



51. Flächennutzungsplanänderung „Bereich: Filsumer Straße (B 72)“

Begründung (Teil I)

Entwurf

22.08.2022

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40



INHALTSÜBERSICHT

TEIL I: BEGRÜNDUNG	1
1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
1.1 Städtebauliche Erforderlichkeit / Standortfrage	1
2.0 RAHMENBEDINGUNGEN	3
2.1 Kartenmaterial	3
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	3
2.3 Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation	3
3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	3
3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)	3
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	4
3.3 Bundesverkehrswegeplan (BVWP) 2030	4
3.4 Vorbereitende Bauleitplanung	4
3.5 Verbindliche Bauleitplanung	5
4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE	5
4.1 Belange von Natur und Landschaft / Besonderer Artenschutz	5
4.2 Belange des Immissionsschutzes	5
4.2.1 Verkehrsrgeräuschemissionen	5
4.2.2 Gewerbelärmemissionen	5
4.3 Militärischer Flugplatz Wittmund	6
4.4 Belange der Wasserwirtschaft	6
4.5 Belange des Denkmalschutzes	6
4.6 Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte)	6
4.7 Belange des Bodenschutzes	7
4.8 Belange des Abfallrechtes	7
4.9 Kampfmittel	8
5.0 INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	8
5.1 Art der baulichen Nutzung	8
5.2 Straßenverkehrsfläche	8
5.3 Wasserschutzgebiet	8
6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	8
7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE	9
7.1 Rechtsgrundlagen	9
7.2 Planverfasser	9

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Samtgemeinde Hesel beabsichtigt, die Erweiterung des Gewerbegebietes an der Leeraner Straße planungsrechtlich vorzubereiten und führt zu diesem Zweck die 51. Flächennutzungsplanänderung „Bereich: Filsumer Straße (B 72)“ durch.

Städtebauliches Ziel der Samtgemeinde Hesel, ist es die zukünftige gewerbliche Entwicklung auf die Flächen südlich der Ortslage Hesel, angrenzend an die vorhandenen gewerblichen Bauflächen zu konzentrieren. Die Flächen eignen sich besonders aufgrund ihrer guten verkehrlichen Anbindung an die Bundesstraße 436 (Leeraner Straße) und die Bundesstraße 72 (Filsumer Straße) für eine gewerbliche Nutzung. Durch die Flächenausweisung soll dem langfristigen Bedarf an gewerblichen Bauflächen Rechnung getragen werden. Ferner ist eine sukzessive Erschließung vorgesehen. Mit Hinblick auf den demographischen Wandel, der besonders die ländlichen Gemeinden betrifft, möchte die Gemeinde Hesel zukünftig weitere Arbeitsplätze über die Neuansiedlung von Unternehmen schaffen. Des Weiteren soll hierdurch auch die Wettbewerbsfähigkeit gegenüber anderen Kommunen gestärkt werden.

Das Plangebiet der 51. Flächennutzungsplanänderung „Bereich: Filsumer Straße (B 72)“ erstreckt sich auf einer Gesamtfäche von ca. 36 ha südlich der Leeraner Straße und der Filsumer Straße und unterliegt derzeit der landwirtschaftlichen Nutzung. Nördlich und westlich der Fläche befinden sich bereits Gewerbegebiete und gewerbliche Bauflächen. Anlässlich der langfristigen Weiterentwicklung der Samtgemeinde Hesel soll der bereits bestehende gewerbliche Bereich nunmehr erweitert werden.

Für den vorliegenden Änderungsbereich gelten derzeit die Inhalte des im Jahr 2007 wirksam gewordenen Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Hesel. In diesem ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Zur planungsrechtlichen Vorbereitung des dargelegten Entwicklungsziels wird in der 51. Flächennutzungsplanänderung „Bereich: Filsumer Straße (B 72)“ das derzeit als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesene Plangebiet als gewerbliche Baufläche (G) gem. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO dargestellt.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1a BauGB werden im Rahmen des Umweltberichtes umfassend beschrieben und bewertet. Aufgabe des Umweltberichtes ist es, die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege so umfassend zu berücksichtigen, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die mit der Realisierung des Vorhabens verbunden sind, sofern möglich, vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Der Umweltbericht zu der 51. Flächennutzungsplanänderung „Bereich: Filsumer Straße (B 72)“ ist als Teil II verbindlicher Bestandteil der Begründung und den Unterlagen beigelegt.

