

Gemeinde Hesel

Bebauungsplan HE 11 „Hesel - Kernbereich“

Verfahrensstand:

**Abwägungsvorschläge nach
Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 iV.m. § 4 Abs. 1 BauGB**

Von folgenden Trägern wurden Hinweise/Anregungen gegeben:

1. Bundesamt für Infrastruktur	15.10.2018
2. Cascade Gastransport GmbH	19.10.2018
3. LGLN - Kampfmittelbeseitigungsdienst	22.10.2018
4. Ostfriesische Landschaft	01.11.2018
5. LGLN - Katasteramt Leer	06.11.2018
6. Landeswirtschaftskammer Niedersachsen	09.11.2018
7. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, GB Aurich	12.11.2018
8. Vodafone GmbH	12.11.2018
9. Deutsche Telekom Technik GmbH	12.11.2018
10. Landkreis Leer	14.11.2018
11. Niedersächsische Landesforsten	16.11.2018

Von folgenden Trägern wurden keine Hinweise/Anregungen gegeben:

12. Gasunie	10.10.2018
13. Lada-Jümme-Verband	11.10.2018
14. Sielacht Stickhausen	11.10.2018
15. LBEG	11.10.2018
16. Bunde-Etzel-Pipelinegesellschaft	11.10.2018
17. Gastransport Nord GmbH	15.10.2018
18. Landesamt für Denkmalpflege	15.10.2018
19. Entwässerungsverband	16.10.2018
20. Sielacht Moormerland	25.10.2018
21. NLWKN	25.10.2018
22. Tennet	30.10.2018
23. EWE Netz	01.11.2018
24. Wintershall Holding	08.11.2018
25. IHK Papenburg	08.11.2018
26. Avacon	22.11.2018

Bürgern wurden Hinweise/Anregungen gegeben:

1. Adolf Wilken, Ulmenstraße 13, Hesel	09.11.2018
2. Adolf und Gunda Wilken, Ulmenstraße 13, Hesel	11.11.2018
3. Frank Fecht, Blumenstraße 24a, 26835 Hesel	16.11.2018

Von folgenden Trägern wurden Hinweise gegeben:

1 Bundesamt für Infrastruktur		15.10.2018
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>Durch die oben genannte 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.</p>	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.	
<p>Das Plangebiet befindet sich im Zuständigkeitsbereich für Flugplätze nach § 18 a LuftVG des militärischen Flugplatzes Wittmund. Ferner liegt das Plangebiet in einem Jet-Tiefflugkorridor und in Nähe des Standortübungsplatzes (StOUEBPI) Hesel. Aufgrund der Lage des Plangebietes ist daher durch den Flugplatz/Flugbetrieb, sowie der Nähe zum StOUEBPI Hesel mit Lärm - und Abgasemissionen zu rechnen. Ich weise darauf hin, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb/StOUEBPI Hesel ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden können.</p>	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.	
<p>Ferner befindet sich das Plangebiet im Interessengebiet militärischer Funk und im Interessengebiet der Luftverteidigungsradaranlage Brockzetel. Das Plangebiet befindet sich an der B 72 und B 436. Diese Bundesstraßen sind Teil des Militärstraßengrundnetzes (MSGN).</p>	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.	
<p>Soweit die geplanten Maßnahmen nicht diese Bundesstraßen direkt betreffen (Tragfähigkeit, etwaige Nutzungseinschränkungen usw.), bestehen keine Bedenken aus Sicht der Bundeswehr gegen das Vorhaben. Evtl. Antworten/Rückfragen senden Sie bitte unter Verwendung unseres Zeichens K-II-3920- 18-BBP ausschließlich an die folgende Adresse: BAIUDBwToeB@bundeswehr.org</p>	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, die Bundesstraßen sind von der Planung nicht direkt betroffen.	

2 Cascade Gastransport GmbH		19.10.2018
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>Wir danken für die Übersendung der Unterlagen zu o. g. Vorhaben.</p> <p>Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG.</p> <p>Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	
<p>Sollten externe Flächen zur Deckung des Kompensationsbedarfs erforderlich sein, sind uns diese ebenfalls zur Stellungnahme vorzulegen.</p> <p>Wir bitten Sie daher, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p> <p>Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich Kabel und Leitungen anderer Betreiber in diesem Gebiet befinden können. Diese Betreiber sind gesondert von Ihnen zur Ermittlung der genauen Lage der Anlagen und eventuellen Auflagen anzufragen.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und ggf. beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis und beachtet genommen.</p>	

3 LGLN - Kampfmittelbeseitigungsdienst		22.10.2018
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.</p> <p>Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>	
<p>Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbilddauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbilddauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	

<p>Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können: http://www.IgIn.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-I63427.html</p>	<p>Weite Teil des Plangebietes bzw. des Ortskerns sind überplant, für diese Bereiche ist keine weitere Auswertung erforderlich. Für die Freifläche an der Friedewaldstraße wird die Durchführung einer Luftbildauswertung beantragt werden.</p>
--	--

<p style="text-align: center;">4 Ostfriesische Landschaft 01.11.2018</p>	
<p style="text-align: center;">Stellungnahme</p>	<p style="text-align: center;">Abwägungsvorschlag</p>
<p>Gegen den Bebauungsplan HE 11 „Hesel-Kernbereich“ bestehen aus Sicht der Archäologischen Denkmalpflege Bedenken. Dem Archäologische Dienst der Ostfriesischen Landschaft sind im Ortskerns mehrere archäologische Fundplätze bekannt, die mittelalterliches Fundmaterial ergeben haben. Die Bedenken ergeben sich aus den Ergebnissen der langjährigen Beobachtungen von Baustellen im Heselers Ortskern.</p> <p><i>Ausgangslage:</i> Im Rahmen der archäologischen Landesaufnahmen konnten Hinweise auf erhaltene Denkmalsubstanz gewonnen werden. So wurden Hinweise auf eine mittelalterliche Fundstelle in Form von Scherben und Befunden gefunden und dokumentiert. Daher besteht der Verdacht, das auch im Bereich des erweiterten Ortskernes mit weiteren Funden und Befunden des Mittelalters zu rechnen ist. Aufgrund der Ausgangslage ist daher mit weiteren Bodenfunden im gesamten Kernbereich des Bebauungsplangebietes zu rechnen.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Dem Bebauungsplanentwurf kann unter folgenden Auflagen und Bedingungen zugestimmt werden:</p>	
<p><i>Auflagen:</i> 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 S 6,3: Veranlasser Prinzip).</p>	<p>Die Ausführungen werden im Rahmen der Erschließungs- und Bauplanung beachtet. Die Vorhabenträger von Baumaßnahmen nehmen rechtzeitig mit der Ostfriesischen Landschaft Kontakt auf.</p>

<p><i>Bedingungen:</i> Aus denkmalpflegerischer Sicht muss jeglicher tieferer Eingriff in Bereiche ungestörter Bodensubstanz vermieden werden. Sollte bei den Prospektionen dokumentationswürdige Denkmalsubstanz angetroffen werden, so werden archäologische Ausgrabungen zwingend erforderlich. Dafür sind ausreichend lange Fristen zur Dokumentation und Fundbergung einzuräumen. Solche Maßnahmen müssen nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz geregelt werden.</p>	<p>Die Ausführungen werden im Rahmen der Erschließungs- und Bautätigkeit beachtet.</p>
<p><i>Rechtlicher Hinweis:</i> Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), sowie die Änderung vom 26.05.2011 (Nds. GVBl. S. 135) SS 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.</p>

<p>5 LGLN Katasteramt Leer 06.11.2018</p>	
<p>Stellungnahme</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p>
<p>Zu dem Vorentwurf des o.g. Bebauungsplanes wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Im Hinblick auf die später erforderliche vermessungs- und katastertechnische Bescheinigung nach Absatz 41.3 W-BauGB (RdErl.d.Nds.SozM i.d.F. vom 18.04.1996 Nds.MBL. S .835) weise ich nachrichtlich noch auf Folgendes hin:</p> <p>Die für den Bebauungsplan verwendete Unterlage ist nur für Entwurfszwecke geeignet, sie entspricht nicht den Anforderungen des o.g. Erlasses. Mit Antrag vom 12.06.2018 wurde eine aktuelle Planunterlage mit vollständigem Gebäudebestand beantragt, die Ihnen nach Anfertigung übermittelt wird. Für das weitere Verfahren sollte nur diese Planunterlage verwendet werden damit die spätere Bescheinigung der vermessungs- und katastertechnischen Richtigkeit auch erteilt werden kann.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren beachtet. Sobald die Planunterlage vorliegt wird sie verwendet werden.</p>

6 Landwirtschaftskammer Niedersachsen		09.11.2018
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
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.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.	
Wir machen darauf aufmerksam, dass durch die Ausweisung von Kompensationsflächen die weiteren Entwicklungsmöglichkeiten landwirtschaftlicher Betriebe nicht eingeschränkt werden dürfen.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.	

