

INHALT

1	GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG.....	5
1.1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	5
1.2	GELTUNGSBEREICH	5
2	PLANERISCHE VORGABEN	6
2.1	FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG	6
2.2	BEBAUUNGSPLÄNE	8
2.2.1	BP Nr. 32 „Hesel-Nord-Sett“	8
2.2.2	BP Nr. 34 „Hesel-Nordost“ und Änderungen	8
2.2.3	BP Nr. 36 „Hesel-Südost“	9
2.2.4	BP Nr. 38 „Hesel – Am Walde“	9
3	BESTANDSSTRUKTUREN.....	10
3.1	STÄDTEBAULICHE SITUATION	10
3.2	ERSCHLIEBUNG	10
4	BESTANDSAUFNAHME UND DEFIZITE	11
4.1	BP NR. 32 „HESEL-NORD-SETT“	11
4.1.1	Bestand Wohngebiete	11
4.1.2	Maßnahmen	11
4.2	NR. 34 „HESEL-NORDOST“ MIT ÄNDERUNGEN - NR. 38 „HESEL – AM WALDE“	12
4.2.1	Maßnahmen	12
4.3	NR. 36 „HESEL SÜDOST“	13
4.3.1	Bestand Wohngebiete	13
4.3.2	Maßnahmen	13
4.4	IMMISSIONEN	14
4.4.1	Verkehrslärm	14
4.4.2	Sportlärm	15
5	STÄDTEBAULICHE KONZEPTION	16
5.1	MISCHGEBIETE	16
5.2	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE.....	16
5.3	GEMEINBEDARFSFLÄCHEN	16
5.4	BAUMARKT	17
5.5	WALLHECKEN/BÄUME	17
6	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	18
6.1	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE.....	18
6.1.1	Allgemeine Wohngebiete WA 1	18
6.1.2	Allgemeine Wohngebiete WA 2	18
6.1.3	Allgemeine Wohngebiete WA 3 bis 4	19
6.1.4	Nebenanlagen	19
6.2	MISCHGEBIETE MI 1 UND 2	20
6.3	SONDERGEBIET BAUMARKT/BAUSTOFFHANDEL	20
6.4	GEMEINBEDARFSFLÄCHEN	21
6.5	VERKEHRSFLÄCHEN	22
6.5.1	Erschließung nördlich der Kastanienstraße	22
6.5.2	Neubaubereich westlich Friedewaldstraße	22
6.6	GRÜNFLÄCHEN	22
6.7	SPIELPLATZ	23
6.8	SCHALLSCHUTZMAßNAHMEN	23
6.8.1	Aktive Schallschutzmaßnahmen	23
6.8.2	Maßnahmen zum passiven Schallschutz.....	23
7	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN FÜR DIE ALLGEMEINEN WOHNGEBIETE WA 3 BIS 4.....	25
7.1	DACHFORM UND DACHNEIGUNG	25
7.2	DACHEINDECKUNG	25
7.3	EINFRIEDUNGEN	25

7.4	ORDNUNGSWIDRIGKEITEN GEMÄß § 91 NBAUO.....	26
8	UMWELTBERICHT	27
8.1	KURZDARSTELLUNG DER WICHTIGSTEN ZIELE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	27
8.1.1	Angaben zum Standort.....	27
8.1.2	Art und Umfang der Planung.....	27
8.1.3	Bedarf an Grund und Boden.....	27
8.2	ÜBERBLICK ÜBER DIE DER UMWELTPRÜFUNG ZUGRUNDE GELEGTEN FACHGESETZE UND FACHPLÄNE	27
8.2.1	Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete.....	27
8.2.2	Fachgesetze und Fachpläne.....	27
8.2.3	Landschaftsplan.....	27
8.3	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	28
8.3.1	Tiere.....	28
8.3.2	Biotoptypen und Pflanzen.....	29
8.3.3	Boden.....	31
8.3.4	Wasser.....	31
8.3.5	Luft/Klima.....	31
8.3.6	Landschaftsbild.....	31
8.3.7	Menschen (Gesundheit, Emissionen, Immissionen).....	32
8.3.8	Kultur- und Sachgüter.....	32
8.3.9	Wechselwirkungen	32
8.4	ERHALTUNGSZIELE UND SCHUTZZWECK	32
8.4.1	Europäisches ökologisches Netz und Natura 2000.....	32
8.4.2	Nationalpark/ Biosphärenreservat.....	32
8.4.3	Geschützte Teile von Natur und Landschaft	32
8.4.4	Besonders geschützte Biotope.....	32
8.4.5	Luftqualität	33
8.5	BEWERTUNG DER PLANUNG UND ENTWICKLUNGSPROGNOSE DES UMWELTZUSTANDES - BEBAUTE UND ÜBERPLANTE BEREICHE.....	33
8.6	BEWERTUNG DER PLANUNG UND ENTWICKLUNGSPROGNOSE DES UMWELTZUSTANDES - FREIFLÄCHEN AN DER OLDENBURGER STRAßE / FRIEDEWALDSTRASSE	33
8.6.1	Eingriffsregelung und Bilanzierung.....	34
8.6.2	Kompensation	35
8.7	SONSTIGES.....	35
8.7.1	Artenschutzrechtliche Maßnahmen im Plangebiet und Umfeld	35
8.7.2	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	36
8.7.3	Die geplante Bebauung und davon ausgehende Wirkfaktoren	36
8.7.4	Bauphase.....	36
8.7.5	Entwicklung bei Nichtverwirklichung der Planung, anderweitige Planungsmöglichkeiten	36
8.7.6	Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten	36
8.7.7	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	36
8.8	WEITERE BELANGE DES UMWELTSCHUTZES	37
8.8.1	Abfälle.....	37
8.8.2	Abwässer.....	37
8.8.3	Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien.....	37
8.9	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	37
9	VER- UND ENTSORGUNG.....	38
9.1	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG.....	38
9.2	SCHMUTZWASSERKANALISATION	38
9.3	WASSERVERSORGUNG	38
9.4	TELEKOMMUNIKATION	38
9.5	ABFALL	38
9.6	STROM- UND GASVERSORGUNG	38
9.7	BRANDSCHUTZ.....	38
10	HINWEISE.....	39
10.1	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG.....	39
10.2	BODENFUNDE	39
10.3	ALTLASTEN	39
10.4	TEILÜBERDECKUNG VON BEBAUUNGSPLÄNEN	40

10.5	DIN-VORSCHRIFTEN	40
11	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	40
11.1	BAUVERBOTSZONE GEMÄß § 9 ABS. 1 FSTRG	40
11.2	WALLHECKEN	40
12	VERFAHRENSSTAND	41

ANHANG

IMMISSIONSPROGNOSE ZUM BEBAUUNGSPLAN „HE 11 - HESEL-KERNBEREICH
- VERKEHRSLÄRM“ VOM 27.09.2018 LUX PLANUNG, OLDENBURG

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.

Daher hat der Rat der Gemeinde Hesel in seinen Sitzungen am 26.04.2018 und 20.08.2018 die Aufstellung und Neufassung der rechtsgültigen Bebauungspläne 32 "Hesel-Nord-Sett", 34 "Hesel-Nordost", 36 "Hesel-Südost" und 38 "Hesel-Am Walde" beschlossen. Die Aufstellungsbeschlüsse wurden gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom 30.04.2018 bis 07.05.2018 bzw. 21.08.2018 bis 27.08.2018 ortsüblich bekannt gemacht. In seiner Sitzung am 27.09.2018 hat der Rat der Gemeinde Hesel beschlossen, dass diese Bauleitpläne in einem Verfahren, nämlich der Aufstellung des Bebauungsplanes HE 11 "Hesel-Kernbereich" zusammengefasst und fortgeführt werden.

Auf Grundlage einer umfassenden Bestandsaufnahme und Vorabstimmung mit der Stabstelle Gemeindeentwicklung der Samtgemeindeverwaltung soll ein neuer Bebauungsplan erarbeitet werden, welcher den gesamten Ortskernbereich hinsichtlich seiner Bestandsstruktur bewertet und daraus Vorschläge für eine planungsrechtliche Steuerung der künftigen Bautätigkeit entwickelt.

Planungsrechtlich erfordert dieses Vorhaben die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Infolgedessen ist auch der Flächennutzungsplan in Teilbereichen zu ändern.

1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst Flächen im Bereich des Ortskerns von Hesel um die drei Hauptverkehrsstraßen Auricher Straße/Leeraner Straße, Oldenburger Straße und Stieckelkamperstraße.