1.1 Städtebauliche Erforderlichkeit / Standortfrage

Die Lebens- und Wohnverhältnisse werden neben einem attraktiven und differenzierten Angebot an infrastrukturellen Einrichtungen, Wohnbauflächen sowie Naherholungs- und Freizeiteinrichtungen auch von der wirtschaftlichen Ausstattung des Raumes bestimmt. Die Sicherung einer leistungsfähigen, ausgeglichenen Wirtschaftsstruktur zur Bereitstellung eines ausreichenden Arbeits- und Ausbildungsplatzangebotes, welches wiederum die Grundlage für die Erhaltung und Schaffung guter Einkommensverhältnisse der Gemeinde bildet, ist daher übergeordnetes Ziel der kommunalen Entwicklungspolitik.

Insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels sieht die Samtgemeinde Hesel langfristig eine zentrale Aufgabe darin, zur Vermeidung von Abwanderungstendenzen, wohnortnahe Arbeitsplätze über den Erhalt und die Weiterentwicklung der vorhandenen Gewerbestandorte zu sichern sowie weitere Arbeitsplätze über die Neuansiedlung von Unternehmen zu schaffen. Grundvoraussetzung hierzu ist die Bereitstellung eines ausreichenden und attraktiven Gewerbeflächenangebotes.

Um zukünftig wettbewerbsfähig gegenüber anderen Kommunen zu bleiben, wird dabei eine langfristige, für die nächsten 20 – 30 Jahre ausreichende Angebotsplanung angestrebt, die alle Wirtschaftsbereiche berücksichtigt. Dies trägt zur Diversifizierung der Wirtschaftsstruktur und somit zur Stabilisierung und Krisenfestigkeit der Gemeinde bei.

Angesichts der Komplexität von Wirtschaftsprognosen ist eine exakte Berechnung des zukünftigen Bedarfs an gewerblichen Bauflächen nur schwer möglich. Über den ermittelten Flächenumsatz aus den Jahren 2011 – 2017 aus dem Gewerbeflächenentwicklungskonzept des Landkreises Leer erfolgte eine überschlägige Berechnung des zu erwartenden Flächenbedarfs bis 2050.

Der bisherige Flächenumsatz aus den Jahren 2011 – 2017 weist etwa 2,86 ha Gewerbeflächen pro Jahr aus. Da seit dem Jahr 2017 keine weiteren Flächen zur Verfügung stehen, ergibt sich dadurch für den Zeitraum 2011 – 2019 ein Flächenumsatz von etwa 2,23 ha. Aufgrund der zentralen Lage der Samtgemeinde zwischen Leer, Aurich und Emden und wegen der Nähe zur Autobahn betrachtet die Samtgemeinde Hesel diesen Wert auch für eine künftige gewerbliche Entwicklung anzusetzen. Bis zum Jahr 2050 wird für die künftige Gewerbeentwicklung somit ein Flächenbedarf von rund 69 ha angenommen.

Derzeit stehen keine Flächenreserven für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung. Die Lage des Plangebietes gestaltet sich aufgrund der potentiellen Anbindung an die Bundesstraße 436 (Leeraner Straße) und die Bundesstraße 72 (Filsumer Straße) als attraktiv für gewerbliche Betriebe. Des Weiteren ist bereits ein bestehender Gewerbestandort direkt angrenzend vorhanden. Ziel der Gemeinde ist es daher, den überwiegenden Teil der gewerblichen Bauflächen im Gemeindegebiet am Standort Filsumer Straße/Leeraner Straße zu konzentrieren. Diesem Ziel soll mit der 51. Flächennutzungsplanänderung entsprochen werden.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Leer wird für den Bereich ein Vorsorgegebiet für Landwirtschaft auf Grund besonderer Funktionen der Landwirtschaft dargestellt. Im näheren Umfeld des Plangebietes befinden sich jedoch keine landwirtschaftlichen Betriebe, sodass von keinen wesentlichen Einschränkungen für gewerbliche Nutzungen ausgegangen werden kann. Die Schutzansprüche der nördlich gelegenen Siedlungsstrukturen können bei einer konkreten Gebietsentwicklung durch eine gezielte Lärmkontingentierung berücksichtigt werden.

