

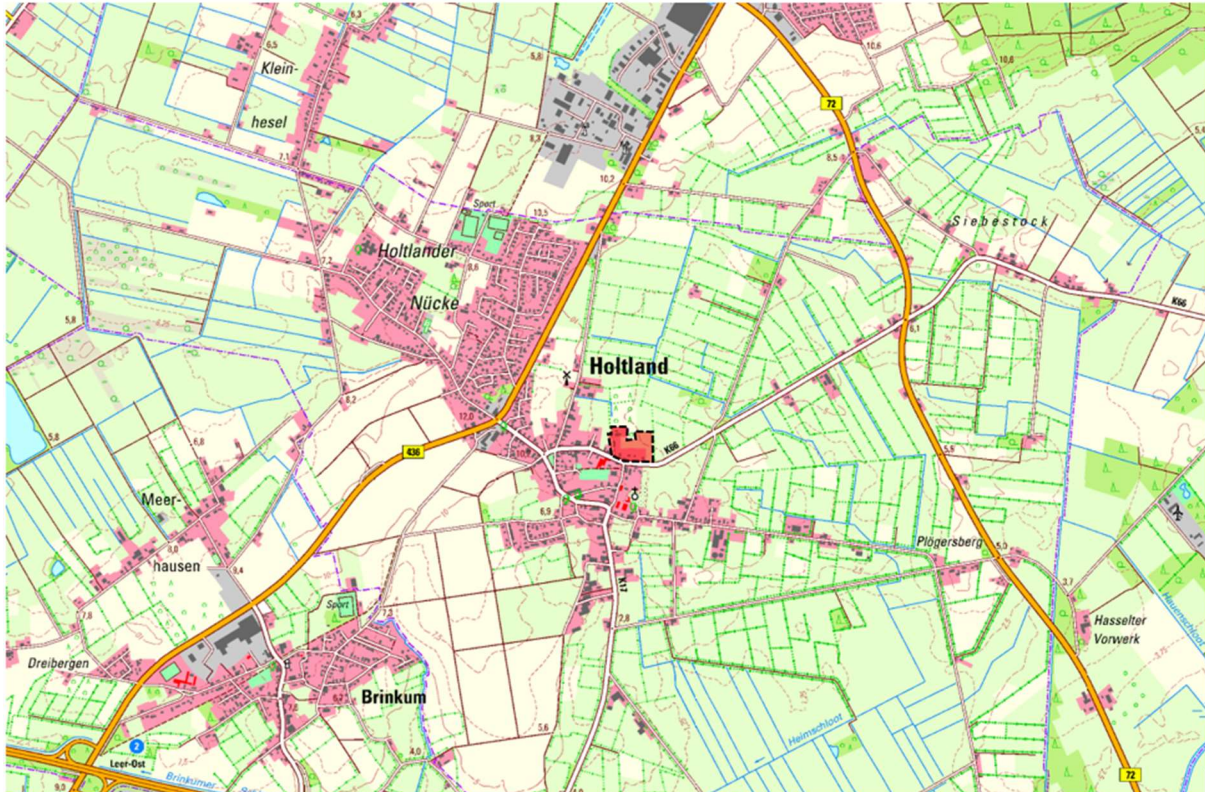
Samtgemeinde Hesel

- Gemeinde Holtland



60. Änderung des Flächennutzungsplanes Planbereich "Nördlich Siebestocker Straße"

Begründung



VORENTWURF

Stand:13.01.2023



Niedersächsische
Landgesellschaft mbH

Geschäftsstelle Aurich
Wagenweg 13 | 26603 Aurich
Tel. 04941-1705-0 | Fax 04941 1705 22
E-Mail: info-aurich@nlg.de
www.nlg.de