7 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr GB Aurich		12.11.2018
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
Die Belange der NLStBV-GB Aurich werden durch die o. a. Bauleitplanung berührt, weil das Plangebiet Teilbereiche der Bundesstraße Nr. 72 (B 72) und der Landesstraße Nr. 24 (L 24) umfasst. Gegen die o. a. Bauleitplanung bestehen seitens der NLStBV-GB Aurich keine grundsätzlichen Bedenken. Es sind jedoch die folgenden Belange der B 72 und der L 24 zu berücksichtigen.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.	
Der nördliche Teil des Plangebietes befindet sich außerhalb der gem. § 5 (4) FStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt im Zuge der B 72. Mit Bezug auf § 9 (1) FStrG ist in diesem Bereich die Bauverbotszone in einem Abstand von 20 m zum Fahrbahnrand der B 72 von jeglicher Bebauung freizuhalten. Hier sind ebenfalls die Errichtung von Nebenanlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs unzulässig. Dieser Mindestabstand wird im Bereich des „MI 1“ sowie des „MI 2“ offensichtlich nicht eingehalten. Ich bitte die Baugrenze in diesen Gebieten in einem Abstand von mindestens 20 m zum Fahrbahnrand der B 72 festzusetzen. Ich weise darauf hin, dass der heute rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 34, 1. Änderung die Maßgaben des § 9 (1) FStrG in diesen Bereichen berücksichtigt.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Baufelder werden entsprechend angepasst.	
Außerhalb der Ortsdurchfahrt ist weiterhin die Anlage von Zufahrten zur B 72 gem. §§ 8 f FStrG sondernutzungspflichtig. Sondernutzungserlaubnisse können von hier nicht in Aussicht gestellt werden. Deshalb bitte ich einerseits in den Bereichen des „MI 1“ und „MI 2“ aber auch im Bereich des Hauses Auricher Straße Nr. 25 ein Zu- / Abfahrtsverbot gem. Planzeichenverordnung entlang der B 72 festzusetzen.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Planzeichnung wird hier um ein Zu- und Abfahrtsverbot ergänzt.	

<p>Östlich des Knotenpunktes B 72 / L 24 endet die gem. § 4 (2) NStrG festgesetzte Ortsdurchfahrt im Zuge der L 24 in Abschnitt 10 bei Station 296 (km 0,295). Außerhalb der Ortsdurchfahrt ist gem. § 24 (1) NStrG eine Bauverbotszone in einem Abstand von 20 m zum Fahrbahnrand der L 24 von jeglicher Bebauung (auch Nebenanlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfanges) freizuhalten.</p> <p>Diese Maßgaben werden nördlich der L 24 nicht eingehalten. Weiterhin ist außerhalb der Ortsdurchfahrt die Anlage von Zufahrten zur L 24 gem. §§ 18 ff NStrG sondernutzungspflichtig. Sondernutzungserlaubnisse können von hier nicht in Aussicht gestellt werden. Die verkehrliche Erschließung kann hier allenfalls über das Gemeindestraßennetz erfolgen.</p> <p>Ich bitte entlang nördlich der L 24 ein durchgehendes Zu- / Abfahrtsverbot gem. Planzeichenverordnung festzusetzen.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Zu dieser Thematik fand eine Abstimmung mit der Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Aurich statt. Für die Oldenburger Straße wird seitens der Gemeinde Hesel eine Verlegung der Ortsdurchfahrt beim Landkreis Leer beantragt. Daher kann auf die genannten Regelungen die außerhalb der Ortsdurchfahrt gelten verzichtet werden.</p>
<p>Abweichend wurden seinerzeit an der Südseite der L 24 Ausnahmen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36, 1. Änderung zugelassen. Deshalb werden seitens der NLStBV-GB Aurich keine Bedenken gegen die nun beabsichtigten Festsetzungen in diesem Bereich erhoben.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Mit Bezug auf Punkt 6.8.1 der Begründung soll entlang der B 72 ein Lärmschutzwall beidseits des Knotenpunktes B 72 / Friedewaldstraße ergänzt werden. Seitens der NLStBV-GB Aurich bestehen gegen die Anlage des Walls in der Bauverbotszone der B 72 keine Bedenken, wenn ...</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ der Wall nicht auf dem Straßengrundstück der B 72 errichtet wird ➤ die gem. der Richtlinien für die Anlage von Landstraße - RAL 2012 erforderliche Sichtfelder im Knotenpunkt B 72 / Friedewaldstraße von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen (Wall, Haufen, Bewuchs etc.) dauerhaft freigehalten werden ➤ der Wallfuß mit einem Mindestabstand von 1,00 m zum Straßenseitengraben der B 72 angelegt wird ➤ die ordnungsgemäße Unterhaltung der B 72 (insbesondere des Straßenseitengrabens) nicht beeinträchtigt wird <p>Sofern beabsichtigt wird, den Knotenpunkt L 24 / Friedewaldstraße um- / auszubauen, bitte ich diese Maßnahme frühzeitig mit unserer Dienststelle abzustimmen.</p>	<p>Die beiden Wallabschnitte sind auf privaten Grundstücksflächen festgesetzt.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Wallenden zur Friedewaldstraße werden geöffnet, sodass hier ein ausreichendes Sichtfeld entsteht.</p> <p>Die Hinweise werden im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.</p> <p>Derzeit ist kein Umbau des Knotenpunktes L 24/ Friedewaldstraße vorgesehen.</p>

<p>Es wirken Lärmimmissionen der o. g. klassifizierten Straßen auf den Geltungsbereich ein. Diese Immissionen werden in den textlichen Festsetzungen Nr. 13 und 14 berücksichtigt. Ich weise dennoch darauf hin, dass die Straßenbaulastträger der B 72 und der L 24 von jeglichen Forderungen (insbesondere Lärmschutz), die aus der o. a. Bauleitplanung entstehen können, freizustellen sind.</p>	<p>Die Ausführungen zu den Lärmimmissionen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Mit Bezug auf Punkt 8.6.2 der Begründung sollen Kompensationsmaßnahmen im weiteren Verfahren festgelegt werden. Sofern Maßnahmen im Nahbereich von Bundes- oder Landesstraßen geplant werden, werden ggf. die Belange der NLStBV-GB Aurich berührt. Ich bitte solche Kompensationsmaßnahmen frühzeitig mit unserer Dienststelle abzustimmen.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und ggf. beachtet.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>

<p>8 Vodafone GmbH 12.11.2018</p>	
<p>Stellungnahme</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p>
<p>Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 08.10.2018. Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.</p> <p>In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.</p> <p>Weiterführende Dokumente: <u>Kabelschutzanweisung Vodafone</u> <u>Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland</u> <u>Zeichenerklärung Vodafone</u> <u>Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland</u></p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.</p>

