstatt (Flurstücke 81/22 und 81/28, Flur 29, Gemarkung Hesel) als Altstandort gelistet. Diese Flächen sind gemäß § 5 Abs. 3 Punkt 3 des Baugesetzbuches (BauGB) im Flächennutzungsplan als Altstandorte zu kennzeichnen. 	<p>Die Hinweise zu den Altlasten werden beachtet:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Fläche der Leeaner Straße 4 als ehemalige Tankstelle (Flurstücke 27, 26/27, 26/12, 132/49, 26/22 und 26/14, Flur 2g, Gemarkung Hesel) liegt außerhalb des Änderungsbereiches und kann daher nicht gekennzeichnet werden. • die Fläche der Auricher Straße 23 als ehemalige Kfz-Werkstatt (Flurstücke 81/22 und 81/28, Flur 29, Gemarkung Hesel) wird als Altstandort in der Planzeichnung gekennzeichnet. <p>Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p>	

<p>Des Weiteren sind im Rahmen der Bauleitplanung auch Recherchen zu Altablagerungen durchzuführen. Die Informationen zu Altablagerungen, die auch auf dem NIBIS-Kartenserver abgerufen werden können, beruhen auf Zeitzeugenbefragungen, die Ende der 80er Jahre durchgeführt wurden und sind ggf. nicht vollständig. Für die Änderung des Flächennutzungsplans sind aktuelle Recherchen bezüglich des Vorhandenseins von Altablagerungen durchzuführen</p> <p>Im Rahmen der Bauleitplanung sind auch Belange des Bodenschutzes gemäß Baugesetzbuch (BauGB) zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Abschnitt 1 sowie Abschnitt 7 a) und c)). Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Punkt 3.1.4 der Begründung) sind dementsprechend auch schon im Bauleitplanverfahren Aussagen zu möglichen Auswirkungen des Bodens auf den Menschen zu treffen. Am Ende des Bauleitplanverfahrens müssen aus Bodenschutzsicht für die späteren Nutzer zumindest prognostisch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorherrschen bzw. eine genaue Aussage zu den Verhältnissen bestehen. Dazu ist im Flächennutzungsplan ein Kapitel zu erstellen, das sich mit den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beschäftigt und u.a. das Thema Boden abhandelt.</p>	<p>Es wird ergänzend eine historische Recherche für den Änderungsbereich durchgeführt werden.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet, die Thematik wird in einem Kapitel der Begründung aufgenommen.</p>
<p>2. Grundsätzlich ist nicht die „Untere Abfallbehörde“ sondern die „untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer“ zu benachrichtigen (Kapitel 7.3). Das Kapitel ist dementsprechend anzupassen.</p>	<p>Die Begründung wird entsprechend korrigiert.</p>
<p><u>Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht</u> bestehen keine Bedenken gegen die beabsichtigte Planung.</p>	
<p><u>Aus wasserwirtschaftlicher Sicht</u> bestehen zu der 54. Änderung des Flächennutzungsplans keine Bedenken. Die Oberflächenentwässerung wird geregelt mit der Aufstellung der Bebauungspläne HE 11 und HE 12.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Aus denkmalrechtlicher Sicht</u> nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>A) Baudenkmalflegerische Belange</p> <p>Innerhalb des von der Änderung betroffenen Bereiches des F-Plans befinden sich Gebäude, die im Denkmalverzeichnis der Gemeinde Hesel geführt werden und durch die Änderung des F-Plans als solche gekennzeichnet werden. Die Baudenkmale befinden sich in größerer Entfernung zum Neubaubereich, so dass vorbehaltlich einer konkreten bzw. prüffähigen Planung einer Bebauung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht von einer Beeinträchtigung der Baudenkmale im Sinne des Umgebungsschutzes auszugehen ist.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