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	3
1.1 Planungsanlass	3
1.2 Lage und angrenzende Nutzung	3
1.3 Geltungsbereich	5
1.4 Demografische Entwicklung	5
1.4.1 Bevölkerungsentwicklung	6
1.4.2 Bevölkerungsvorausberechnung von 2021 bis 2031 (LSN)	7
2. Planungsvorgaben	10
2.1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)	10
2.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP 2006) – Landkreis Leer	11
2.3 Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hesel	12
2.3.1 Aktuelle Darstellungen	12
2.3.2 Geplante Darstellung	13
3. Städtebauliches Konzept	14
4. Belange des Umweltschutzes	14
5. Immissionsschutz und Restriktionen	16
5.1 Verkehrslärm	16
6. Hinweise	16
6.1 Baunutzungsverordnung	16
6.2 Bodenfunde	17
6.3 Bodenschutz	17
6.4 Erkundigungspflicht	17
6.5 Anschluss Telekommunikationsleitung	17
7. Verfahrensvermerke	18

1. Allgemeines

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Holtland verfolgt das Ziel die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum zu schaffen. Mit der städtebaulichen Planung soll der bestehende Siedlungszusammenhang an der Siebestocker Straße erweitert und die vorhandene Infrastruktur genutzt werden, um das Wohnraumangebot in der Gemeinde zu ergänzen.

Mit der 60. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Hesel soll die Herstellung einer städtebaulich geordneten Entwicklung von Wohnbauflächen an der Siebestocker Straße erfolgen. Der Geltungsbereich des Plangebiets schließt bislang als gemischte Bauflächen dargestellte Bereiche entlang der Siebestocker Straße ein, die jedoch ausschließlich wohnbaulich genutzt werden. Durch die 60. Änderung des Flächennutzungsplans sollen diese Flächen planungsrechtlich als Wohnbaufläche gesichert werden.

Parallel zur 60. Änderung des Flächennutzungsplans wird die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. HO 06 „Holtland – Wohngebiet nördlich der Siebestocker Straße“ bearbeitet.

1.2 Lage und angrenzende Nutzung

Die Gemeinde Holtland ist eine Mitgliedsgemeinde der im Landkreis Leer gelegenen Samtgemeinde Hesel (vgl. Abb. 1). Die nächstgelegenen Städte sind die Kreisstadt Leer in einer Entfernung von ca. 10 km sowie der Ortsteil Hesel, der Sitz der Samtgemeinde ist, in einer Entfernung von ca. 3 km.

Das Plangebiet liegt nördlich der Siebestocker Straße (Kreisstraße 66) am Rand des Ortskerns der Gemeinde Holtland. Die Fläche grenzt östlich an wohnbaulich genutzte Bestandsgebäude an. Südlich des Plangebiets befinden sich Wohngebäude sowie das Areal der Grundschule Holtland. Nördlich sowie östlich des Plangebiets schließen landwirtschaftliche Flächen an. Ein Teilbereich der nördlich gelegenen Flächen wurde vormals von einer Baumschule genutzt. (vgl. Abb. 2)

Innerhalb des Plangebiets befinden sich bestehende Wohngebäude, die von der Siebestocker Straße erschlossen werden. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 5 ha.



Abbildung 1: Gebiet der Gemeinde Holtland (Skizze ohne Maßstab)