9 Deutsche Telekom Technik GmbH		12.11.2018
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte 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 wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüfen. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.</p> <p>Wir bitten Sie, in den Hinweisen des Bebauungsplanes folgende Forderung entsprechend § 77k Abs. 4 Telekommunikationsgesetz aufzunehmen:</p> <p>„Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.“</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.</p> <p>Für die Aufnahme eines gesonderten Hinweises in den Bebauungsplan wird seitens der Gemeinde Hesel kein Erfordernis gesehen.</p>	
<p>Wir bitten Sie, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen und bitten Sie, uns zu der Baubesprechung mit den Versorgungsbetrieben einzuladen.</p> <p>Wir sind dann gerne bereit einen Mitarbeiter zu der Besprechung zu entsenden. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.</p>	

10 Landkreis Leer	14.11.2018
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Die Gemeinde Hesel plant für zentral im Ortskern gelegene Bereiche eine planungsrechtliche Neuordnung (z. B. durch Begrenzung der Wohneinheiten, Reduzierung der Baufelder, Beschränkung der Gebäudelängen), um die gewachsenen und ortstypischen städtebaulichen Siedlungs-/ Nutzungsstrukturen zu erhalten. überplant werden die Geltungsbereiche der bislang rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 32 „Hesel-Nord-Sett“, Nr. 34 „Hesel-Nordost“, Nr. 36 „Hesel-Südost“ und Nr. 38 „Hesel-Am Walde“.</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><u>Aus naturschutzfachlicher Sicht</u> wird begrüßt, dass die im Plangebiet gelegenen Wallhecken, die gemäß § 29 BNatSchG in Verbindung mit § 22 NAGB-NatSchG geschützt sind, sowie die darauf befindlichen Überhälter vom Katasteramt eingemessen werden.</p> <p>Im weiteren Verfahren ist im Neubaugebiet an der Friedewaldstraße die erforderliche Breite des Wallheckenschutzstreifens zu benennen und festzusetzen.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis für das Neubaugebiet wird beachtet.</p>
<p>Bei den als lebende Schnitthecke vorzusehenden Einfriedungen sollte auf die Verbote gemäß § 39 (5) Nr.2 BNatSchG hingewiesen werden.</p>	<p>Der Hinweis zu den Schnitthecken wird beachtet und die Begründung wird dementsprechend ergänzt</p>
<p>Im Umweltbericht sind die Wallhecken und zu erhaltende Einzelbäume in Abstimmung mit dem Amt für Planung und Naturschutz festzulegen. Kompensationspflichtige Eingriffe sind ebenfalls frühzeitig abzustimmen.</p> <p>Ansonsten bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine erheblichen Bedenken gegen die o. a. Planung.</p>	<p>Der Umweltbericht und der Umgang mit den Wallhecken und Einzelbäumen wird mit der Unteren Naturschutzbehörde frühzeitig - auf Grundlage der Lage-Einmessungen – abgestimmt.</p>
<p><u>Aus Sicht der unteren Denkmalschutzbehörde</u> nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>A) Baudenkmalpflegerische Belange</p> <p>Aus denkmalpflegerischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorgelegte Planung.</p> <p>Es wird auf die Geltung des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes hingewiesen. Dieser wird in der Begründung zur Aufstellung des B-Planes nicht gewürdigt.</p>	<p>Die Begründung wird um den Aspekt des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes ergänzt.</p>

<p>Betont werden muss, dass die denkmalrechtliche Beurteilung einzelner Gebäude oder baulicher Anlagen im Bauantrags- oder denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahren erfolgt und in diesem Fall die gestalterischen Anforderungen bezüglich des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes auch enger als die örtlichen Bauvorschriften gefasst sein können.</p>	<p>Die Ausführungen zum baurechtlichen Denkmalschutz werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes HE 11 „Kernbereich“ befindet sich das Baudenkmal Leeraner Str. 1 (Villa mit Einfriedung und Baumbestand) gemäß § 3 (2) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). Das Gebäude ist in der Planzeichnung mit einem „D“ gekennzeichnet. In der Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Denkmalstatus nicht erwähnt, in der Planzeichnung erscheint die erforderliche Kennzeichnung „D“. Die Begründung sollte ergänzt werden.</p>	<p>Die Begründung wird in Bezug auf den Denkmalschutz der Villa ergänzt.</p>
<p>B) Bodendenkmalpflegerische Belange</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme des archäologischen Dienstes der Ostfriesischen Landschaft vom 01.11.2018 verwiesen, in der Auflagen und Bedingungen zu genehmigungspflichtigen Erdarbeiten genannt werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als archäologische Verdachtsfläche eingestuft. Deshalb unterliegen sämtliche Erdarbeiten in diesem Bereich, die in die ungestörte Bodensubstanz eingreifen, gemäß § 13 NDSchG dem denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsvorbehalt. Der nachrichtliche Hinweis zur Meldepflicht bei Bodenfunden wurde in den Bebauungsplan übernommen.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen von Erschließungs- und Bauvorhaben beachtet. Der Hinweis zu den Bodenfunden wird entsprechend ergänzt.</p>
<p><u>Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht</u> nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>Das Plangebiet umfasst Flächen im Bereich des Ortskerns der Gemeinde Hesel. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist insbesondere zu beachten, dass der Geltungsbereich auch Flächen entlang der drei Hauptverkehrsachsen Auricher Straße/ Leeraner Straße, Oldenburger Straße & Stielkamper Straße umfasst. Von der Nutzung dieser Straßen gehen Emissionen aus, die dazu geeignet sind, erhebliche Beeinträchtigungen in der umgebenden Bebauung hervorzurufen.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Um mögliche Konflikte zu ermitteln, wurde auf Grundlage aktueller Verkehrszählraten ein Lärmschutzgutachten erstellt, welcher Bestandteil der vorgelegten Unterlagen ist. Inhalt des Lärmschutzgutachtens ist die Ermittlung der Höhe der Beurteilungspegel in der Nähe der bereits genannten Straßen und die Ermittlung erforderlicher Lärmschutzmaßnahmen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen zu können.</p>	
<p>Die Berechnungen des Gutachters sind nachvollziehbar. Im Ergebnis zeigt das Gutachten, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 lediglich in einem kleinen Bereich hinter den beiden bereits vorhandenen Lärmschutzwällen nicht überschritten werden. Zum Schutz der übrigen Bereiche sind sowohl weitere aktive als auch passive Schallschutzmaßnahmen notwendig. Darunter fällt die Errichtung bzw. die Erhaltung eines Lärmschutzwalls. Zur Ermittlung der erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen wurden anhand der Beurteilungspegel und unter Anwendung der DIN 4109 Lärmpegelbereiche ermittelt, für die verschiedene Lärmschutzmaßnahmen bzw. Schalldämmmaße vorzusehen sind.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Im Hinblick auf die Festsetzungen der notwendigen aktiven Schallschutzmaßnahmen ist jedoch festzuhalten, dass die Festsetzungen derzeit noch zu unbestimmt sind. Aus den Festsetzungen geht nicht hervor, welche Festsetzung für welchen Wall gilt. Die Festsetzungen sind vor allem vor dem Hintergrund der unterschiedlichen Höhen, die erforderlich sind, zu konkretisieren. Weiterhin ist darzulegen, durch wen, wann und wie die Umsetzung und rechtliche Sicherung der Maßnahmen erfolgt.</p>	<p>Die Planzeichnung wird in diesem Punkt konkretisiert, es erfolgt eine eindeutige Zuordnung. Die textliche Festsetzung Nr. 13 wird entsprechend ergänzt bzw. konkretisiert.</p>
<p>Des Weiteren weise ich im Hinblick auf die Festsetzungen der passiven Schallschutzmaßnahmen darauf hin, dass es, sofern im Bebauungsplan Bezug auf außerstaatliche Regelungen (z. B. DIN-Normen) genommen wird, erforderlich ist, diese Regelungen nach Inhalt, Datum bzw. Ausgabe sowie der Stelle, an der sie eingesehen werden können, genau zu bezeichnen (vgl. OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 26.03.2009, 8 C 10729/08). Dies ist nicht erforderlich, wenn der Regelungstext als Anlage zum Bebauungsplan beigelegt wird (vgl. OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 26.03.2009, 8 C 10729/08).</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet. Die Planzeichnung wird um einen entsprechenden Hinweis zu Einsichtnahme von DIN-Normen ergänzt.</p>