B) Bodendenkmalpflegerische Belange	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, die Stellungnahme der Ostfriesischen Landschaft wird beachtet.
Im Hinblick auf bodendenkmalpflegerische Belange verweise ich auf die Stellungnahme des archäologischen Dienstes der Ostfriesischen Landschaft, die in diesem Verfahren als TÖB zu beteiligen ist. Der Ortskern von Hesel ist aus archäologischer Sicht ein sensibler Bereich, in dem über viele Jahre gegraben und dabei wiederholt archäologische Fundstellen entdeckt wurden.	
<u>Aus planungsrechtlicher Sicht</u> bestehen keine Bedenken gegen die vorgelegte Planung. In der Begründung sollte zu dem aufgegebenen Spielplatz am Alten Postweg für eine vollständige Abwägung ergänzt werden, warum auf diesen verzichtet werden soll, da gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne u. a. Insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen Menschen und die Belange von Sport, Freizeit und Erholung zu berücksichtigen sind.	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.
Ich bitte sie, die Hinweise und Anregungen im weiteren Planverfahren zu beachten.	

8 LBEG Hannover	22.06.2020
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Aus Sicht des Fachbereiches Bauwirtschaft wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Im Untergrund des Planungsgebietes liegen wasserlösliche Gesteine aus der Oberkreide in so großer Tiefe, dass bisher kein Schadensfall bekannt geworden ist, der auf Verkarstung in dieser Tiefe zurückzuführen ist. Es besteht praktisch keine Erdfallgefahr (Gefährdungskategorie 1 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich Erdfallgefährdung kann daher bei Bauvorhaben im Planungsgebiet verzichtet werden.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

<p>Nach den uns vorliegenden Unterlagen (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.</p> <p>Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.</p> <p>Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vor-gegeben.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und ggf. im Zuge von Baumaßnahmen beachtet.</p>
<p>Vorabinformationen zum Baugrund können dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem N1BIS (https://nibis.lbeg.de/cardomap3/) entnommen werden.</p> <p>Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Be-lange nicht.</p>	

9 IHK Oldenburg	22.06.2020
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
die Samtgemeinde Hesel möchte die im Plangebiet derzeit vorherrschende Einfamilienhausbebauung planungsrechtlich absichern. Hierfür laufen derzeit die zwei Bauleitplanverfahren HE 11 „Hesel-Kernbereich“ und HE 12 „Hesel - West-Rüschen“. Für die beiden o.g. Bebauungsplanverfahren wurden bereits die frühzeitigen Verfahren zur Behörden- und Bürgerbeteiligung durchgeführt (vgl. Begründungen zum Bebauungsplan Nr. 4).	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

<p>Die Festsetzungen der Art der Nutzung beider Bebauungspläne passen in Teilbereichen jedoch nicht zu den bisherigen Darstellungen im Flächennutzungsplan. Daher soll dieser angepasst werden.</p> <p>Unter anderem soll im Geltungsbereich des HE 11 die Fläche des Baumarkts/Baustoffhandels, die bisher als Mischfläche dargestellt wird, als Sonderbaufläche Baumarkt/Baustoffhandel dargestellt werden.</p> <p>Wir haben keine Bedenken gegen das Planvorhaben, wenn im Bauleitplan HE 11 im Bereich des Baumarkts - der derzeitigen Nutzung entsprechend - ein Sondergebiet (SO) festgesetzt wird.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>An der Leeraner Straße befinden sich ein kleinerer Baumarkt sowie ein Baumarkt mit Baustoffhandel. Letzterer passt von seiner Größe, seiner Verkaufsfläche und seiner Lagerflächen nicht in ein Mischgebiet, dieser ist daher als Sonderbaufläche „Baumarkt“ dargestellt.</p> <p>Die nördlich angrenzende Fläche des kleinen Baumarktes soll weiterhin als gemischte Baufläche dargestellt bleiben, da die genehmigte Nutzung des Baumarktes Bestandsschutz hat.</p>
---	---