Quelle: Verändert nach LGLN, <https://www.geobasis.niedersachsen.de/>

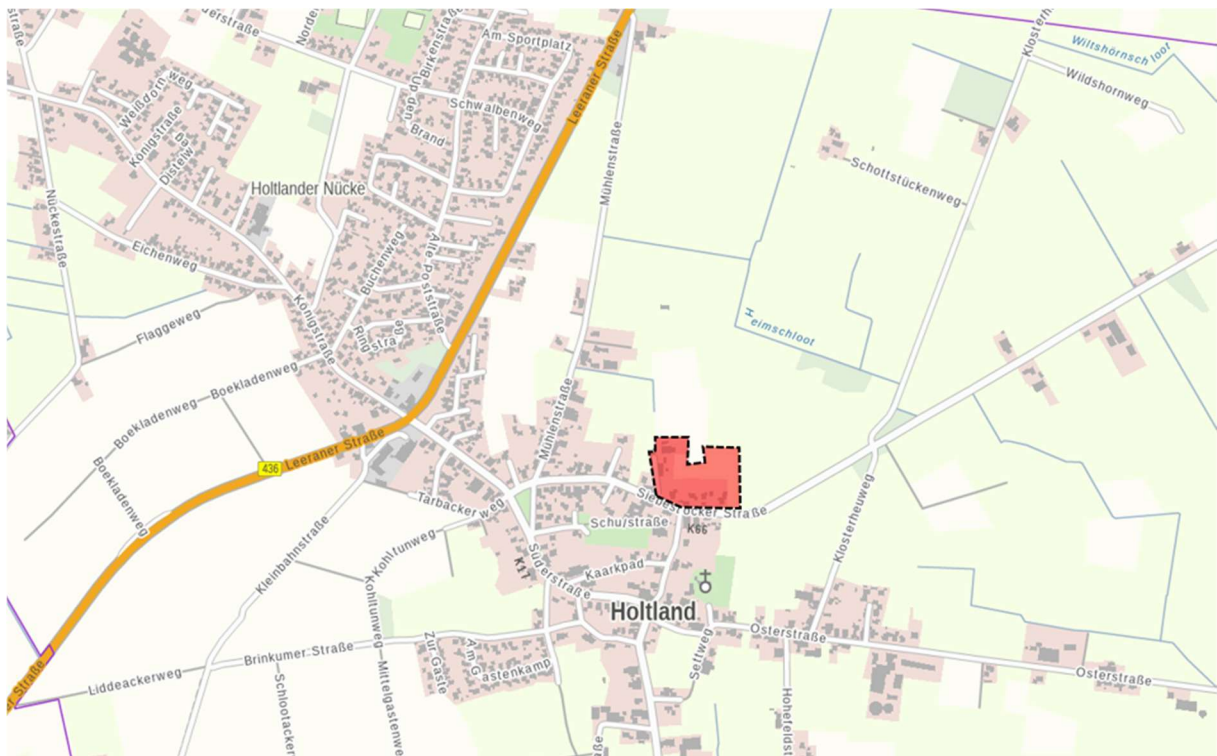


Abbildung 2: Lage des Plangebiets in der Gemeinde Holtland (Skizze ohne Maßstab, Plangebiet rot markiert)

Quelle: Verändert nach LGLN, <https://www.geobasis.niedersachsen.de/>

1.3 Geltungsbereich

Das Plangebiet wird südlich von der Siebestocker Straße und westlich von bestehender Wohnbebauung begrenzt. Nördlich und östlich schließen jeweils landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet an. Im südlichen sowie westlichen Teil des Geltungsbereichs der 60. Änderung befinden sich Wohngebäude. Bei den weiteren Flächen im Geltungsbereich handelt es sich um landwirtschaftliche Flächen. (vgl. Abb. 3).