<p>Da das gesamte Plangebiet zumindest dem Lärmpegelbereich II unterliegt, sollte dies zur Unterstützung der Lesbarkeit des Plans in der textlichen Festsetzung dargelegt werden.</p> <p>Da in WA-Gebieten kein zwingendes Baugenehmigungsverfahren mehr erforderlich ist, ist die Regelung über die Abweichungsmöglichkeit hinsichtlich der Schallschutzmaßnahmen entweder als mögliche, durch die Bauaufsichtsbehörde zuzulassende Ausnahme festzusetzen, oder es sind konkrete Voraussetzungen der Zulässigkeit bzw. auch des Nachweises festzusetzen. Insbesondere muss bestimmt werden, dass diese Substitute nachweislich rechtlich dauerhaft gesichert und fachlich funktionsfähig sein müssen.</p>	<p>Es wird der Anregung gefolgt und auch der Lärmpegelbereich II in der Planzeichnung dargestellt.</p> <p>Die textliche Festsetzung wird konkretisiert.</p>
<p>Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist darüber hinaus zu beachten, dass sich im Norden des Geltungsbereichs bzw. daran anschließend ein Sportplatz befindet. Ein B-Plan für dieses Gelände befindet sich derzeit in der Aufstellung. Von der Nutzung einer Sportanlage mit Fußball- und Tennisplätzen gehen ebenfalls Schallimmissionen aus, die dazu geeignet sind, erhebliche Beeinträchtigungen in der Nachbarschaft hervorzurufen. Der für die Aufstellung des B-Planes Nr. HE 6 erstellte schalltechnische Bericht hat für die bestehende Bebauung an der Friedewaldstraße an einem Immissionspunkt westlich des Sportplatzes eine Überschreitung des maßgeblichen Immissionsrichtwertes an Sonntagen zur Ruhezeit zwischen 13:00 Uhr und 15:00 Uhr ergeben, sodass hier immissionsschutzrechtliche Konflikte gegeben sind. Hierauf wird weder in dem vorgelegten Lärmschutzgutachten zum B-Plan HE 11 noch in der Begründung eingegangen. im Sinne der Lärmvorsorge sind die möglichen Auswirkungen des Sportplatzes auf die bestehende Wohnbebauung im Geltungsbereich des B-Planes HE Nr. 11 näher zu erläutern und ggf. Maßnahmen zu benennen, und die Wohnbebauung vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen (z. B. Festsetzungen zur Ausrichtung schutzbedürftiger Räume). Da das zumutbare Maß an Sportlärmimmissionen für die Baugrundstücke in Anknüpfung an die in § 2 Abs. 2 Nr. 3 der 18. BImSchV festgelegten Richtwerte näher zu bestimmen ist, wäre es insbesondere für die Fälle von Neubauten bei Gelegenheit dieser Planung auch vor dem Hintergrund einer Vermeidung von Einschränkungen des Sportbetriebes zudem ggf. sinnvoll, passive Schallschutzmaßnahmen vorzuschreiben.</p>	<p>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).</p> <p>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.</p> <p>Die Begründung wird um diesen Aspekt ergänzt.</p>
<p>Weitere, aus immissionsschutzrechtlicher Sicht relevante Vorhaben sind mir derzeit nicht bekannt.</p>	

<p><u>Aus wasserwirtschaftlicher Sicht</u> wird zu der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. HE 11 „Hesel Kernbereich“ wie folgt Stellung genommen: Das Plangebiet HE 11 ist komplett mit verbindlicher Bauleitplanung überdeckt. Die wasserwirtschaftlichen Belange sind bereits in den einzelnen Bebauungsplänen geregelt worden. Größtenteils erfolgt die Oberflächenentwässerung über das Regenwassernetz. Da sich durch die Planung keine zusätzliche Versiegelung ergibt und der zulässige Versiegelungsgrad planungsrechtlich z. T. reduziert wird, bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht zu der Aufstellung des Bebauungsplanes HE 11 keine Bedenken. Für neu zu erschließende Freiflächen, die wasserwirtschaftlich bislang nicht geregelt sind, ist meinem Amt für Wasserwirtschaft frühzeitig ein Oberflächenentwässerungskonzept zur Abstimmung / Genehmigung einzureichen.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Von der Gemeinde Hesel ist ein Oberflächenentwässerungskonzept für den heutigen Freibereich Friedewaldstraße erstellt worden. Im Ergebnis werden 2 Regenrückhaltebecken festgesetzt, im allgemeinen Wohngebiet und auf der Feuerwehrfläche. Es ist eine Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde zwischenzeitlich erfolgt.</p>
<p><u>Aus bodenschutz- und Abfallrechtlicher Sicht</u> bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. HE 11 keine Bedenken, sofern das Kapitel 11.3 „Altlasten“ um eine Recherche zu Altstandorten und Altablagerungen ergänzt wird und entsprechende Flächen gekennzeichnet werden. Die Aussage, dass keine Kenntnisse über Altlasten vorliegen, ist nicht korrekt. Der unteren Boden-schutzbehörde ist bereits die Fläche des ehemaligen Autoservice Meinen (Auricher Straße 23) bekannt.</p>	<p>Das Plangebiet ist weitgehend bebaut, daher sind die Ausführungen v.a. für die unbebaute Friedewaldstraße von Bedeutung. Die Freiflächen sind immer landwirtschaftlich genutzt worden, daher sind hier keine Altlasten zu vermuten. Der Hinweis wird beachtet. Die Begründung wird um den Altlastenstandort Auricher Straße 23 ergänzt. Das Grundstück Auricher Straße 23 ist bereits wieder bebaut (Baugenehmigung des LK vom 28.02.2018).</p>
<p><u>Aus Sicht des Abfallwirtschaftsbetriebes</u> nehme ich wie folgt Stellung: Die Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“ (§ 16 der DGUV-Vorschrift 43 und 44) bestimmt, dass Müll nur abgeholt werden darf, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Das bedeutet, dass bei Sackgassen die Möglichkeit bestehen muss, am Ende der Straße zu wenden. Die identische Forderung ergibt sich aus § 4 Abs. 3 Betriebssicherheitsverordnung. Konkretisierende Erläuterungen zu dieser Vorschrift sind in der DGUV-Information 214-033 enthalten. Danach sind Wendekreise/Wendeschleifen dann zum Befahren mit Müllsammelfahrzeugen geeignet, wenn sie ein Wendemanöver in einem Zug erlauben, wobei der erforderliche Radius vom Fahrzeugtyp abhängig ist. Hinweise zu den geeigneten Maßen sind z. B. den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) zu entnehmen.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Gemäß Tabelle 17 der RASSt 06 muss der äußere Wendekreisradius für 3-achsige Müllfahrzeuge mindestens 10,25 m betragen. Daraus ergibt sich ein Durchmesser von mindestens 20,50 m. Außerdem ist sicherzustellen, dass an den Außenseiten der Wendeanlage rundherum Freihaltezonen von mindestens 1,00 m Breite für die Fahrzeugüberhänge zur Verfügung stehen müssen.</p> <p>In der vorliegenden Planung ist die geforderte Dimensionierung nicht überall zu erkennen, was eventuell eine grundstücksnahe (direkte) Entsorgung verhindert mit der Folge, dass die Abfallbesitzer die Abfallbehälter gemäß § 17 Absatz 3 der Satzung über die Abfallbewirtschaftung für den Landkreis Leer zur nächsten von den Müllfahrzeugen angefahrenen Straße bringen müssen.</p> <p>Entsprechende Müllsammelplätze sind für diesen Fall vorzusehen (wie in der Planung an vielen Stellen bereits erfolgt).</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es handelt sich beim Plangebiet überwiegend um bereits voll erschlossene Baugebiete bzw. Siedlungen, hier werden keine Veränderungen in der Erschließung vorgenommen.</p> <p>Die Planzeichnung wird in dieser Hinsicht überprüft und um weitere Standorte für Müllsammelplätze ergänzt.</p>
<p><u>Aus planungsrechtlicher Sicht</u> bestehen keine grundsätzlichen Bedenken:</p> <p>Da mit den neuen Festsetzungen teilweise auch das Erfordernis einhergeht, den Flächennutzungsplan zu ändern, soll dieses Änderungsverfahren demnächst durchgeführt werden. Ich gehe davon aus, dass dies parallel stattfindet, da der Bebauungsplan ansonsten nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wäre.</p>	<p>Das Änderungsverfahren zur 54. Flächennutzungsplan wurde zwischenzeitlich abgeschlossen.</p> <p>Hier ist zu beachten, dass die Gemeinde zusätzlich das Bebauungsplanverfahren HE12 eingeleitet hat. Auch hier wird in einigen Bereichen Änderungsbedarf bestehen. Ziel der Samtgemeinde Hesel ist es, bei Einleitung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens für den HE 12 bzw. der öffentlichen Auslegung des HE 11 auch das Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan für den Ortskern Hesel einzuleiten. Damit kann das Änderungsverfahren zeitlich mit den beiden genannten Bebauungsplanverfahren koordiniert werden.</p>
<p>Vor dem Hintergrund der Überplanung eines verdichteten Ortskerns sind die widerstreitenden Belange der flächensparenden Nachverdichtung (Vorrang der Innenentwicklung) und Wohnraumversorgung auf der einen Seite mit den Belangen des ruhigen Wohnens und der Erholung auf der anderen Seite zu ermitteln, bewerten und abzuwägen. Dem Ansatz einer Abschnittsbildung unterschiedlicher städtebaulicher Nutzungsintensität kann grundsätzlich gefolgt werden, es fehlt jedoch die nachvollziehbare Darlegung der planerischen Konzeption.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die städtebauliche Konzeption wird in der Begründung ausführlicher dargestellt.</p>