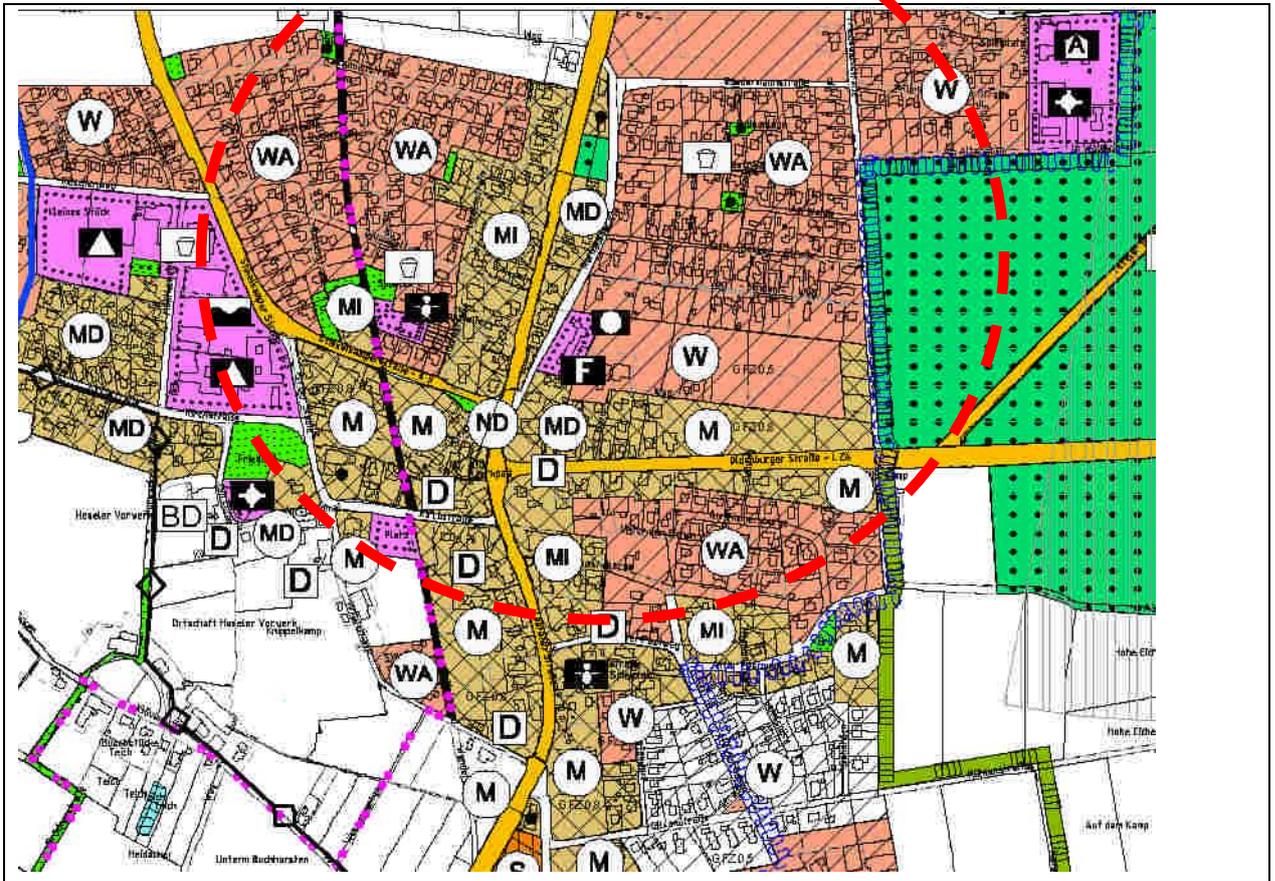
2 Planerische Vorgaben

2.1 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 Stiekelkamperstraße (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 Dorfgebiete MD dargestellt.
3. Die dahinterliegenden Bauflächen sind im Wesentlichen als Wohnbauflächen W oder allgemeine Wohngebiete WA dargestellt.
4. Zudem sind für den Bereich um das Rathaus und der Kindertagesstätte Gemeinbedarfsflächen mit den Zweckbestimmungen Rathaus, Feuerwehr sowie Kindertagesstätte dargestellt.
5. Des Weiteren sind vereinzelt Grünflächen, Spielplätze und eine Waldfläche dargestellt, sowie der Ostfriesland-Wanderweg.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan Südteil der Samtgemeinde Hesel



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 festgesetzt.
5. Südlich der Oldenburger Straße wird das Grundstück um die Kultureinrichtung „Alte Schmiede“ als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung kulturelle Einrichtung festgesetzt.
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 Mischgebieten-darstellung entfällt damit.
8. Im Südosten am Alten Postweg ist eine Grünfläche (Spielplatz) und ein Mischgebiet (Grundstück eines ehemaligen Bauunternehmens) dargestellt, hier sind Wohnbauflächen darzustellen.

Das Planungskonzept des Bebauungsplanes erfordert für die genannten 8 Teilbereiche die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Das Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan wird demnächst durch Aufstellungsbeschluss der Samtgemeinde Hesel eingeleitet werden.

2.2 Bebauungspläne

Das Plangebiet HE 11 „Hesel Kernbereich“ ist komplett mit verbindlicher Bauleitplanung überdeckt. Die rechtskräftigen Bebauungspläne werden durch die neue Planung überdeckt werden. Anbei im Folgenden eine kurze Skizzierung des bisher geltenden Planungsrechtes.

2.2.1 BP Nr. 32 „Hesel-Nord-Sett“

Der Bebauungsplan setzt allgemeine Wohngebiete und u.a. an der Auricher Straße Mischgebiete fest.

Die allgemeinen Wohngebiete sind mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschosflächenzahl von 0,5 festgesetzt, es gilt die offene Bauweise bei eingeschossiger Bebauung. Die Baufelder sind großzügig in etwa 20 m Tiefe festgesetzt.

Die Mischgebiete sind mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschosflächenzahl von 0,8 festgesetzt, es gilt die offene Bauweise bei zweigeschossiger Bebauung. Die Baufelder sind großzügig Tiefe festgesetzt.

An der Auricher Straße (B 72) ist im Norden ein begrünter Lärmschutzwall mit einer Höhe der Schirmkante von 3,5 m über Oberkante Straße der B 72 festgesetzt.

2.2.2 BP Nr. 34 „Hesel-Nordost“ und Änderungen

Der Bebauungsplan setzt allgemeine Wohngebiete und an der Auricher und Oldenburger Straße Mischgebiete fest. Die allgemeinen Wohngebiete sind mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschosflächenzahl von 0,5 festgesetzt, es gilt die offene Bauweise bei eingeschossiger Bebauung. Die Baufelder sind großzügig in etwa 20 m Tiefe festgesetzt.

Die Mischgebiete sind mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschosflächenzahl von 0,8 festgesetzt, es gilt die offene Bauweise bei zweigeschossiger Bebauung. Die Baufelder sind großzügig in etwa 20 m Tiefe festgesetzt.

Bereich Oldenburger Straße/Friedewaldstraße

Im Bereich der Oldenburger Straße und Friedewaldstraße ist eine große Fläche als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt. Zudem sind an der Oldenburger Straße auch Mischgebiete festgesetzt, deren Flächen derzeit auch als landwirtschaftliche Flächen genutzt werden.

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 Hesel-Nord

Die zweite Änderung des Bebauungsplanes ist noch relativ aktuell, die Bebauungsplanänderung wurde im Jahre 2009 rechtskräftig, der nördliche Teilabschnitt dann 2013.

Der Bebauungsplan setzt allgemeine Wohngebiete fest. Die allgemeinen Wohngebiete sind mit einer Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt, es gilt die abweichende Bauweise (Gebäuelänge max. 18 m) bei eingeschossiger Bebauung mit einer Firsthöhe von 9,5 m. Die Baufelder sind großflächig festgesetzt.

Es sind örtliche Bauvorschriften für die Dachformen, die Dachneigungen und die Dachfarben festgesetzt.

An der Auricher Straße (B 72) ist ein begrünter Lärmschutzwall mit einer Höhe der Schirmkante von 4 m über Oberkante Straße der B 72 festgesetzt.

2.2.3 BP Nr. 36 „Hesel-Südost“

Der Bebauungsplan setzt allgemeine Wohngebiete und an der Leeraner und der Oldenburger Straße Mischgebiete fest. Die allgemeinen Wohngebiete sind mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,8 festgesetzt, es gilt die offene Bauweise bei zweigeschossiger Bebauung. Die Baufelder sind großzügig festgesetzt.

Die Mischgebiete sind mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,8 festgesetzt, es gilt die offene Bauweise bei zweigeschossiger Bebauung. Die Baufelder sind großzügig in etwa 20 m Tiefe festgesetzt

Baumärkte

In den Mischgebieten an der Leeraner Straße (B 72) befinden sich zwei Baumärkte.

1. Bei dem nördlichen Baumarkt handelt es sich um einen kleinen Baumarkt, der planungsrechtlich innerhalb eines Mischgebietes zulässig ist.
2. Bei dem südlichen Baumarkt handelt sich um einen Baumarkt mit Baustoffhandel, der sein Grundstück weitgehend ausnutzt und versiegelt hat. Von der Größenordnung ist ein solcher Baumarkt/Baustoffhandel innerhalb eines Mischgebietes nach aktueller BauNVO nicht zulässig.

2.2.4 BP Nr. 38 „Hesel – Am Walde“

Der Bebauungsplan setzt allgemeine Wohngebiete fest. Die allgemeinen Wohngebiete sind mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschoßflächenzahl von 0,5 festgesetzt, es gilt die offene Bauweise bei eingeschossiger Bebauung. Die Baufelder sind großflächig festgesetzt.

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.