10 Landwirtschaftskammer Niedersachsen	22.06.2020
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>es handelt sich in dem o.g. Planungsvorhaben um eine „Bestandsplanung“ in der die Beschreibung und Festschreibung der bestehenden Bebauung behandelt wird. Unter der Maßgabe, dass - solange in dem Gebiet landwirtschaftliche Tierhaltungsanlagen vorhanden sind - keine zusätzlichen Wohnbauflächen ausgewiesen werden, bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen das Planvorhaben.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass durch die Ausweisung von Kompensationsflächen die weiteren Entwicklungsmöglichkeiten landwirtschaftlicher Betriebe nicht eingeschränkt werden dürfen..</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Belange der Landwirtschaft werden beachtet.</p>

11 Niedersächsische Landesforsten		16.06.2020
Stellungnahme		Abwägungsvorschlag
<p>aufgrund der Planzeichnung „54. Änderung des FNP „Hesel-Ortskern“ (Vorentwurf vom 7.1.2020) und der mit Ihnen am 10.06.2020 durchgeführten Ortsbegehung nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>Es befindet sich auf</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Flur 22 Flurstück 19/93, 19/81 und 18/2</u> tlw. Parkfläche (öffentliche Grünfläche), tlw. Parkfläche (öffentliche Grünfläche), tlw. private Grünfläche mit Waldbäumen bestockt (waldartig) • <u>Flur 29 Flurstück 22/0</u> die gesamte Fläche ist als Wald i.S. des § 2 (3) NWaldLG einzustufen • <u>Flur 29 Flurstück 94/3</u> öffentliche (?) Grünfläche mit Waldbäumen bestockt (erfüllt nicht die Kriterien § 2 (3) NWaldLG) • <u>Flur 29 Flurstück 91/2 Flur 29 Flurstück 418/0 (park- bis waldartig), Flur 29 Flurstück 434/0</u> 3 aneinander grenzende Flurstücke die zusammen eine größere, private Grünfläche bilden die u.a. auch mit Waldbäumen bestockt (Auswertung des Luftbildes und Vor-Ort-Besichtigung ohne Begehung der Flurstücke). <p>Für die weiteren Planungen wird empfohlen, Flur 29 Flurstück 22/0 als Wald i.S. des § 2 (3) NWaldLG festzusetzen.</p> <p>Alle weiteren, o.g. Grünflächen, die u.a. auch mit Forstgehölzen bestockt sind, ist ein langfristiger Erhalt mit entsprechender Festsetzung aus meiner Sicht wünschenswert.</p>	<p>Die Hinweise werden beachtet, die kleinteiligen Flächen werden in der Planzeichnung entsprechend dargestellt.</p> <p>Der Bereich um die Villa Popken ist als Gemeinbedarfsfläche dargestellt und östlich als Grünfläche, die Grünflächendarstellung wird nach Osten auf das Privatgrundstück erweitert.</p> <p>Die Fläche ist bereits als Waldfläche dargestellt.</p> <p>Diese Fläche ist im Flächennutzungsplan bereits als Grünfläche dargestellt.</p> <p>Die Flächen östlich des Ostfriesland-Wanderweges sind als Gemeinbedarfsfläche Kindergarten dargestellt. Diese Darstellung soll wegen der Entwicklungsmöglichkeiten für den Kindergarten beibehalten bleiben.</p> <p>Die Privatflächen westlich des Ostfriesland-Wanderweges sind bisher als gemischte Baufläche und auch Wohnbauflächen dargestellt. Hier werden neu Teilbereiche als Grünflächen dargestellt. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens werden die Hinweise des Forstamtes für den Gesamtbereich im Detail überprüft.</p> <p>Es wird der Planungsempfehlung gefolgt, indem der entsprechende Teil des Flurstückes 22/0 bereits als Wald gemäß § 2 (3) NWaldLG dargestellt ist.</p> <p>Wie oben ausgeführt, wird den Empfehlungen zur Darstellung von Grünflächen zum Teil gefolgt.</p>	

Bürgern wurden Hinweise/Anregungen gegeben:

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



Oldenburg, den 25.06.2020

M. Lux