<p>Darüber hinaus ist auf Folgendes hinzuweisen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Die TF Nr. 1.1 kann zu Missverständnissen führen und sollte daher ohne die beispielhafte Aufzählung nur einiger der ausgeschlossenen Nutzungen gefasst werden; alternativ wären alle ausgeschlossenen Nutzungsarten aufzulisten. Welche Nutzungen in den WA-Gebieten nicht zulässig sein werden, kann ansonsten in der Begründung erläutert werden. 2) Soweit überplanten Bestandsgebäuden Umbau- und Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt werden sollen, wären entsprechende Aussagen zu ergänzen. Insbesondere betrifft dies auch durch Baugrenzen durchgezogene Gebäude. Mit dem abweichenden Bestand hat sich die Gemeinde auseinanderzusetzen. 	<p>Der Hinweis wird beachtet, die textliche Festsetzung wird angepasst.</p> <p>Die Baugrenzen in der Planzeichnung werden überprüft, i.d.R. werden sie auf den Bestand angepasst.</p>
<ol style="list-style-type: none"> 3) Vor diesem Hintergrund bitte ich auch die TF Nr. 1.1 und 1.2 zu prüfen. 4) Um den Themenblock „Anzahl der Wohneinheiten“ zusammenhängend zu regeln, ist die TF Nr. 1.3 zu der TF Nr. 6 zuzuordnen. Die Zahl der Wohnungen in Gebäuden ist keine Regelung über die Art der baulichen Nutzung. 5) Unter der TF Nr. 2 sollte geprüft werden, ob einzelne allgemein zulässige Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig sein sollen. 6) Zu der TF Nr. 2.2 fehlt die Angabe einer Rechtsgrundlage. Aussagen zum Bestandschutz und daraufhin eingeräumten Umbau- und Erweiterungsmöglichkeiten sollten ggf. ergänzt werden. 	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p>

<p>7) In der TF Nr. 4.2 sollte der Zusatz „...der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, über die das Baugrundstück erschlossen ist, ...“ ergänzt werden. Auch ist zu konkretisieren, wo genau die Messung zu erfolgen hat.</p> <p>8) Die Regelung der abweichenden Bauweise hat gem. § 22 Abs. 1 BauNVO zunächst zu definieren, ob (dass) eine offene Bauweise vorgeschrieben ist, bei der abweichend hiervon die Gebäudelänge der zulässigen Hausformen max. 18 m betragen darf. Hausgruppen wären je nach Planungswillen ggf. auszuschließen. In der jetzigen Form der Festsetzung wären Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig, lediglich die Länge der einzelnen „Gebäudescheibe“ wäre begrenzt.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet, die textliche Festsetzung wird angepasst. Hausgruppen werden nicht ausgeschlossen, es wäre eine Hausgruppe mit 18 m Gebäudelänge (3 „Scheiben“) zulässig. Für eine weitere Hausgruppe gelten die Abstandsregelungen der offenen Bauweise, sie könnten dann erst in einem Abstand von 6 m errichtet werden.</p>
<p>9) Zu IF Nr. 6.2: Die Festsetzung einer maximal zulässigen Anzahl von Wohneinheiten je Doppelhaushälfte ist mangels Rechtsgrundlage nicht möglich, da eine „Doppelhaushälfte“ lediglich die grenzständige Errichtung von Gebäuden bezeichnet, die Zahl der Wohnungen jedoch nur bezogen auf Gebäude festgesetzt werden darf. Diese kann in Relation zur Grundstücksgröße festgesetzt werden. Die Festsetzung kann für den gewünschten Regelungsgehalt wie folgt gefasst werden: „Sofern ein Einzel- oder Doppelhaus (oder eine Hausgruppe) aus zwei oder mehr Gebäuden besteht, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig“</p> <p>10) Die TF Nr. 7.2 ist doppelt vergeben.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet, die textliche Festsetzung wird korrigiert.</p>