Auch aus naturschutzfachlicher Sicht ergeben sich keine unüberwindbaren Belange. Das gesamte Plangebiet ist als Suchraum für schutzwürdige Böden aufgrund des möglichen Vorhandenseins von Plaggeneschböden, welche aufgrund ihrer Archivfunktion besonders schutzwürdig und aus kulturgeschichtlicher Sicht besonders bedeutsam sind, ausgewiesen. Aufgrund einer durchgeführten Biotoptypenkartierung wurden innerhalb des Plangebietes nahezu vollständig Ackerflächen ermittelt. Hierdurch ist davon auszugehen, dass die vorkommenden Plaggenesch bereits beeinträchtigt sind und ihre Archivfunktion bereits in Mitleidenschaft gezogen wurde. Ferner befinden sich innerhalb des Plangebietes Wallhecken, welche gem. § 29 BNatSchG in Verbindung mit § 22 NAGBNatSchG geschützt sind. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung kann jedoch konkretisiert werden, ob und inwieweit Beeinträchtigungen vorhanden sind und entsprechende Maßnahmen bzw. Regelungen treffen, um dem entgegenzuwirken.

Ein alternativer Entwicklungsstandort mit gleicher Qualität und Lagegunst einschließlich einer gesicherten Erschließung steht im gesamten Gemeindegebiet nicht zur Verfügung.

Nach sorgfältiger Abwägung aller aufgeführten städtebaulichen und landschaftspflegerischen Belange erwies sich der Standort als gegenwärtig am geeignetsten. Zudem besteht die Möglichkeit aufgrund des bereits bestehenden, nördlich des Plangebietes vorhandenen Gewerbestandortes, einen konzentrierten Bereich für die nächsten 20 – 30 Jahre zu schaffen.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung der 51. Flächennutzungsplanänderung „Bereich: Filsumer Straße (B 72)“ wurde unter Verwendung der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1 : 5000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 51. Flächennutzungsplanänderung „Bereich: Filsumer Straße (B 72)“ umfasst einen Bereich südlich der Leeraner Straße und Filsumer Straße mit einer Gesamtfläche von ca. 36 ha. Die konkrete Abgrenzung sowie die Lage im Gemeindegebiet sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation

Das gesamte Plangebiet ist derzeit überwiegend unbebaut und wird als Ackerfläche genutzt. Im zentralen Bereich des Plangebietes an der Filsumer Straße befindet sich ein Rastplatz. Durch einzelne Gehölzstrukturen in Form von Wallhecken, Strauchhecken und Einzelbäumen wird das Plangebiet strukturiert.

Das städtebauliche Umfeld wird nördlich des Plangebietes durch den Ortskern der Samtgemeinde Hesel und westlich durch bereits vorhandene Gewerbebetriebe bestimmt. Südlich grenzen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Nach § 1 (4) BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung der 51. Flächennutzungsplanänderung „Bereich: Filsumer Straße (B 72)“ einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen. Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) aus dem Jahr 2017 (Nds. GVBl Nr. 20/2017, 06.10.2017) werden für das Plangebiet selbst keine gesonderten Festsetzungen getroffen. Die Leeraner Straße und die Filsumer Straße werden als Hauptverkehrsstraßen dargestellt. Die Samtgemeinde Hesel ist somit der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen. Grundsätzlich soll die Entwicklung dieser Regionen gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Gemeinden und Städten abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten. Ferner soll die Entwicklung der ländlichen Regionen gefördert werden, um insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld bieten zu können ((vgl. LROP-VO 2017, Kapitel 1.1, Abschnitt 07). Mit der bedarfsgerechten Ausweitung des Angebots an gewerblichen Bauflächen wird dieser raumordnerischen Zielaussage entsprochen.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Leer aus dem Jahr 2006 konkretisiert die auf Landesebene formulierten Zielsetzungen für das Plangebiet. Grundsätzlich sind innerhalb des genannten Gebietes alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass sie in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung nicht beeinträchtigt werden.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Leer wird die Gemeinde Hesel als Grundzentrum ausgewiesen. Gebiete mit einer grundzentralen Funktion, wie die Gemeinde Hesel, haben die Schwerpunktaufgabe zur Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten inne. Diese sollen durch die Bereitstellung von Flächen für Industrie- und Gewerbeansiedlungen sowie durch geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse, der wirtschaftsnahen Infrastruktur und der beruflichen Aus- und Fortbildung für ein entsprechend umfangreiches, möglichst vielfältiges Angebot an Arbeitsplätzen sorgen.