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 Bestandsaufnahme und Defizite

4.1 BP Nr. 32 „Hesel-Nord-Sett“

4.1.1 Bestand Wohngebiete

In diesem Bereich finden wir relativ große Grundstücke mit Grundstücksgrößen bis 700 m² vor, die Geschossigkeit beträgt in der Regel ein Vollgeschoss plus Dachausbau. Praktisch alle Wohnhäuser haben geneigte Sattel oder Walmdächer. Es handelt sich vorwiegend um Siedlungsbau aus den siebziger Anfang der achtziger Jahre.

Im Gebiet selbst befinden sich einige kleinere Handwerksbetriebe, die als nicht störend einzustufen sind. Ein Sonderfall stellt der größere Tischlereibetrieb im Bereich Ulmstraße/Lindenstraße dar, er hat eine Dimension vom Baukörper und auch hinsichtlich potenzieller Störlast auf die Nachbarschaft, die nicht in ein allgemeines Wohngebiet passt.

Südwestlich des Tischlereibetriebes befindet sich an der Blumenstraße ein neues Bauvorhaben, welches sich als Reihenhausbebauung in zwei Reihen darstellt. Hinsichtlich der Baukörper und Baudichte passt es nicht in die umliegende Siedlungsbaustruktur von Einfamilienhäusern.

Östlich schließen sich Mischgebiete hin zur B 72 an. Zur Wohnsiedlung gelegen befindet sich an der Ahornstraße ein Elektrohandel. Südlich liegt das ehemalige Postgebäude, welches heute als Mehrfamilienhaus zum Wohnen genutzt wird. Gegenüber befindet sich eine Reihenhausbebauung und dahinter an der Akazienstraße die Kindertagesstätte mit Parkplatz und Grünfläche.

An der Stiekelkampstraße liegt westlich des Ostfriesland Wanderweges eine größere Möbeltischlerei.

Das Gebiet ist teilweise mit Wallhecken strukturiert. An Grünanlagen ist das Gebiet von dem dominanten Grünzug Ostfriesland Wanderweg geprägt, dieser verbindet die verschiedenen Grünbereiche.

4.1.2 Maßnahmen

Zur Sicherung der örtlichen Siedlungs- und Baustruktur werden folgende Eckdaten für den neuen Bebauungsplan vorgeschlagen

- Baufelder streifig auf Bestandsbautiefen reduzieren
- GRZ auf 0,3 bei WA
- Mindestgrundstücksgrößen 500/750 m² mit Begrenzung der maximal zulässigen Wohneinheiten
- Gebäudelänge auf 18 m beschränken
- Firsthöhe: 9,5 m
- Örtliche Bauvorschriften: Festsetzung geneigter Dächer und Dachfarben

Weitere Maßnahmen:

- Bildung einer Übergangszone von allgemeinen Wohngebieten WA mit verdichteter Bebauung entlang der Mischgebiete (z.B. GRZ von 0,4 und zweigeschossiger Bebauung)
- Die Aussiedlung des Tischlereibetriebes in ein Gewerbegebiet ist mit dem Betrieb bereits abgestimmt, daher Umwandlung des Mischgebietes in ein allgemeines Wohngebiet WA
- Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte um die erforderlichen Stellplätze

4.2 Nr. 34 „Hesel-Nordost“ mit Änderungen - Nr. 38 „Hesel – Am Walde“

In diesem Bereich finden wir ebenfalls relativ große Grundstücke mit Grundstücksgrößen von 700 m² bis über 1.000 m² vor, die Geschossigkeit beträgt in der Regel ein Vollgeschoss plus Dachausbau. Praktisch alle Wohnhäuser haben geneigte Sattel oder Walmdächer. Es handelt sich um Siedlungsbau vorwiegend mit Einfamilienhausbebauung.

An der Kurt-Becker-Straße wurden die Gebäude eines ehemaligen Handwerksbetriebes in ein Wohnhaus mit zahlreichen Klein-Wohnungen umgenutzt. Im südlichen Bereich finden wir ebenfalls relativ große Grundstücke mit Grundstücksgrößen deutlich über 1.000 m² vor. Allerdings sind zahlreiche Grundstücke bereits geteilt und teilweise mit Hinterliegerbebauung versehen.

Westlich schließen sich die Mischgebiete zur B 72 an, hier liegt an der Rathausstraße u.a. das Rathaus mit Feuerwehrgebäude.

Das Gebiet ist teilweise mit Wallhecken strukturiert.

2. Änderung des Bebauungsplanes

Die Flächen der 2. Änderung des Bebauungsplanes nördlich der Sundermannstraße sind relativ neu bebaut. Daher ergibt sich hier auch aus dem Planungsrecht kein Änderungsbedarf, da der Bebauungsplan bereits entsprechende Nutzungskennziffern vorgesehen hat.

Freifläche zwischen Friedewaldstraße und Oldenburger Straße

Ein Sonderfall Freifläche (landwirtschaftliche Fläche) stellt die teilweise unbeplante Fläche westlich der Friedewaldstraße dar.

4.2.1 Maßnahmen

Zur Sicherung der örtlichen Siedlungs- und Baustruktur werden folgende Eckdaten für den neuen Bebauungsplan vorgeschlagen. Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes haben diese Vorschläge keine Auswirkungen.

- Baufelder streifig auf Bestandsbautiefen reduzieren
- GRZ auf 0,3 bei WA

- Mindestgrundstücksgrößen 500/750 m² mit Begrenzung der maximal zulässigen Wohneinheiten
- Gebäudelänge auf 18 m beschränken
- Firsthöhe: 9,5 m
- Örtliche Bauvorschriften: Festsetzung geneigter Dächer und Dachfarben

Weitere Maßnahmen:

- Bildung einer Übergangszone von allgemeinen Wohngebieten WA mit verdichteter Bebauung entlang der Rathausstraße (z.B. GRZ von 0,4 und zweigeschossiger Bebauung)
- Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes zur Erschließung der heute landwirtschaftlich genutzten Freiflächen westlich der Friedewaldstraße; Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche Rathaus in Richtung Friedewaldstraße als langfristige Bedarfsfläche für die Samtgemeindeverwaltung sowie die Ausweisung eines neuen Standortes für ein Feuerwehrhaus an der Oldenburger Straße (Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr)

4.3 Nr. 36 „Hesel Südost“

4.3.1 Bestand Wohngebiete

In den Wohngebieten finden wir Grundstücksgrößen von 500 bis 700 m² und auch größere Grundstücke. Die Geschossigkeit beträgt in der Regel ein Vollgeschoss plus Dachausbau. Praktisch alle Wohnhäuser haben geneigte Sattel oder Walmdächer.

In den Mischgebieten entlang der Leereraner Straße und Oldenburger Straße findet sich eine gemischte Bebauung mit unterschiedlichen Baustrukturen.

Der Einmündungsbereich Leereraner Straße/Oldenburger Straße bildet mit der Villa Popken und dem Baumbestand einen zentralen Bereich für das Ortsbild. Dieser grüne Bereich setzt sich Richtung Osten mit einem Bestand an größeren Laubbäumen fort.

Südlich gelegen an der Leereraner Straße befinden sich zwei Baumärkte, vor allem der südliche Baumarkt/Baustoffhandel zeichnet sich durch einen hohen Versiegelungsgrad aus.

4.3.2 Maßnahmen

Zur Sicherung der örtlichen Siedlungs- und Baustruktur werden folgende Eckdaten für den neuen Bebauungsplan vorgeschlagen

- GRZ auf 0,3 bei WA
- Mindestgrundstücksgrößen 500/750 m² mit Begrenzung der maximal zulässigen Wohneinheiten
- Gebäudelänge auf 18 m beschränken

- Firsthöhe: 9,5 m
- Örtliche Bauvorschriften: Festsetzung geneigter Dächer und Dachfarben

Weitere Maßnahmen:

- Ausweisung des Bereichs Villa Popken und der Alten Schmiede an der Oldenburger Straße als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtung
- Zentraler Grünbereich in Ergänzung des Grundstücks Villa Popken
- planungsrechtliche Festsetzung des Grundstücks Baumarktes/Baustoffhandel entsprechend der Realnutzung als Sonstiges Sondergebiet „Baumarkt“

4.4 Immissionen

4.4.1 Verkehrslärm

Die Auricher Straße/Leeraner Straße (B 72), die Oldenburger Straße (L 24) und die Stiekelkamperstraße (K3) laufen durch das Plangebiet. Sie belasten die Baugebiete zum Teil mit erheblichen Verkehrslärmimmissionen.

Für die B 72 und L 24 liegt die Verkehrszählung 2015 der Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vor.

Auricher Straße/Leeraner Straße (B 72) DTV: 11.783 Fahrzeugen in 24 Stunden
Lkw-Anteil 10,2 % tags und 15,0 % nachts.

Oldenburger Straße (L 24) DTV: 4.000 Fahrzeugen in 24 Stunden
Lkw-Anteil 8,3 % tags und 13,2 % nachts

Für die Kreisstraße liegen keine Zahlen vor, die Verkehrsbelastung wurde geschätzt:

Stiekelkamperstraße (K3) DTV: 2.000 Fahrzeugen in 24 Stunden
Lkw-Anteil 5 % tags und 10 % nachts

Nach aktuellen Verkehrsuntersuchungen und -zählungen ist von einer Verkehrsstagnation auszugehen, daher werden die DTV-Werte nur aufgerundet in die schalltechnische Berechnung eingestellt.

Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt i.d.R. 50 km/h. Der nördlichste Abschnitt der B 72 ist mit 70 km/h ausgeschildert. Dies gilt auch für den östlichen Abschnitt der Oldenburger Straße, hier werden allerdings 50 km/h angesetzt, denn nach Umsetzung des Bebauungsplanes geht die Gemeinde Hesel hier von einem Innerortsbereich aus.

Die Lichtsignalanlage wird mit eingestellt.

Beurteilungspegel

Für allgemeine Wohngebiete betragen die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts, für Mischgebiet 60/45 dB(A). Die Werte werden in den straßenseitigen Bereichen deutlich überschritten.

Eingehalten werden die Orientierungswerte im Erdgeschoss nur im Bereich der beiden vorhandenen Lärmschutzwälle an der B 72 und dem geplanten Lärmschutzwall im Norden der B 72.

Da im straßenseitigen Bereich - außer im Nordosten an der B 72 keine aktiven Schallschutzmaßnahmen möglich sind, werden baulichen Maßnahmen zum passiven Schallschutz, d.h. Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, festgesetzt.

Die Ergebnisse sind dem Schallgutachten im Anhang der Begründung zu entnehmen.

4.4.2 Sportlärm

Westlich der Friedewaldstraße befindet sich eine Sportanlage. Hier liegt ein Schallgutachten vor. Durch die Änderung der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) vom 01. Juni 2017 gelten für die Ruhezeiten - außerhalb der morgendlichen Ruhezeit - keine reduzierten Immissionsrichtwerte mehr, d.h. z.B. für die Sonntags-Ruhezeit mittags gilt nun der Immissionsrichtwert von 55 dB(A).

Die Ergebnisse des genannten Sportlärmgutachtens (Rasterlärmkarten mit Isolinienausbreitung) zeigen, dass am Klosterweg ein Beurteilungspegel von 48 dB(A) zu erwarten ist (Kartendarstellung mit 3,5 m Wand bei einer Immissionshöhe OG bzw. von ca. 5 m). Auch bei freier Schallausbreitung (ohne Wand und ohne Bebauung des HE 6 – Gebietes) dürfte am Klosterweg der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) wegen des Abstandes deutlich eingehalten.

Da die umliegende Bebauung bereits genehmigt ist, ist davon auszugehen, dass das Nebeneinander von Sportflächen und Wohnen auch in Zukunft ohne Konflikte zulässig ist.

5 Städtebauliche Konzeption

5.1 Mischgebiete

Die Mischgebiete werden in 2 Schritten gegliedert.

1. In das Mischgebiet MI 1 entlang der Hauptverkehrsstraßen, hier ergeben sich zu den bisherigen Festsetzungen keine wesentlichen Änderungen.
2. Als Übergang zu den Wohnsiedlungen werden die Mischgebiete MI 2 mit etwas niedriger festgesetzten Nutzungskennziffern festgesetzt.

5.2 Allgemeine Wohngebiete

Die allgemeinen Wohngebiete werden in Wohngebiete WA 1 bis WA 4 gegliedert. Bei den allgemeinen Wohngebiete WA 1 und 2 handelt es sich um spezielle Situationen:

- Das allgemeine Wohngebiet WA 1 liegt zum Teil direkt an der Auricher Straße. Es war zuvor als Mischgebiet festgesetzt, es stellt sich aber von der Realnutzung als Wohngebiet dar. Daher wird es, geschützt durch einen 3,5 m hohen Lärmschutzwand, nun als allgemeines Wohngebiet mit etwas höheren Nutzungskennziffern und ohne weitere Einschränkungen baulicher Art festgesetzt. Hier ist daher auch eine zweigeschossige Bebauung in verschiedenen Baustilen (z.B. Toskanahäuser) zulässig.
- Das allgemeine Wohngebiet WA 2 liegt im Südosten des Plangebietes südlich des Alten Postweges. Hier wird der bisherige Spielplatz mit überplant werden. Die höhere Ausnutzung ergibt sich aus dem südlich angrenzenden Bebauungsplan, dieser lässt hier eine Mehrfamilienhausbebauung zu. Analog wird in dem WA 2 daher auch eine Mehrfamilienhausbebauung ermöglicht.

Die allgemeinen Wohngebieten WA 3 und 4 überdecken einen großen Teil des Plangebietes. Für sie werden niedrigere Nutzungskennziffern zusätzlich mit einer Beschränkung der Mindestgrundstücksgrößen und der Anzahl der Wohneinheiten festgesetzt. Des Weiteren werden für diese Gebiete örtliche Bauvorschriften für die Dachneigung und Farben festgesetzt.

5.3 Gemeinbedarfsflächen

Als Zukunftsplanung wird die bisherige Gemeinbedarfsfläche am Rathaus erweitert. Zudem wird an der Oldenburger Straße ein neuer Standort für ein Feuerwehrhaus ausgewiesen.

Die Villa Popken wird als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt, den Kulturellen Zwecken und sozialen Zwecken (z.B. der Gemeinwesenarbeit) dienende Gebäude und Einrichtungen sind hier zulässig.

Der sich anschließende Grünbereich als ortskernnahe Grünfläche gesichert.

5.4 Baumarkt

Der Baumarkt/Baustoffhandel an der Leeraner Straße stellt wegen seiner Größe einen Sonderfall dar, er wird als Sonstiges Sondergebiet festgesetzt.

5.5 Wallhecken/Bäume

Die Wallhecken wurden vom Katasteramt eingemessen, dies gilt auch für alle großen Laubbäume.

6 Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Allgemeine Wohngebiete

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

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

6.1.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1

Für das allgemeine Wohngebiet WA 1 sind keine baulichen Einschränkungen vorgesehen.

Es werden folgende Festsetzungen getroffen: Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4, da sie für den ländlichen Raum als angemessen anzusehen ist.

Es sind höchstens zwei Vollgeschosse bei offener Bauweise zulässig. Die Firsthöhe wird auf höchstens 11 m festgesetzt. Die Höhen der Oberkante der fertigen Erdgeschossfußböden dürfen das Maß von 0,60 m nicht überschreiten. Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen sind jeweils die Fahrbahnoberkanten der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen.

6.1.2 Allgemeine Wohngebiete WA 2

Im WA 2 am Alten Postweg ist eine etwas größere bauliche Ausnutzung bei eingeschossiger Bauweise zulässig.

Es werden folgende Festsetzungen getroffen: Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4, da sie für den ländlichen Raum als angemessen anzusehen ist.

Es ist höchstens ein Vollgeschoss bei offener Bauweise zulässig. Die Firsthöhe wird auf höchstens 10 m festgesetzt. Die Höhen der Oberkante der fertigen Erdgeschossfußböden dürfen das Maß von 0,60 m nicht überschreiten. Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen sind jeweils die Fahrbahnoberkanten der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen.

Wohneinheiten und Mindestgrundstücksgröße

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 2 sind je Wohngebäude maximal 4 Wohneinheiten zulässig.

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist eine Mindestgrundstücksgröße von 500 m² festgesetzt.

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist die maximale Anzahl der Wohnungen (Wo) bezogen auf die Mindestgrundstücksgröße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB festgesetzt. Es gilt, dass erst bei mindestens doppelter oder darüber hinausgehender mehrfacher Mindestgröße des Baugrundstücks, eine doppelte oder darüber hinaus mehrfache Anzahl der genannten Wohnungen zulässig ist. Zwischenlösungen sind unzulässig.

6.1.3 Allgemeine Wohngebiete WA 3 bis 4

Die allgemeinen Wohngebiete WA 3 und 4 werden abgestuft restriktiv festgesetzt, um hier eine Baustruktur zu sichern, die sich heute durch eine vorwiegende Einfamilienhausbebauung hinsichtlich der Bauhöhen und Baudichte auszeichnet.

Es werden folgende Festsetzungen getroffen: Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3, da sie für den ländlichen Raum als angemessen anzusehen ist. Für diese Zuschnitte ist die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 ausreichend. Insofern wird der städtebauliche Grundsatz dem Bedarf und Bautradition gemäß angewandt.

Es ist höchstens ein Vollgeschoss bei abweichender Bauweise zulässig. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude wie in der offenen Bauweise zulässig, aber nur Gebäudelängen bis 18 m zulässig. Ansonsten gelten die Grenzregelung der offenen Bauweise. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Anlagen nach § 12 BauNVO bleiben dabei unberücksichtigt.

Die Firsthöhe wird auf höchstens 9,50 m festgesetzt. Die Höhen der Oberkante der fertigen Erdgeschossfußböden dürfen das Maß von 0,60 m nicht überschreiten. Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen sind jeweils die Fahrbahnoberkanten der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen.

Wohneinheiten und Mindestgrundstücksgröße

Innerhalb der allgemeinen Wohngebieten WA 3 und 4 sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Sofern ein Einzelhaus (oder eine Hausgruppe) aus zwei oder mehr Gebäuden besteht, sind je Wohngebäude maximal vier Wohneinheiten zulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 wird eine Mindestgrundstücksgröße von 750 m² für Einzelhäuser bzw. 375 m² je Doppelhaushälfte je Baugrundstück festgesetzt. In den allgemeinen Wohngebieten WA 4 wird eine Mindestgrundstücksgröße von 500 m² für Einzelhäuser je Baugrundstück bzw. 250 m² je Doppelhaushälfte je Baugrundstück festgesetzt.