<p>11) Der TF Nr. 7.2 (beide TF) fehlt die Nennung einer Rechtsgrundlage. Die Mindestgrundstücksgröße kann nicht in Abhängigkeit von dem auf dem Baugrundstück zu errichteten Vorhaben festgesetzt werden. Die Grundstücksgröße als maßgebender Faktor der Zahl der Wohnungen ist keine Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße, sondern ist möglicher Teil der Festsetzung der zulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden. Die Formulierung bitte ich im Vorfeld des Entwurfs mit mir abzustimmen.</p> <p>12) Zu der TF Nr. 8 und TF Nr. 9 stellt sich die Frage, wie der Begriff „Stichweg« zu definieren ist. Sind hiervon auch die Straßen umfasst, die in einem Wendekammer oder Parkplatz enden, also alle „Sackgassen"? Oder nur die an einen Wendhammer ohne Wendplatz anschließenden „kurzen" Erschließungsflächen?</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet, die Formulierung wird mit dem Planungsamt zuvor abgestimmt.</p> <p>Es sind kurze Wege ohne Wendeanlagen gemeint, die beiden textlichen Festsetzungen werden entsprechend konkretisiert.</p>
<p>13) Ich rege an, zu der TF Nr. 10 ein Pflanzschema sowie eine Pflanzliste zu ergänzen und auch den Zeitpunkt und den zur Anpflanzung Verpflichteten zu benennen, um eine Umsetzungskontrolle überhaupt möglich zu machen.</p> <p>14) In der TF Nr. 12 sollten die Versorgungsträger, denen das GFL-Recht eingeräumt wird, konkret benannt werden. Die Kenntnis hierüber wird erfahrungsgemäß in der späteren B-Plan-Anwendung erforderlich sein.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet, die textliche Festsetzung wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet, die textliche Festsetzung wird entsprechend ergänzt.</p>
<p>15) In den TF Nr. 13.1 bis 13.3 ist die Angabe des konkreten unteren und oberen Bezugspunktes zu ergänzen.</p> <p>16) Ich bitte zu prüfen, ob für den Bereich des Grundstücks „Auricher Straße 15 - 19« tatsächlich eine Festsetzung als MI 2 erfolgen sollte, oder ob hier nicht ein MI 1 vorgesehen ist.</p> <p>17) In der Planzeichenerklärung ist zu dem festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht der Kreis der Begünstigten zu ergänzen.</p> <p>18) Zur besseren Orientierung sind die Straßennamen und Hausnummern in der Planunterlage zu ergänzen. Ansonsten wird der Plan auch dem Gebot der Offenlegung nicht gerecht.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet, die textliche Festsetzung wird korrigiert.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet, das MI 2 wird erweitert, sodass hier nur noch die unmittelbar straßen-seitige Baureihe im MI 1 liegt.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet, die textliche Festsetzung wird korrigiert.</p> <p>Der Hinweis wird im Zuge der öffentlichen Auslegung beachtet.</p>

<p>19) Die festgesetzten Wallhecken und deren Schutzstreifen sollten in der Planzeichnung um Bemaßungen ergänzt werden.</p> <p>20) Die Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr überlagert Privateigentum. Aufgrund der abstrakten Möglichkeit der Enteignung ist diese Planung entsprechend zu rechtfertigen.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet, dies erfolgt sobald die topografische Einmessung der Wallhecken vorliegt.</p> <p>Das Grundstück für den geplanten Standort des neuen Feuerwehrhauses steht der Gemeinde grundsätzlich zur Verfügung. Es hat bereits Gespräche mit dem Eigentümer gegeben.</p>
<p>21) Es gilt die BauNVO 1990 in der Fassung vom 13.05.2017; bekannt gemacht am 21.11.2017.</p> <p>22) Über die Aufhebung der durch diese Planung überlagerten Bebauungspläne ist gesondert zu beschließen.</p> <p>Ich bitte Sie, die Hinweise und Anregungen im weiteren Planverfahren zu beachten.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird im Verfahren beachtet.</p>

<p>11 Niedersächsische Landesforsten 16.11.2018</p>	
<p>Stellungnahme</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p>
<p>Der Planentwurf weist auf dem Flurstück 22 eine Fläche für Wald (i. S. des § 2 (3) des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)) aus. Im Wesentlichen stocken dort Eichen in der Wachstumsstufe „mittleres bis starkes Baumholz“. Im Süden grenzt ein Mischgebiet M 1 an den Wald. Die Baugrenze rückt bis auf 3 m an den Wald heran. Sofern in diesem Gebiet M 1 weitere Bebauung entstehen soll, ist ein ausreichender Abstand zum Wald zu berücksichtigen, der Planabstand von 3 m ist nicht ausreichend.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Im weiteren Planungsverlauf sind die Waldbelange zu berücksichtigen; hinsichtlich des Abstands zwischen Bebauung und Waldrand macht das RROP des LK Leer bei D 3.3 02 konkrete Aussagen. Nach § 1 (6) Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere auch die Belange der Land- und Forstwirtschaft zu berücksichtigen.</p>	<p>Das Nebeneinander von Bebauung und Wald ist historisch bedingt, der Bebauungsplan schafft hier keine neuen Konflikte. Bereits der rechtskräftige Bebauungsplan sieht hier ebenfalls einen Abstand von 3 m zum Waldgrundstück vor. Die Festsetzung der Baugrenzen wird daher nicht geändert.</p>

Bürgern wurden Hinweise/Anregungen gegeben:

1 Adolf Wilken, Ulmenstraße 13, Hesel		09.11.2018
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
Wir, die Unterzeichnenden, nehmen als Eigentümer und Anwohner der Grundstücke im derzeit gültigen Bebauungsplan Nr. 32 „Hesel-Nord-Sett“ zu dem og. Vorentwurf zum Bebauungsplan HE 11 „Hesel-Kernbereich“ wie folgt Stellung:		
Der Vorentwurf zum og. Bebauungsplan überplant verschiedene Bereiche im Kernbereich von Hesel und somit insgesamt vier, z. Teil aus den 80- er Jahren stammende Bebauungspläne. Das hier in Rede stehende Gebiet wurde seinerzeit im Bebauungsplan Nr. 32 „Hesel-Nord-Sett“ überplant. Das gesamte Baugebiet wurde als allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,5 sowie einer eingeschossigen Bebauung festgesetzt. Es entstanden, bis auf wenige Ausnahmen entlang der Auricher Straße (Mischgebiet) und an der Kastanienstraße, ausschließlich Einfamilienhäuser.		
<p>Nunmehr soll die Grundflächenzahl von derzeit 0,4 auf 0,3 reduziert werden. Mit dieser Reduzierung sind wir nicht einverstanden. Durch die beabsichtigte Reduzierung der Grundflächenzahl wird die zukünftige mögliche Bebaubarkeit unserer Grundstücke eingeschränkt und bedeutet somit einen Wertverlust für unsere Grundstücke. Die seinerzeitige Festlegung einer Grundflächenzahl auf 0,4 war und ist für den ländlichen Raum durchaus angemessen. (siehe hierzu auch die vorliegende Begründung zum Vorentwurf, Seite 18, Nr. 6.1.1)</p> <p>Des Weiteren besteht aus unserer Sicht für die beabsichtigte Abstufung keinerlei Grund. Durch die Beibehaltung der Grundflächenzahl von 0,4 ist keine zusätzliche Versiegelung von Flächen über das derzeitige Maß, bzw. den damals festgesetzten Ausbauzustand, zu befürchten. Die vorhandenen Einrichtungen wie Abwasser- und Oberflächenentwässerungskanäle wurden seinerzeit auf die o.g. Planungsmerkmale ausgelegt, so dass auch hier keine Erweiterungen oder Ergänzungen zu erwarten sind. Entwässerungsprobleme sowie Probleme bei der Abwasserbeseitigung hat es nach unserem Kenntnisstand bis dato nicht gegeben. Auch ist die Wasserversorgung im Gebiet gesichert. Aus den v.g. Gründen sehen wir eine Reduzierung der bebaubaren Fläche nicht als gegeben an und lehnen diese ab.</p>	<p>Die Grundflächenzahl von 0,4 ist laut BauNVO die höchstmögliche Ausweisung die in einem Bebauungsplan zulässig ist. Im ländlichen Raum bei Einfamilienhaus- bzw. Doppelhausgebieten sind aktuell 0,25 bzw. 0,3 üblich.</p> <p>Die GRZ von 0,3 ermöglicht auch unter Berücksichtigung der Bestandsnutzung der betroffenen Grundstücke i.d.R. noch erheblichen Erweiterungsbedarf. Bei vorliegenden Grundstücksgrößen von 600 bis 900 m² sind bei einer GRZ von 0,3 Grundflächen für Hauptgebäude von 180 m² bis 270 m² zulässig.</p> <p>Die Ausführungen zur technischen Infrastruktur werden zur Kenntnis genommen, sie sind vom Grundsatz zutreffend. Grund für die Planung ist die städtebauliche Steuerung verschiedener Bauzonen wie Einfamilienhausgebiete und Gebiete in denen Geschosswohnungsbau/Reihenbebauung zugelassen werden soll.</p>	