Das Plangebiet selbst wird als Vorsorgegebiet für Landwirtschaft auf Grund besonderer Funktionen der Landwirtschaft dargestellt. Ferner werden die Leeraner Straße als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung sowie als regional bedeutsamer Busverkehr und die Filsumer Straße als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung dargestellt.

Aufgrund der eingangs erläuterten Standortvorteile und der Bedarfslage wird den Belangen der Wirtschaft allerdings ein Vorrang eingeräumt. Somit dient das mit dem Planvorhaben verfolgte Planungsziel der Funktionsstärkung der Gemeinde Hesel als Grundzentrum und ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

3.3 Bundesverkehrswegeplan (BVWP) 2030

Im Rahmen des Bundesverkehrswegeplan (BVWP) 2030 werden die verkehrspolitischen Weichen für die kommenden 10 bis 15 Jahre gestellt. Hierbei werden neben der Betrachtung des Bestandsnetzes auch zukünftige Aus- und Neubauprojekte im Bereich der Verkehrsträger Straße, Schiene und Wasserstraße gestellt. Die hierin vorgestellten Vorhaben wurden sowohl einer Kosten-Nutzen-Analyse als auch einer umwelt- und naturschutzfachlichen, raumordnerischen und städtebaulichen Beurteilung unterzogen. Auf Grundlage dieser Ergebnisse erfolgte die Einstufung in verschiedene Dringlichkeitskategorien.

Unter der Projektnummer B72-G10-NI ist im Bundesverkehrswegeplan 2030 die Ortsumgehung Hesel eingetragen. Dieses Projekt wurde in die Dringlichkeitskategorie „Weiterer Bedarf“ eingestuft. Der aus dem Jahr 2013 vorgesehene Verlauf der Ortsumgehung durchquert das Plangebiet, sodass im weiteren Planungsprozess die Ortsumgehung Hesel betrachtet und entsprechend bereits in der 51. Flächennutzungsplanänderung „Bereich: Filsumer Straße (B 72)“ planungsrechtlich gesichert wird, um eine zukünftige Entwicklung sicherzustellen.

3.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Für das Plangebiet gelten die Darstellungen des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Hesel aus dem Jahr 1980 (Neubekanntmachung 2007), der das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft gem. § 5 (2) Nr. 9 a) BauGB ausweist. Des Weiteren liegt der südliche Teilbereich des Plangebietes in einer Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen (Wasserschutzgebiete des Wasserwerkes Hasselt und des Wasserwerkes Leer).

Mit der 51. Flächennutzungsplanänderung „Bereich: Filsumer Straße (B 72)“ erfolgt nunmehr die Erweiterung der bereits vorhandenen gewerblichen Bauflächen.

3.5 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt derzeit keine verbindliche Bauleitplanung vor. Es ist planungsrechtlich dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft / Besonderer Artenschutz

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1a BauGB werden im Rahmen des Umweltberichtes bewertet. Aufgabe des Umweltberichtes ist es, die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege so umfassend zu berücksichtigen, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die mit der Realisierung des Vorhabens verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Der Umweltbericht zu der 51. Flächennutzungsplanänderung „Bereich: Filsumer Straße (B 72)“ ist als Teil II verbindlicher Bestandteil der Begründung und den Unterlagen beigelegt.

4.2 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Es sind die allgemeinen Anforderungen und die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr. 1 BauGB zu beachten. Schädliche Umwelteinwirkungen sind bei der Planung nach Möglichkeit zu vermeiden (§ 50 BImSchG).

4.2.1 Verkehrsgeräuschemissionen

Wie bereits in Kapitel 3.3 erläutert, durchquert die zukünftige Ortsumgehung Hesel das Plangebiet. Aufgrund der hiervon ausgehenden, auf das Plangebiet einwirkenden, Verkehrslärmimmissionen, wird zukünftig auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein Lärmgutachten erstellt. Hier werden auf Grundlage des Gutachtens Lärmschutzvorkehrungen ausgesprochen und planungsrechtlich gesichert, wodurch eine unverträgliche Belastung im Plangebiet verhindert werden soll.