Ist in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis 4 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die maximale Anzahl der Wohnungen (Wo) bezogen auf die Mindestgrundstücksgröße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB festgesetzt, gilt, dass erst bei mindestens doppelter oder darüber hinaus gehender mehrfacher Mindestgröße der Baugrundstücke, eine doppelte oder darüber hinaus mehrfache Anzahl der genannten Wohnungen zulässig ist. Zwischenlösungen sind unzulässig.

6.1.4 Nebenanlagen

In den allgemeinen Wohngebieten WA werden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen, wie z.B. Garten-, Gewächs- und Gerätehäuser auf maximal 30 qm Grundfläche begrenzt. Diese Nebenanlagen sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze (Vorgärten) nicht zulässig, davon ausgenommen sind Stichwege ohne Wendeanlage sowie Geh- und Radwege.

6.2 Mischgebiete MI 1 und 2

In den Mischgebieten MI sind die unter § 6 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Baugebietes (gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO). In den Mischgebieten MI sind Erdgeschoss nur gewerbliche Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 2 bis 5 zulässig. In den Mischgebieten MI sind die unter § 6 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 6 bis 8 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Die Mischgebiete werden in MI 1 entlang der Hauptverkehrsstraßen und MI 2 dahinterliegend gegliedert. Bei den Mischgebieten MI 1 ist eine hohe bauliche Ausnutzung vorgesehen, bei den MI 2 handelt es sich um Übergangsbereiche zu den allgemeinen Wohngebieten.

Mischgebiete MI 1

Bei den Mischgebieten MI 1 entlang der Hauptverkehrsstraßen werden folgende Festsetzungen getroffen: Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8 und die Geschossflächenzahl 1,6. Es gilt die offene Bauweise bei zweigeschossiger Bebauung.

Die Firsthöhe wird auf höchstens 11,0 m festgesetzt. Die Höhen der Oberkante der fertigen Erdgeschossfußböden dürfen das Maß von 0,60 m nicht überschreiten. Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen sind jeweils die Fahrbahnoberkanten der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen.

Der Sonderfall V+E Plan an der Oldenburger Straße wurde in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Hier gelten die Vorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes HE 05 „Wohnanlage Oldenburger Straße“ der Gemeinde Hesel.

Mischgebiete MI 2

Die Mischgebiete MI 2 bilden den Übergang zu allgemeinen Wohngebieten, entsprechend werden sie z. T. niedrigere Nutzungskennziffern als die MI 1 - Gebiete aufweisen. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6 und die Geschossflächenzahl 1,2.

Es gilt die offene Bauweise bei zweigeschossiger Bebauung.

Die Firsthöhe wird auf höchstens 11,0 m festgesetzt. Die Höhen der Oberkante der fertigen Erdgeschossfußböden dürfen das Maß von 0,60 m nicht überschreiten. Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen sind jeweils die Fahrbahnoberkanten der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen.

6.3 Sondergebiet Baumarkt/Baustoffhandel

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 hier ein Sonstiges Sondergebiet SO „Baumarkt“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt: Innerhalb des Sondergebietes ist ein Baumarkt und ein Baustoffhandel zulässig.

6.4 Gemeinbedarfsflächen

Rathaus/Feuerwehr

Im Zuge der Überplanung der heute landwirtschaftlich genutzten Freiflächen zwischen Rathaus und Friedewaldstraße soll am Rathaus ein Bereich als Erweiterungsfläche für Gemeinbedarf festgesetzt werden. Mit dieser Ausweisung soll eine langfristige Flächensicherung dieses zentralen Bereiches für die Infrastruktur der Samtgemeinde Hesel erfolgen.

Die Samtgemeinde Hesel hat als Trägerin des Brandschutzes einen Feuerwehrbedarfsplan als Fachgutachten erstellen lassen. Für die Ortsfeuerwehr Hesel ist die Stationierung eines weiteren Fahrzeuges zur Aufrechterhaltung der Logistik der Freiwilligen Feuerwehr vorgesehen. Der alte Standort neben dem Rathaus reicht von seiner Fläche nicht aus, um vier Einsatzfahrzeuge unterzustellen, und entspricht darüber hinaus nicht mehr den Vorschriften der Feuerwehrunfallkasse, die bei einer baulichen Erweiterung zu erfüllen sind. Zudem ist die verkehrliche Anbindung nicht optimal, so dass ein Neubau an einem anderen Standort erforderlich ist, um den Brandschutz in der Samtgemeinde Hesel dauerhaft aufrecht zu erhalten. Geeignet ist der Standort direkt an der Oldenburger Straße im Eckbereich zur Friedewaldstraße. Hier wird daher eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr festgesetzt. Westlich wird ein Regenrückhaltebecken festgesetzt.

In dem Fachgutachten werden insbesondere die verkehrliche Erreichbarkeit der Einsatzschwerpunkte sowie der Wohnorte bzw. Arbeitsstellen der Mitglieder der Ortsfeuerwehr Hesel berücksichtigt. Der Samtgemeindeausschuss wurde in seiner Sitzung am 07.01.2020 darüber informiert, dass die von der Verwaltung vorgeschlagenen Standorte in Form einer Standortanalyse von der Firma FORPLAN Forschungs- und Planungsgesellschaft für Rettungswesen, Brand- und Katastrophenschutz m.b.H., geprüft und analysiert wurden. Die Ergebnisse dieser Standortanalyse wurden dem Samtgemeindeausschuss vorgestellt und von diesem zur Kenntnis genommen

Villa Popken

Das Grundstück der Villa Popken wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, entsprechend der aktuellen und langfristigen Nutzung, festgesetzt. In Ergänzung der Freiflächen mit altem Baumbestand wird die sich als Grünbereich darstellende Fläche Richtung Osten, um weitere heutige Flächen mit altem Laubbaumbestand gesichert. Diese werden im Bebauungsplan daher als Grünflächen festgesetzt.

Alte Schmiede

An 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 Einrichtungen festgesetzt.

Kindertagesstätte

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.

6.5 Verkehrsflächen

Es werden die bestehenden Straßen und Fuß-/Radwege in den Bebauungsplan übernommen.

6.5.1 Erschließung nördlich der Kastanienstraße

Im Nordosten 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.

6.5.2 Neubaubereich westlich Friedewaldstraße

Ein Sonderfall bildet die Freifläche westlich der Friedewaldstraße. Da es sich hier um eine Neuplanung handelt, ist hier eine neue Erschließungsstraße vorgesehen. Die Planstraße wird mit einer Breite von 7,0 m festgesetzt, sie endet in einer Wendeanlage mit einem Durchmesser von 22,0 m. Die Wendeanlage ist mit zwei Geh- und Radweg nach Westen und Süden verbunden, somit wird ein verkehrlicher kurzer Anschluss an die umliegende Bebauung und auch das Rathaus gewährleistet.

Im Bereich der Wendeanlage wird ein Regenrückhaltebecken festgesetzt. Südlich entlang der Wallhecke ein Wallheckenschutzstreifen.

6.6 Grünflächen

Die vorhandenen Wallhecken sind jeweils als zu erhalten festgesetzt, das gilt auch für große Laubbäume.

Der Bereich der Villa Popken und weitere Grünbereiche werden als öffentliche und zum kleineren Teil als private Grünflächen festgesetzt.

Die bisherige Waldfläche an der Rathausstraße wird mit gleicher Festsetzung übernommen.

Der Ostfriesland Wanderweg wird wie bisher als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Geh- und Radweg festgesetzt.

Wallhecken am Neubaubereich westlich Friedewaldstraße

Im Neubaugebiet an der Friedewaldstraße ist an den beiden Wallhecken ein Wallheckenschutzstreifen festgesetzt. Der Wallheckenschutzstreifen ist durch höchstens zweimalige Mahd pro Jahr gehölzfrei zu halten. Jegliche Bodenversiegelung und -verdichtung hat zu unterbleiben. Die Ablagerung organischer Abfälle ist unzulässig. Veränderungen der Bo-

denoberfläche (Abgrabungen/Aufschüttungen), mit Ausnahme der Instandhaltung vorhandener Gräben, sind unzulässig.

6.7 Spielplatz

Die vorhandenen Spielplätze werden in die Planung übernommen.

Der Spielplatz am Alten Postweg wird aufgegeben und daher in Zukunft als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

6.8 Schallschutzmaßnahmen

Wie bereits unter Kap. 4.4 ausgeführt, werden die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ im straßenseitigen Bereich teils erheblich überschritten.

Von den Verkehrslärmimmissionen sind vor allem die straßenseitigen Bereiche zwischen den Wohnhäusern betroffen.

6.8.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen

Die bestehenden Lärmschutzwälle beiderseits der B 72 werden wie in den Bebauungsplänen festgesetzt und in der Örtlichkeit umgesetzt im neuen Bebauungsplan übernommen. Daher wird zwischen B 72 und Lindenstraße ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 3,50 m und westlich der B 72 nördlich der Sundermannstraße ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 4,0 m festgesetzt.