	<p>Der Bebauungsplan hat das städtebauliche Ziel die verschiedenen Nutzungsbereiche zu ordnen, dabei sollen Einfamilienhausgebiete beispielsweise in ihrer Struktur und Eigenart gesichert werden. Neue Anforderungen an den Wohnungsmarkt wie die Schaffung von Wohnungen soll auf ausgewählte Bereiche beschränkt werden, um die Nachbarschaft nicht zu beeinträchtigen. Denn in solchen Gebieten sind höhere Nutzungskennziffern wie z.B. eine GRZ von 0,4 bei II-Vollgeschossen erforderlich.</p>
<p>Des Weiteren ist geplant, den unmittelbaren Bereich westlich der Lindenstraße, von der Blumenstraße bis zur Ulmenstraße sowie den Bereich westlich der Kastanienstraße bis an die nördliche Bebauungsplangebietsgrenze als allgemeines Wohngebiet I auszuweisen. Hier soll künftig eine zweigeschossige Bauweise sowie eine Grundflächenzahl von 0,4 zugelassen werden. Für den Bereich zwischen der Blumen- und der Ulmenstraße lehnen wir dieses Vorhaben ebenfalls ab und nehmen wie folgt hierzu Stellung: Im zurzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 32 „Hesel-Nord-Sett“ war der vorderste Bereich von der Blumenstraße bis zum Tischlereibetrieb als Allgemeines Wohngebiet mit den o.g. Merkmalen, Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 0,5 und eingeschossig festgesetzt. Der Bereich der Tischlerei war aus planungsrechtlicher Sicht richtigerweise als Mischgebiet mit höheren Bebauungsmerkmalen überplant. Nunmehr zeichnet sich ab, dass die Tischlerei den Betrieb in das Gewerbegebiet am Großen Stein verlagern wird (siehe hierzu Seite 12, Nr. 4.1.2 Maßnahmen des Vorentwurfs). Somit wäre aus unserer Sicht eine Überplanung des Bereiches „Tischlereibetrieb“ als allgemeines Wohngebiet mit eingeschossiger Bauweise, wie auch die bisherige Festsetzung westlich entlang der Lindenstraße (Blumenstraße 6 bis Lindenstraße 3) folgerichtig. Stattdessen soll hier im gesamten Bereich von der Blumenstraße bis zur Ulmenstraße eine zweigeschossige Bebauung, mit einer 11 m hohen Firsthöhe, zugelassen werden. Im Erläuterungsbericht heißt es hierzu, dass diese Bauweise als Übergang zum Mischgebiet an der Aurericher Straße dienen soll.</p>	<p>Der Übergang von einer ein- zur zweigeschossigen Zone wird im vorgesehenen Bereich als sinnvoll angesehen. Städtebaulich wird das Gebiet um die Tischlerei von einem faktischen Gewerbe-/Mischgebiet in ein verdichtetes Wohngebiet umgewandelt. Zur Abgrenzung wird die bisherige Pflanzfläche zwischen Tischlerei und Wohnen weiterhin festgesetzt. Zudem wird sich infolge dieser Konzeption, die Verkehrsbelastung bei den WA3-Gebieten durch die bauliche Verdichtung kaum verändern. Die neuen Wohnverkehre werden direkt zur B 72 abfließen.</p>

<p>Wir sind der Auffassung, dass die geplanten Festsetzungen einer zweigeschossigen Bebauung für die unmittelbaren Anlieger westlich des geplanten WA 1-Gebietes Einschränkungen in der Wohnqualität bedeuten würden und schlagen deshalb vor, die Trennung bzw. den Übergang zum Wohngebiet so zu gestalten, indem man den Bereich entlang der Auricher Straße als Mischgebiet belässt, dann den unmittelbar anschließenden Bereich bis zur Lindenstraße als zweigeschossig zulässt und ab der Lindenstraße eine eingeschossige Bauweise festsetzt. So hätte man auf der westlichen Seite der Ulmenstraße eine eingeschossige Bebauung und auf der östlichen Seite eine höhere zweigeschossige Bebauung. Dadurch wäre aus unserer Sicht die Homogenität der überwiegend im westlichen Gebiet vorhandenen eingeschossigen Wohnhäuser gegeben.</p>	<p>Der Vorschlag läuft auf eine deutliche Verringerung der verdichteten WA1-Flächen hinaus. Die Gemeinde muss aber dem wachsenden Bedarf für die kleinteiligen Wohnstrukturen Rechnung tragen. Somit sind ausreichend Flächen im Ortskern für den Geschosswohnungsbau und andere verdichtete Bauformen bereit zu stellen, auch um den Nachfragedruck in Einfamilienhausgebieten zu verringern.</p> <p>Da wird die Gemeinde bei der bisherigen Abgrenzung von WA1 und WA3 bleiben.</p>
<p>Wir bitten hier zum Wohle der Anwohner um wohlwollende Prüfung unserer Stellungnahme und bitten um Rückmeldung an die og. Ansprechpartner.</p>	
<p>Der Bürgermeister der Gemeinde Hesel Herr Gerd Dähmann sowie der Samtgemeindebürgermeister Herr Uwe Themann und die Fraktionsvorsitzenden der Parteien im Gemeinderat erhalten eine Durchschrift dieses Schreibens zur Kenntnis.</p>	

2 Adolf und Gunda Wilken, Ulmenstraße 13, Hesel 11.11.2018	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>wir sind im Besitz eines Grundstückes am „von-Minden- Weg“ in Hesel im derzeit gültigen Bebauungsplan Nr. 34 „Hesel-Nord-Ost“. Das Grundstück ist derzeit noch unbebaut und hat eine Größe von 909 m².</p>	
<p>In Änderung zum derzeit gültigen Bebauungsplan Nr. 34 soll im Vorentwurf zum Bebauungsplan HE 11 „Hesel-Kernbereich" eine Bebauung von max. 2 Wohneinheiten auf 500 m² zugelassen werden. Bei der o.g. Grundstücksgröße unseres Grundstückes bitten wir um wohlwollende Prüfung, ob hier nicht mind. 3 Wohneinheiten zugelassen werden können.</p>	<p>Bei der Bebauung Von-Minden-Weg handelt es sich um eine klassische Einfamilienhausbebauung mit einer schmalen Wohnstraße. Aus städtebaulicher Sicht sichert die Beschränkung auf 2 Wohneinheiten eine verträgliche Dichte der Bebauung.</p>

<p>Des Weiteren ist im zurzeit gültigen Bebauungsplan die rückwärtige Grenze, mit Ausnahme der Grundstücke „Von-Minden-Weg 2“ und „Friedewaldstraße 13“, mit einem 12 m breiten Grenzabstand festgesetzt. Begründet wurde dieses seinerzeit mit der geplanten Erschließungsstraße (Planstraße B) nördlich des Rathauses. Die Erschließung des Areals soll zukünftig jedoch laut Vorentwurf von der Friedewaldstraße aus erfolgen, so dass die ursprünglich geplante Planstraße B entfällt und damit die Abstandsregel nach unserer Meinung aufgehoben werden könnte. Wir bitten hier ebenfalls um Prüfung, ob hier nicht auch ein Grenzabstand von 5,0 m, analog den o.g. Grundstücken, ausgewiesen werden kann. Eine flexiblere Bebauung unseres Grundstückes und der Nachbargrundstücke wäre dadurch möglich.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein 5 m Grenzabstand würde auch den südlich teilweisen vorhandenen Großbaum-Bestand beeinträchtigen. Insofern sieht die Gemeinde Hesel hier keinen Anlass die Tiefe des überbaubaren Bereiches gegenüber dem Vorentwurf zu erweitern.</p>
---	--