4.2.2 Gewerbelärmemissionen

Zur Bewertung der mit dem Planvorhaben vorbereiteten Lärmsituation wird zukünftig auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein Lärmgutachten erstellt. Hierin wird zur Regelung der Geräuschemissionen auf Grundlage der DIN 45691 eine Geräuschkontingentierung erarbeitet. Die Lärmbeurteilung erfolgt anhand der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau). Unter Beachtung der relevanten Immissionsorte ergeben sich nach dem Verfahren der DIN 45691 für das Plangebiet zulässigen Emissionskontingente (LEK_i; Tag- und Nachtwert in dB (A)/m²). Im Rahmen der nachgelagerten verbindlichen Bauleitplanung werden diese Lärmkontingente nach § 1 (4) Nr. 2 BauNVO verbindlich festgesetzt. Bei Einhaltung dieser festgesetzten Lärmkontingente wird sichergestellt, dass es an den umliegenden relevanten Immissionsorten zu keiner unverträglichen Belastung kommt.

4.3 Militärischer Flugplatz Wittmund

Nach Aussage des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr befindet sich das Plangebiet im Zuständigkeitsbereich für Flugplätze nach § 18a LuftVG des militärischen Flugplatzes Wittmund. Daher ist durch den Flugplatz/Flugbetrieb/militärischer Übungsbetrieb mit Lärm- und Abgasemissionen zu rechnen, welche gegenüber des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr nicht geltend gemacht werden können.

4.4 Belange der Wasserwirtschaft

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Für eine ordnungsgemäße und schadlose Oberflächenentwässerung ist Sorge zu tragen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt. Ferner befindet sich das Plangebiet teilweise in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes des Wasserversorgungsverbandes Moormerland – Uplengen – Hesel – Jümme. Die Auflagen der Wasserschutzgebietsverordnung für das Wasserschutzgebiet Hesel – Hasselt und der allgemein gültigen Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

4.5 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Innerhalb des Plangebietes ist mit weiteren Oberflächenfundplätzen von der Steinzeit über die Bronzezeit und besonders des Mittelalters zu rechnen, die durch das Nieders. Denkmalschutzgesetz geschützt sind. Daher sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung rechtzeitig Prospektionen durchzuführen, um archäologische Funde und Befunde zu ermitteln und wenn nötig, fach- und sachgerechte archäologische Ausgrabungen durchzuführen.

Des Weiteren wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen, u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, Tel. 0441/799-2120 als verantwortliche Stellen unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

4.6 Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte)

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen (stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen, z. B. ehemalige Müllkippen) oder Altstandorte (z. B. ehemals gewerblich genutzte Flächen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist) gemeldet.

Sollten bei den Bauarbeiten Hinweise auf Abfallablagerungen, Bodenverunreinigungen etc. zutage treten oder Bodenverunreinigungen während der Bauphase (Leckagen beim

Umgang mit Betriebsmitteln oder Baustoffen) auftreten, ist unverzüglich der Landkreis Leer als untere Bodenschutz- und Abfallbehörde zu benachrichtigen.

4.7 Belange des Bodenschutzes

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gemäß § 4 BBodSchG).

Die Prüfung anhand der vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) online zur Verfügung gestellten Kartenunterlagen (Kartenserver des LBEG) ergab, dass im Plangebiet setzungsempfindlicher Baugrund (anthropogene Auffüllungen) vorliegt. Wasserlösliche Karbonatgesteine aus der Oberkreide liegen im Planungsgebiet in so großer Tiefe (> 500 m), dass bisher kein Schadensfall bekannt geworden ist, der auf Verkarstung in dieser Tiefe zurückzuführen ist. Des Weiteren besteht auch keine Erdfallgefährdung, weshalb auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung bei Bauvorhaben im Planungsbereich verzichtet werden kann.

4.8 Belange des Abfallrechtes

Anfallende Abfälle (z. B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufläche verwertbarer Bodenaushub usw.) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer in der jeweils gültigen Fassung. Demnach sind die Abfälle einer Verwertung (vorrangig) bzw. Beseitigung zuzuführen und hierfür getrennt zu halten.

Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können unverändert an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wieder verwendet werden. Im Rahmen des konkreten Baugenehmigungsverfahrens sind eine Darstellung des geplanten Verbleibs und ein Nachweis über die Qualität des Bodens zu erbringen.