In Verlängerung des Lärmschutzwalls nördlich der Sundermannstraße wird beiderseits der Einmündung Friedewaldstraße auf die B 72 hier eine Fläche für eine Lärmschutzeinrichtung (Lärmschutzwand/Lärmschutz Wall festgesetzt, hier ist ebenfalls eine Höhe der Schirmkante von 4,0 m vorgesehen.

6.8.2 Maßnahmen zum passiven Schallschutz

Planungsrechtlich kann die Situation auf den sonstigen straßenseitigen Grundstücken städtebaulich nicht gelöst werden. Die Einhaltung der Innenpegel wird somit über die Festsetzung von Lärmpegelbereichen gewährleistet. Da im Plangebiet u.a. wegen der bereits vorhandenen Bebauung keine weiteren aktiven Schallschutzmaßnahmen möglich sind, werden im Bebauungsplan zudem bauliche Maßnahmen zum passiven Schallschutz festgesetzt.

Es werden die Lärmpegelbereiche II bis V gemäß DIN 4109 (bezogen auf das 1. Obergeschoss) festgesetzt.

Für die gekennzeichneten Bauflächen wird passiver Schallschutz festgesetzt. In den jeweiligen Bereichen sind Vorkehrungen zum Schallschutz bei Neubauten, wesentlichen baulichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, auszuführen. Die straßenzugewandten Seiten und die senkrecht zur Straßenachse stehenden Bauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Aufenthaltsräumen in Wohnräumen, Übernachtungsräumen von Beherbergungsbetrieben sowie von Büroräumen sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches der DIN 4109 genügen.

Bei Anordnung eines zusätzlichen Schallhindernisses mit abschirmender Wirkung auf dem Ausbreitungsweg kann der Betrag des sich daraus ergebenden Abschirmmaßes bei der Ermittlung des Lärmpegelbereiches in Abweichung zum Bebauungsplan angerechnet werden.

Bei der Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (Wohn- und Schlafräume) auf der lärmzugewandten Seite innerhalb der Lärmpegelbereiche III, IV und IV ist die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand (z. B. durch schallgedämmte Lüftungssysteme oder Belüftungen über die lärmabgewandte Fassadenseite) sicherzustellen. (textliche Festsetzung Nr. 14). Die Abgrenzung der jeweiligen Lärmbereiche ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Zusätzlich werden für die Wohn-Innenpegel festgesetzt:

Bei der Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (Wohn- und Schlafräume) auf der lärmzugewandten Seite innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis V ist die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand (z. B. durch schallgedämmte Lüftungssysteme oder Belüftungen über die lärmabgewandte Fassadenseite) sicherzustellen.

Zusätzlich werden für die Freiräume weitere Maßnahmen festgesetzt:

In den Lärmpegelbereichen III bis V sind Terrassen, Loggien und Balkone nur auf der zur Geräuschquelle abgewandten Gebäudeseite im direkten Schallschatten des Hauses zulässig. Alternativ sind sie zulässig, sofern sie durch eine mindestens 2 m hohe Abschirmmaßnahme (z. B. Wand oder Nebengebäude) geschützt sind.

7 Örtliche Bauvorschriften für die allgemeinen Wohngebiete WA 3 bis 4

Entsprechend der Planungskonzeption werden für die Mischgebiete und für die Wohngebiete WA 1 und WA 2 keine örtlichen Bauvorschriften festgesetzt. Hier sind somit auch flachgeneigte Dächer oder auch Flachdächer zulässig.

Für die allgemeinen Wohngebiete WA 3 bis 4 werden Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 84 NBauO) festgesetzt.

Die Örtlichen Bauvorschriften leiten sich aus den vorherrschenden gestalterischen Merkmalen der Altbebauung der Ortschaft Hesel ab, hier dominieren geneigte Dachformen und rote bis rotbraune Farben. Somit soll mit den örtlichen Bauvorschriften ein Einfügen der Dachlandschaft in das vorhandene Ortsbild gewährleistet werden.

Die örtlichen Bauvorschriften werden nur für die allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 4 festgesetzt, da sich in diesen Siedlungsbereichen die gewachsene Bauweise mit Sattel- und Walmdächer in roten bis rotbraunen Farben auszeichnet.

Zudem wird mit diesen örtlichen Bauvorschriften, hier in Ergänzung mit den sonstigen beschränkenden Festsetzungen, gewährleistet, dass die historische Baustruktur auch bei Einfügen neuer Wohngebäude gesichert wird.

7.1 Dachform und Dachneigung

Es sind Sattel-, Walm- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 25° - 50° zulässig. Hier-von ausgenommen sind Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO, sowie Dachgauben, Wintergärten, offene Kleingaragen und Carports.

7.2 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung der geneigte Dachflächen, sind rote, rot-orangene bis kastanienbraune Farbtöne und anthrazit zulässig. Es sind Tonziegel oder Betondachsteine zu verwenden.

Ebenfalls zulässig sind in die Dachflächen integrierte oder aufgesetzte Anlagen für Solar-energie.

Auf den geneigten Dächern sind glasierte Dachziegel oder Dacheindeckungen mit ungewellter Oberfläche nicht zulässig.

7.3 Einfriedungen

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA 3 und WA 4) sind Einfriedungen nur als lebende Schnitthecke (s. nachfolgende Pflanzenliste), senkrechter Holzlattenzaun oder als Maschendraht-/Gitterstabmattenzaun zulässig. Maschendraht- / Gitterstabmatten-zäune sind entlang aller Grundstücksgrenzen nur mit mindestens gleichhoher, dahinter oder davor gepflanzter lebender Hecke zulässig. Unzulässig ist bei Gitterstabmattenzäunen der Einbau von Sichtschutzstreifen aus Kunststoff. Die Höhe von Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßenverkehrsflächen darf maximal 0,80 m betragen. Im Bereich von

Grundstücksein- und Grundstücksausfahrten sowie von Anbindungen von Fuß- und Radwegen an öffentliche Straßenverkehrsflächen, darf die Höhe der Einfriedung auf einer Tiefe von 5 m, gemessen ab der Straßenkante, ebenfalls maximal 0,80 m betragen.

Pflanzenliste für Schnitthecken:

- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Rot-Buche (*Fagus sylvatica*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Eibe (*Taxus baccata*)

Gemäß dem Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) § 39 ist es verboten Lebensstätten wildlebender Tiere und Pflanzen ohne vernünftigen Grund zu beeinträchtigen oder zu zerstören. Bei den als lebende Schnitthecke vorzusehenden Einfriedungen wird auch auf die Verbote gemäß § 39 (5) Nr.2 BNatSchG hingewiesen.

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 Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen vorgenommen werden.

7.4 Ordnungswidrigkeiten gemäß § 91 NBauO

Ordnungswidrig handelt wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der Satzung zu den örtlichen Bauvorschriften entspricht. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis 50.000 Euro geahndet werden.

8 Umweltbericht

8.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

8.1.1 Angaben zum Standort

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

8.1.2 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.

8.1.3 Bedarf an Grund und Boden

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

Im Bereich der Freifläche Friedwaldstraße werden landwirtschaftlichen Fläche von etwa 5 ha überplant werden.

8.2 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.

8.2.1 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.

8.2.2 Fachgesetze und Fachpläne

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

8.2.3 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 Friedwaldstraße 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.

8.3 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.

8.3.1 Tiere

Besiedelte Bereiche

Für die besiedelten Bereiche des Plangebietes wurde keine Bestandsaufnahme durchgeführt.

Freifläche Friedewaldstraßen

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.

8.3.2 **Biotoptypen und Pflanzen**

Besiedelte Bereiche

Für die besiedelten Bereiche des Plangebietes wurde keine Bestandsaufnahme durchgeführt.

Freifläche

Als landwirtschaftliche Flächennutzung im Plangebiet herrscht Ackerbau vor. Die Eingriffsfläche befindet sich innerhalb eines dicht bebauten Bereiches im Ortskern. Östlich grenzt das LSG „Heseler Wald“ an.

Im August 2018 wurde im Plangebiet eine Geländebegehung mit dem Ziel einer Erfassung und Bewertung der Belange von Natur und Landschaft durchgeführt. Die vorliegenden Biotoptypen wurden nach dem Kartierschlüssel des NLWKN (Drachenfels, O. von, 2016) erfasst und sind in der Karte „Biotoptypen“ dargestellt.

Im Plangebiet sind insgesamt verschiedene Gehölzbestände sowohl im Bereich der vorhandenen Wohnbebauung, der Verkehrsflächen sowie entlang der Acker- bzw. Grünlandflächen vorhanden.

Die Oldenburger Straße wird von einer lückigen **Baumreihe – HBA** überwiegend aus Stieleiche (*Quercus robur*) gesäumt, im Unterwuchs ist dichtes Brombeer-Gebüsch entwickelt.