<p>3 Frank Fecht, Blumenstraße 24a, 26835 Hesel 16.11.2018</p>	
<p>Stellungnahme</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p>
<p>Wir, die Unterzeichnenden, nehmen als Eigentümer und Anwohner der Grundstücke im derzeit gültigen Bebauungsplan Nr. 32 „Hesel-Nord-Sett“ zu dem og. Vorentwurf zum Bebauungsplan HE 11 „Hesel-Kernbereich“ wie folgt Stellung:</p>	
<p>Der Vorentwurf zum og. Bebauungsplan überplant verschiedene Bereiche im Kernbereich von Hesel und somit insgesamt vier, z. Teil aus den 80- er Jahren stammende Bebauungspläne. Das hier in Rede stehende Gebiet wurde seinerzeit im Bebauungsplan Nr. 32 „Hesel-Nord-Sett“ überplant. Das gesamte Baugebiet wurde als allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,5 sowie einer eingeschossigen Bebauung festgesetzt. Es entstanden, bis auf wenige Ausnahmen entlang der Auricher Straße (Mischgebiet) und an der Kastanienstraße, ausschließlich Einfamilienhäuser.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Nunmehr soll die Grundflächenzahl von derzeit 0,4 auf 0,3 reduziert werden. Mit dieser Reduzierung sind wir nicht einverstanden. Durch die beabsichtigte Reduzierung der Grundflächenzahl wird die zukünftige mögliche Bebaubarkeit unserer Grundstücke eingeschränkt und bedeutet somit einen Wertverlust für unsere Grundstücke. Die seinerzeitige Festlegung einer Grundflächenzahl auf 0,4 war und ist für den ländlichen Raum durchaus angemessen. (siehe hierzu auch die vorliegende Begründung zum Vorentwurf. Seite 18, Ni. 6.1.1)</p>	<p>Die Grundflächenzahl von 0,4 ist laut BauNVO die höchstmögliche Ausweisung die in einem Bebauungsplan zulässig ist. Im ländlichen Raum bei Einfamilienhaus- bzw. Doppelhausgebieten sind aktuell 0,25 bzw. 0,3 üblich.</p> <p>Die GRZ von 0,3 ermöglicht auch unter Berücksichtigung der Bestandsnutzung der betroffenen Grundstücke i.d.R. noch erheblichen Erweiterungsbedarf.</p>

<p>Des Weiteren besteht aus unserer Sicht für die beabsichtigte Abstufung keinerlei Grund. Durch die Beibehaltung der Grundflächenzahl von 0,4 ist keine zusätzliche Versiegelung von Flächen über das derzeitige Maß, bzw. den damals festgesetzten Ausbauzustand, zu befürchten. Die vorhandenen Einrichtungen wie Abwasser- und Oberflächenentwässerungskanäle wurden seinerzeit auf die o.g. Planungsmerkmale ausgelegt, so dass auch hier keine Erweiterungen oder Ergänzungen zu erwarten sind. Entwässerungsprobleme sowie Probleme bei der Abwasserbeseitigung hat es nach unserem Kenntnisstand bis dato nicht gegeben. Auch ist die Wasserversorgung im Gebiet gesichert. Aus den v.g. Gründen sehen wir eine Reduzierung der bebaubaren Fläche nicht als gegeben an und lehnen diese ab.</p>	<p>Der Bebauungsplan hat das städtebauliche Ziel die verschiedenen Nutzungsbereiche zu ordnen, dabei sollen Einfamilienhausgebiete beispielsweise in ihrer Struktur und Eigenart gesichert werden. Neue Anforderungen an den Wohnungsmarkt wie die Schaffung von Wohnungen soll auf ausgewählte Bereiche beschränkt werden, um die Nachbarschaft nicht zu beeinträchtigen. Denn in solchen Gebieten sind höhere Nutzungskennziffern wie z.B. eine GRZ von 0,4 bei II-Vollgeschossen erforderlich.</p>
<p>Des Weiteren ist geplant, den unmittelbaren Bereich westlich der Lindenstraße, von der Blumenstraße bis zur Ulmenstraße sowie den Bereich westlich der Kastanienstraße bis an die nördliche Bebauungsplangebietsgrenze als allgemeines Wohngebiet I auszuweisen. Hier soll künftig eine zweigeschossige Bauweise sowie eine Grundflächenzahl von 0,4 zugelassen werden. Für den Bereich zwischen der Blumen- und der Ulmenstraße lehnen wir dieses Vorhaben ebenfalls ab und nehmen wie folgt hierzu Stellung:</p> <p>Im zur Zeit noch rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 32 „Hesel-Nord-Sett“ war der vorderste Bereich von der Blumenstraße bis zum Tischlereibetrieb als Allgemeines Wohngebiet mit den og. Merkmalen, Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 0,5 und eingeschossig festgesetzt. Der Bereich der Tischlerei war aus planungsrechtlicher Sicht richtigerweise als Mischgebiet mit höheren Bebauungsmerkmalen überplant. Nunmehr zeichnet sich ab, dass die Tischlerei den Betrieb in das Gewerbegebiet am Großen Stein verlagern wird (siehe hierzu Seite 12, Nr. 4.1.2 Maßnahmen des Vorentwurfs). Somit wäre aus unserer Sicht eine Überplanung des Bereiches „Tischlereibetrieb“ als allgemeines Wohngebiet mit eingeschossiger Bauweise, wie auch die bisherige Festsetzung westlich entlang der Lindenstraße (Blumenstraße 6 bis Lindenstraße 3) folgerichtig. Stattdessen soll hier im gesamten Bereich von der Blumenstraße bis zur Ulmenstraße eine zweigeschossige Bebauung, mit einer 11 m hohen Firsthöhe, zugelassen werden. im Erläuterungsbericht heißt es hierzu, dass diese Bauweise als Übergang zum Mischgebiet an der Auericher Straße dienen soll.</p>	<p>Der Vorschlag läuft auf eine deutliche Verringerung der verdichteten WA1-Flächen hinaus. Die Gemeinde muss aber dem wachsenden Bedarf für die kleinteiligen Wohnstrukturen Rechnung tragen. Somit sind ausreichend Flächen im Ortskern für den Geschosswohnungsbau und andere verdichtete Bauformen bereit zu stellen, auch um den Nachfragedruck in Einfamilienhausgebieten zu verringern.</p> <p>Da wird die Gemeinde bei der bisherigen Abgrenzung von WA1 und WA3 bleiben.</p>

<p>Wir sind der Auffassung, dass die geplanten Festsetzungen einer zweigeschossigen Bebauung für die unmittelbaren Anlieger westlich des geplanten WA I-Gebietes Einschränkungen in der Wohnqualität bedeuten würden und schlagen deshalb vor, die Trennung bzw. den Übergang zum Wohngebiet so zu gestalten, indem man den Bereich entlang der Auricher Straße als Mischgebiet belässt, dann den unmittelbar anschließenden Bereich bis zur Lindenstraße als zweigeschossig zulässt und ab der Lindenstraße eine eingeschossige Bauweise festsetzt. So hätte man auf der westlichen Seite der Lindenstraße eine eingeschossige Bebauung und auf der östlichen Seite eine höhere zweigeschossige Bebauung. Dadurch wäre aus unserer Sicht die Homogenität der überwiegend im westlichen Gebiet vorhandenen eingeschossigen Wohnhäuser gegeben.</p>	<p>Die Gemeinde Hesel wird die geplante gemäßigte Verdichtung beibehalten, da sie städtebaulich verträglich ist und der Bedarf an Wohnungen in der Ortschaft Hesel mittelfristig gedeckt werden soll.</p>
<p>Wir bitten hier zum Wohle der Anwohner um wohlwollende Prüfung unserer Stellungnahme und bitten um Rückmeldung an die o.g. Ansprechpartner.</p>	

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



Oldenburg, den 03.05.2021

M. Lux