Verwertungsmaßnahmen wie z. B. Flächenauffüllungen außerhalb des Baugrundstückes, Errichtung von Lärmschutzwällen usw., unterliegen ggf. genehmigungsrechtlichen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht) und sind daher vorab mit dem Landkreis Leer bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA Richtlinie M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“).

Sollte der Abriss eines Bauwerks erforderlich werden, bzw. im Rahmen einer Baumaßnahme Bodenmaterial ausgehoben werden, wäre zunächst zu prüfen, ob mit Schadstoffbelastungen der anfallenden Abfälle (Baustellenabfälle, Boden, usw.) zu rechnen ist, zumal die Entsorgungsmöglichkeit (Verwertung oder Beseitigung) der Abfälle von deren Schadstoffgehalt und Beschaffenheit abhängt. Dabei wäre insbesondere die Art und Belastung der Baumaterialien und des Bodenaushubes aufgrund der Vornutzung zu berücksichtigen.

4.9 Kampfmittel

Hinweise auf das Vorkommen von Kampfmitteln liegen derzeit für das Plangebiet nicht vor. Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten jedoch Kampfmittel (Bombenblindgänger, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu melden.

5.0 INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

5.1 Art der baulichen Nutzung

Ziel dieser Bauleitplanung ist die städtebaulich bedarfsgerechte Erweiterung von weiteren gewerblichen Bauflächen im Anschluss an den vorgeprägten Bereich nördlich und westlich des Plangebietes. Die hierfür vorgesehene Entwicklungsfläche wird in der 51. Flächennutzungsplanänderung „Bereich: Filsumer Straße (B 72)“ entsprechend als gewerbliche Baufläche (G) gem. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO dargestellt.

5.2 Straßenverkehrsfläche

Unter der Projektnummer B72-G10-NI ist im Bundesverkehrswegeplan 2030 die Ortsumgehung Hesel eingetragen. Dieses Projekt wurde in die Dringlichkeitskategorie „Weiterer Bedarf“ eingestuft. Der aus dem Jahr 2013 vorgesehene Verlauf der Ortsumgehung durchquert das Plangebiet, sodass im weiteren Planungsprozess die Ortsumgehung Hesel betrachtet und entsprechend bereits in der 51. Flächennutzungsplanänderung „Bereich: Filsumer Straße (B 72)“ planungsrechtlich gesichert wird, um eine zukünftige Entwicklung sicherzustellen. Hierfür hat das Büro Thalen Consult einen alternativen Trassenverlauf bestimmt, dessen Verlauf in die Planzeichnung übernommen wurde.

5.3 Wasserschutzgebiet

Der im Änderungsbereich befindliche Teil der Schutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes Hesel- Hasselt wird entsprechend , wie auch bisher im Flächennutzungsplan enthalten, übernommen.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**

Die interne Erschließung erfolgt über neu anzulegende Planstraßen, welche an die Leeraner Straße (B 436) und die Filsumer Straße (B 72) angebunden werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird ein Erschließungskonzept erarbeitet.

- **Gas- und Stromversorgung**

Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).

- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**

Die Schmutz- und Abwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes wird über den Anschluss an das vorhandene und noch zu erweiternde Kanalnetz gesichert.

- **Wasserversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser wird durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) gesichert.

- **Abfallbeseitigung**
Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Leer.
- **Oberflächenentwässerung**
Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt lt. Sicherstellungsauftrag gem. § 77 i Abs. 7 Telekommunikationsgesetz (TKG) über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**
Die Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes wird gemäß den entsprechenden Anforderungen sichergestellt.

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE

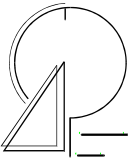
7.1 Rechtsgrundlagen

Dem Flächennutzungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- BauGB (Baugesetzbuch),
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- PlanzV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung),
- NAGBNatSchG (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NKomVG (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

7.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 51. Flächennutzungsplanänderung „Bereich: Filsumer Straße (B 72)“ erfolgte im Auftrag der Samtgemeinde Hesel vom Planungsbüro:

**Diekmann •
Mosebach
& Partner** 
**Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement**
*Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 9116-30
Telefax (0 44 02) 9116-40
www.diekmann-mosebach.de
mail: info@diekmann-mosebach.de*