Zwischen Acker und Grünland verläuft in Ost-West-Richtung eine **Baum-Wallhecke – HWB**, die durch eine weitgehend geschlossene Baumreihe mit alten Überhältern Stieleiche (*Quercus robur*) bestimmt wird. Vereinzelt ist Eberesche (*Sorbus aucuparia*) vorhanden. Der Wallkörper ist weitgehend intakt und von standortentsprechender Krautvegetation bewachsen. Östlich an der Friedewaldstraße steht eine Baumreihe aus überwiegend aus Stieleiche (*Quercus robur*) mit Unterwuchs aus Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) und Weißdorn (*Crataegus monogyna*).

Darüber hinaus befinden sich entlang der Ackerfläche auf den privaten Grundstücken **Einzelbäume und Baumbestände - HB** überwiegend mit Stieleiche (*Quercus robur*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) und Hänge-Birke (*Betula pendula*),

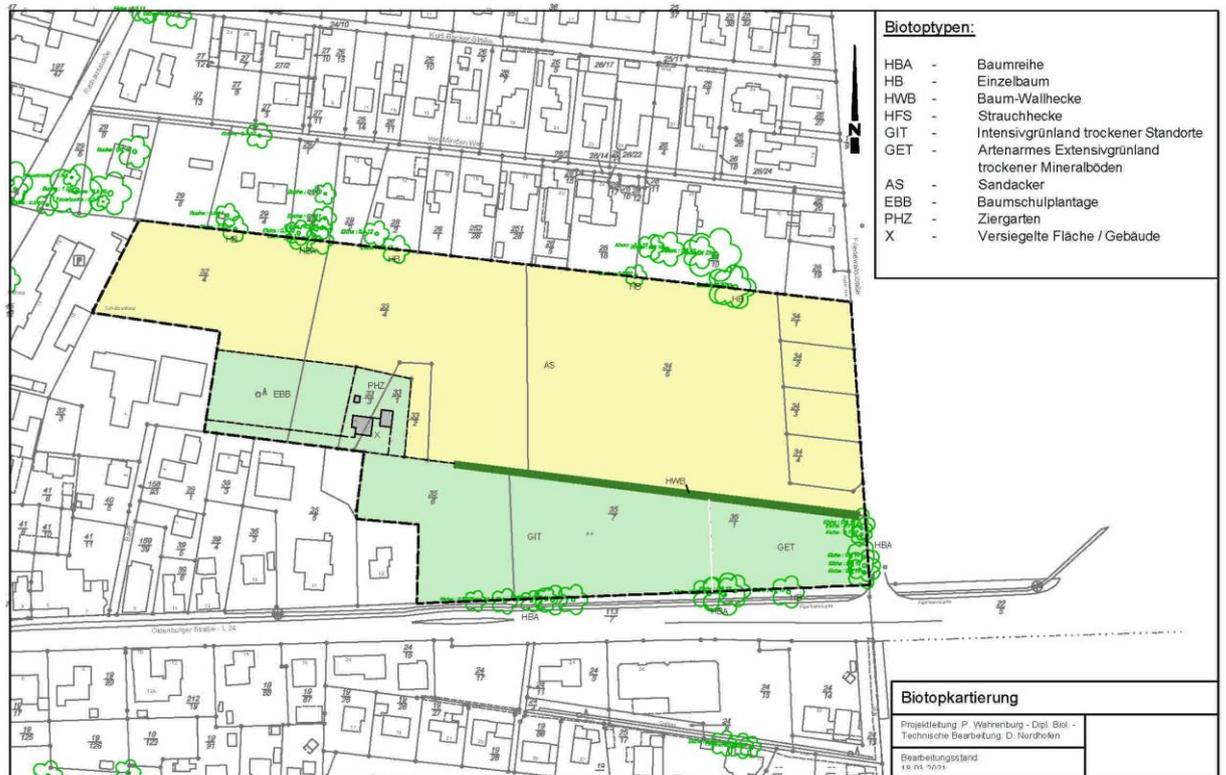
Die Ackerfläche **Sandacker – AS** im Plangebiet, die den überwiegenden Teil ausmacht, zeichnet sich durch eine hohe Nutzungsintensität mit Maisanbau aus und ist demzufolge sehr arten- und strukturarm ausgeprägt.

Das **Intensivgrünland trockener Standorte - GIT** im Süden der Fläche weist eine artenarme Zusammensetzung weit verbreiteter Wirtschaftsgräser und –kräuter auf, z.B. Weidelgras (*Lolium perenne*), Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*), Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Weißklee (*Trifolium repens*), Gewöhnliches Hornkraut (*Cerastium holosteoides*), Gamander Ehrenpreis (*Veronica chamaedrys*) und Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*) sowie einigen Arten, die auf einsetzende Ruderalisierung hinweisen.

Der östliche Teil des Grünlandes wird z.Z. extensiv genutzt und es herrschen nährstoffärmere Standortbedingungen vor, was sich im vermehrten Anteil an Magerkeitszeigern wie Rotem Straußgras (*Agrostis capillaris*), Rotschwengel (*Festuca rubra*), Kleinem Sauerampfer (*Rumex acetosella*) und Feld-Hainsimse (*Luzula campestris*) zeigt. Dieser Bereich ist dem **Artenarmen Extensivgrünland trockener Mineralböden - GET** zuzuordnen. Im nordöstlichen Bereich befindet sich eine z.Z. nasse Senke mit einem hohen Anteil an Feuchtezeigern (Wiesen-Schaumkraut (*Cardamine pratensis*), Flatterbinse (*Juncus effusus*), Knick-Fuchsschwanz (*Alopecurus geniculatus*), Wasser-Knöterich (*Persicaria amphibia*) und Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus acris*)).

Nordwestlich befindet sich ein **Wohnhaus mit Nebenanlagen, versiegelten Bereichen (X)** und einem **Ziergarten – PHZ**. Westlich schließt sich eine Nadelholzfläche – **Baumschulplantage – EBB** an.

Biotopkarte Freiflächen Überplanung



Mit den geplanten Eingriffen verbunden ist eine Versiegelung und Überbauung von Standorten für wildlebende Tier- und Pflanzenarten und für standortheimische Vegetation. Es wird zu einer Beeinträchtigung der ökologischen Ausprägung im Plangebiet vorbereitet.

Es kann aber 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.

8.3.3 Boden

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

Die im Zuge der Planung ermöglichte Bodenversiegelung führt zu einem Verlust von Bodenfunktionen und stellt einen kompensationspflichtigen Eingriff in dieses Schutzgut dar.

8.3.4 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.

8.3.5 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.

8.3.6 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.

8.3.7 Menschen (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.

Durch die Planung ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit. Zum Schutz gegen den Verkehrslärm werden Lärmschutzwälle festgesetzt und zudem bauliche Maßnahmen für den passiven Schallschutz.

8.3.8 Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

8.3.9 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.

8.4 Erhaltungsziele und Schutzzweck

8.4.1 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.

8.4.2 Nationalpark/ Biosphärenreservat

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

8.4.3 Geschützte Teile von Natur und Landschaft

Von der Planung sind geschützte Wallhecken betroffen.

8.4.4 Besonders geschützte Biotope

Im Plangebiet sind keine besonders geschützten Biotoptypen gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes vorhanden. Es sind aber zahlreiche gemäß § 22 NAGBNatSchG (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz) geschützte Wallhecken vorhanden.

8.4.5 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.

8.5 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.

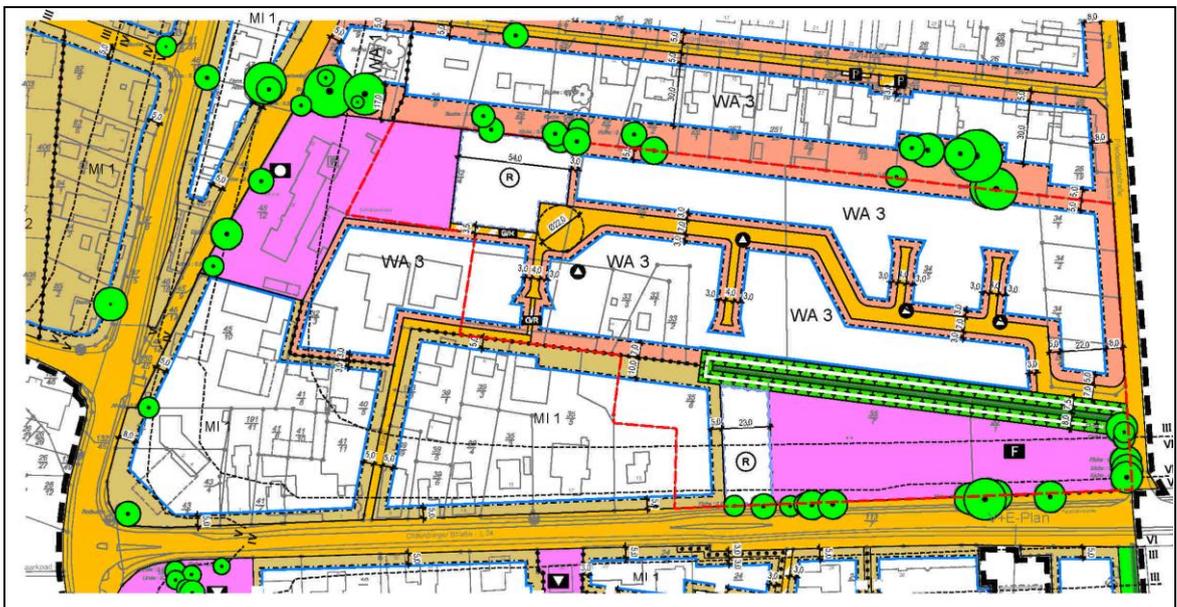
Die vorhandenen Wallhecken werden im Zuge des Verfahrens eingemessen und die bisherige Festsetzung der Wallhecken wird gegebenenfalls angepasst. Dies gilt ebenfalls für die vorhandenen Laubbäume.

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

8.6 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.

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan – Freiflächen Überplanung



8.6.1 Eingriffsregelung und Bilanzierung Bilanzierende Gegenüberstellung von Bestand und Eingriff

Die bevorstehenden Eingriffe bestehen in der Überbauung und Versiegelung bislang offener Bodenflächen und damit dem Verlust an Lebensraum für Flora und Fauna. Die folgende Bewertung und Bilanzierung erfolgt nach dem Modell des niedersächsischen Städtetages (2013). Die einzelnen Biotoptypen werden mit Wertfaktoren wie folgt bewertet:

Verkehrsgebäude, versiegelte Verkehrsflächen X	Wertfaktor 0
Sandacker AS	Wertfaktor 1
Ziergarten PHZ	Wertfaktor 1
Intensivgrünland trockener Standorte GIT	Wertfaktor 2
Artenarmes Extensivgrünland trockener Mineralböden GET	Wertfaktor 3
Baumschulplantage EEB	Wertfaktor 1
Wallhecke HWB mit Schutzbereich	Wertfaktor 5
Baumreihe HBA	Wertfaktor 5

Wertfaktor 5 – sehr hohe Bedeutung, Wertfaktor 4 – hohe Bedeutung, Wertfaktor 3 – mittlere Bedeutung, Wertfaktor 2 – geringe Bedeutung, Wertfaktor 1 – sehr geringe Bedeutung, Wertfaktor 0 – weitgehend ohne Bedeutung

In Zukunft sollen folgende Strukturen zulässig sein:

- Wohngebiete, Gemeinbedarf Wertfaktor 0 /1
- Regenrückhaltebecken Wertfaktor 1
- Wallhecken Wertfaktor 4
- Verkehrsflächen Wertfaktor 0

In der folgenden Tabelle werden Bestand und Planung gegenübergestellt.

Bestand			Planung		
Biotope	m ² / Wertfaktor	Flächenwert (Werteinheit)	Strukturen	m ² / Wertfaktor	Flächenwert (Werteinheit)
Gebäude, versiegelte Verkehrsflächen X	600 / 0	0	WA GRZ 0,3 unversiegelt (55 %)	11.940 / 1	11.940
Ziergarten PHZ	400 / 1	400	WA GRZ 0,3 versiegelt (45 %)	14.630 / 0	0
Baumschulplantage EBB	2.500 / 1	2.500			
Sandacker AS	28.500 / 1	28.500	Gemeinbedarf Feuerwehr/Verwaltung unversiegelt (20 %)	1.760 / 1	1.760
Intensivgrünland GIT	8.500 / 2	17.000	Gemeinbedarf versiegelt (80 %)	7.040 / 0	0
Extensivgrünland GET	2.500/3	7.500	Verkehrsflächen	3.500 / 0	0
Wallhecke mit Traufbereich HWB	2.000/4	8.000	Wallhecke mit Maßnahme­fläche	3.300/4	13.200
Baumreihe	500 / 4	2.000	Regenrückhalte­becken	3.600 / 1	3.600
Summe	45.500 m²	65.900	Summe	45.500 m²	18.560
Kompensationsdefizit:					47.340 WE

Es ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 47.340 WE.

8.6.2 Kompensation

Das Kompensationsdefizit von 47.340 WE soll auf dem Flurstück 25/2 (Flur 24, Gemarkung Hesel) nachgewiesen werden. Das Flurstück umfasst insgesamt 29.998 m², es befindet sich im Eigentum der Gemeinde Hesel. Die Fläche wird landwirtschaftlich zum Großteil als Ackerland und auch als Intensivgrünland (Grünlandeinsaat) genutzt.

Das Ackerland soll zu Extensivgrünland entwickelt werden, somit kann hier eine Aufwertung um 2 Wertstufen erfolgen. Es werden somit 23.670 m² zur Verfügung gestellt.

8.7 Sonstiges

8.7.1 Artenschutzrechtliche Maßnahmen im Plangebiet und Umfeld

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

8.7.2 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.

8.7.3 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.

8.7.4 Bauphase

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

8.7.5 Entwicklung bei Nichtverwirklichung der Planung, anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

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.

8.7.6 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.

8.7.7 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

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

8.8 Weitere Belange des Umweltschutzes

8.8.1 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.

8.8.2 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.

8.8.3 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.

8.9 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 externe Kompensationsmaßnahmen in entsprechendem Umfang zur Verfügung zu stellen.

9 Ver- und Entsorgung

9.1 Oberflächenentwässerung

Der größte Teil des Plangebietes ist bereits überbaut, durch die Planung ergibt sich hier keine zusätzliche Versiegelung. Planungsrechtlich reduziert sich z.T. der zulässige Versiegelungsgrad.

Für die Freiflächen bzw. das Neubaugebiet an der Oldenburger Straße / Friedewaldstraße sind 2 Regenrückhaltebecken festgesetzt. Es liegt für diesen Bereich ein Oberflächenentwässerungskonzept vor.

9.2 Schmutzwasserkanalisation

Das Plangebiet ist an die zentrale Abwasserkanalisation angeschlossen.

9.3 Wasserversorgung

Das Gebiet ist an das vorhandene Trinkwassernetz angeschlossen.

9.4 Telekommunikation

Das Gebiet ist an das vorhandene Telekommunikationsnetz angeschlossen.

9.5 Abfall

Die zentrale Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Leer.

9.6 Strom- und Gasversorgung

Das Gebiet ist an das vorhandene Strom- und Gasversorgungsnetz angeschlossen.

9.7 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 Löschzeit von mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen.

10 Hinweise

10.1 Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

10.2 Bodenfunde

Es besteht der Verdacht, das auch im Bereich des erweiterten Ortskernes mit Funden und Befunden des Mittelalters zu rechnen ist.

Auflagen:

Bei allen Bauvorhaben, die mit Erdarbeiten verbunden sind, muss frühzeitig eine Abstimmung mit dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft erfolgen. Die Erdarbeiten müssen im Beisein einer archäologisch versierten Fachkraft durchgeführt werden. Sollte hierbei dokumentationswürdige Denkmalsubstanz erkannt werden, so ist diese fachgerecht auszugraben, zu dokumentieren und das Fundgut fachgerecht zu bergen. Fundgut und Dokumentation sind dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft zu überlassen. Für diese Maßnahmen sind ausreichend lange Fristen zur Dokumentation und Fundbergung einzuräumen. Solche Maßnahmen müssen nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz geregelt werden (Verweis auf NDSchG § 6, Abs. 3: Veranlasser Prinzip).

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, Hafestraße 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.

10.3 Altlasten

Im Plangebiet ist das Grundstück des ehemaligen Autoservice Meinen (Auricher Straße 23) als Altlastenverdachtsfläche bekannt. Das Grundstück Auricher Straße 23 ist bereits wieder bebaut (Baugenehmigung des LK vom 28.02.2018).

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

10.4 Teilüberdeckung von Bebauungsplänen

Der Bebauungsplan HE 11 „Hesel-Kernbereich“ überlagert die Bebauungspläne Nr. 32 „Hesel-Nord-Sett“ einschl. Änderungen, Nr. 34 „Hesel-Nordost“ einschl. Änderungen, Nr. 36 „Hesel Südost“ einschl. Änderungen und Nr. 38 „Hesel-Am Walde“.

Diese Bebauungspläne treten mit Bekanntmachung des Bebauungsplanes HE 11 „Hesel-Kernbereich“ außer Kraft.

10.5 DIN-Vorschriften

Die in der textlichen Festsetzung Nr. 14 aufgeführte DIN-Norm ist bei der Gemeinde Hesel einsehbar.

11 Nachrichtliche Übernahme

11.1 Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG

Gemäß Fernstraßengesetz sind innerhalb der 20 m – Bauverbotszone, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der B 72, Hochbauten sowie Nebenanlagen nicht zulässig. Ebenfalls dürfen innerhalb der Bauverbotszone keine Werbeanlagen errichtet werden.

Ausnahmen bedürfen der Genehmigung durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr.

11.2 Wallhecken

Die Wallhecken unterliegen dem Schutz des Niedersächsischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz gemäß § 22, diese dürfen nicht beseitigt werden. Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume oder Sträucher beeinträchtigen, sind verboten.

12 **Verfahrensstand**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Hesel in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. HE 11 „Hesel-Kernbereich“ beschlossen.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Hesel in seiner Sitzung am die Auslegung des Bebauungsplanes empfohlen und zugestimmt. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit dem Begründungsentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Hesel in seiner Sitzung am den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Hesel, den

.....

Gemeindedirektor

Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

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



Oldenburg, den 07.05.2021

M. Lux - Dipl. Ing.

P. Wahrenburg - Dipl. Biol. - (Umweltbericht)