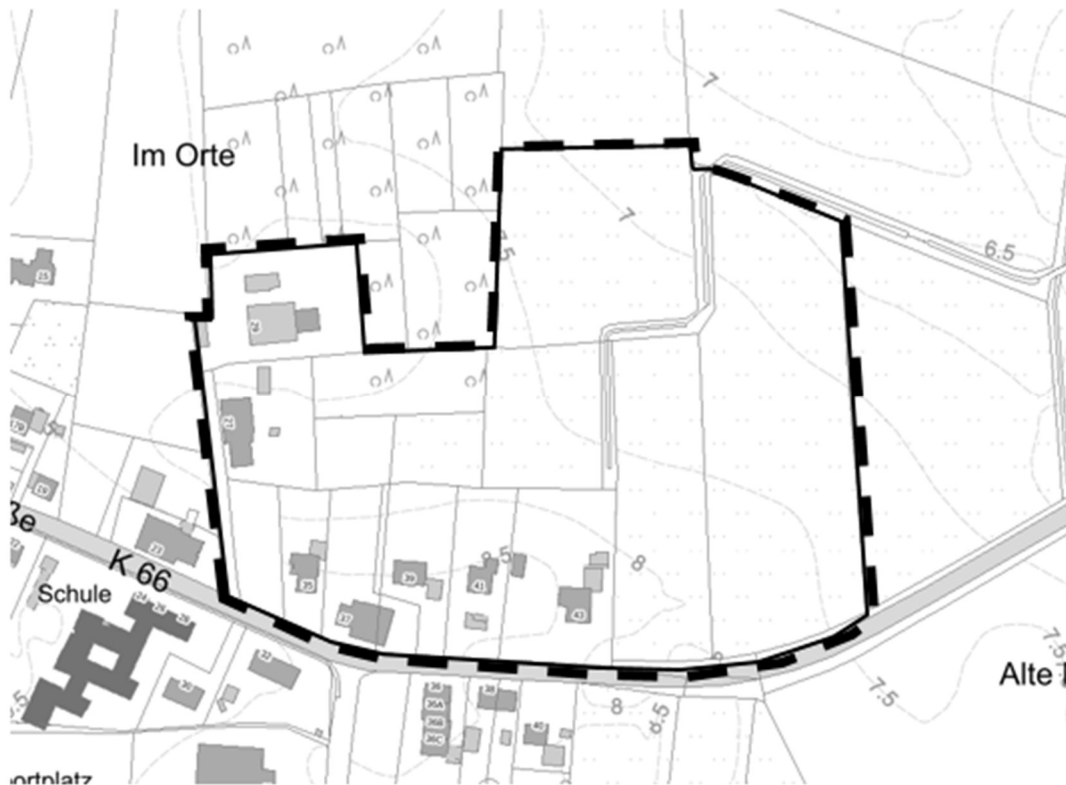


Abbildung 3: 60. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Hesel, Geltungsbereich der Plangebietsfläche

Quelle: Verändert nach LGLN

1.4 Demografische Entwicklung

Im folgenden Kapitel wird die demografische Entwicklung der Gemeinde Holtland anhand der Entwicklung der Bevölkerungszahl im Beobachtungszeitraum von 2011 bis 2021 sowie der Bevölkerungsvorausberechnung bis zum Jahr 2031 erläutert. Als Grundlage für die Analyse der demografischen Entwicklungen dienen vorhandene Analysedaten des Landesamtes für Statistik Niedersachsen (LSN).

Für die Analyse der Bevölkerungsvorausberechnung werden Daten vom LSN für das gesamte Gebiet der Samtgemeinde Hesel zugrunde gelegt, da für die Gemeinde Holtland seitens des LSN keine gesonderten Daten zur Bevölkerungsvorausberechnung zur Verfügung stehen.

1.4.1 Bevölkerungsentwicklung

Anhand der statistischen Daten des LSN lässt sich feststellen, dass die Gemeinde Holtland zwischen 2011 und 2021 eine stagnierende bis leicht rückläufige Einwohnerentwicklung zu verzeichnen hat. Die Bevölkerungszahl der Gemeinde Holtland hat sich in dem Beobachtungszeitraum von 2.215 Einwohnern im Jahr 2011 auf eine Bevölkerungszahl von 2.195 Einwohnern im Jahr 2021 entwickelt. Damit ergibt sich eine relative Bevölkerungsabnahme von ca. 0,91 % und eine absolute Abnahme von 20 Personen im Beobachtungszeitraum 2011 bis 2021. Die Bevölkerung in der Samtgemeinde Hesel ist im selben Beobachtungszeitraum um 5,10 % sowie im Landkreis Leer um 5,18 % gewachsen.

In der Analyse wird deutlich, dass ein starker Zuwachs in der Altersgruppe der über 65-jährigen erfolgt ist. Im Beobachtungszeitraum zwischen 2011 und 2021 stieg die Zahl der Einwohner in dieser Altersgruppe um ca. 23 %. Die Anzahl der Einwohner in den Altersgruppen der 0-15 Jährigen (-23,9 %), der 15 – 60 Jährigen (-1,4 %) und der 60 – 65 Jährigen (-12,9 %) sind im Vergleich der Jahre 2011 und 2021 hingegen rückläufig. (vgl. Abb. 4)

Das Durchschnittsalter der Einwohner in der Gemeinde Holtland lag im Jahr 2021 bei 46,2 Jahren (Samtgemeinde Hesel: 44,6 Jahre, Landkreis Leer: 44,5 Jahre, Land Niedersachsen: 44,8 Jahre). Die durchschnittliche Altersstruktur in der Gemeinde Holtland befindet sich somit über dem Altersdurchschnitt der Samtgemeinde Hesel sowie des Landkreises Leer und des Landes Niedersachsen.

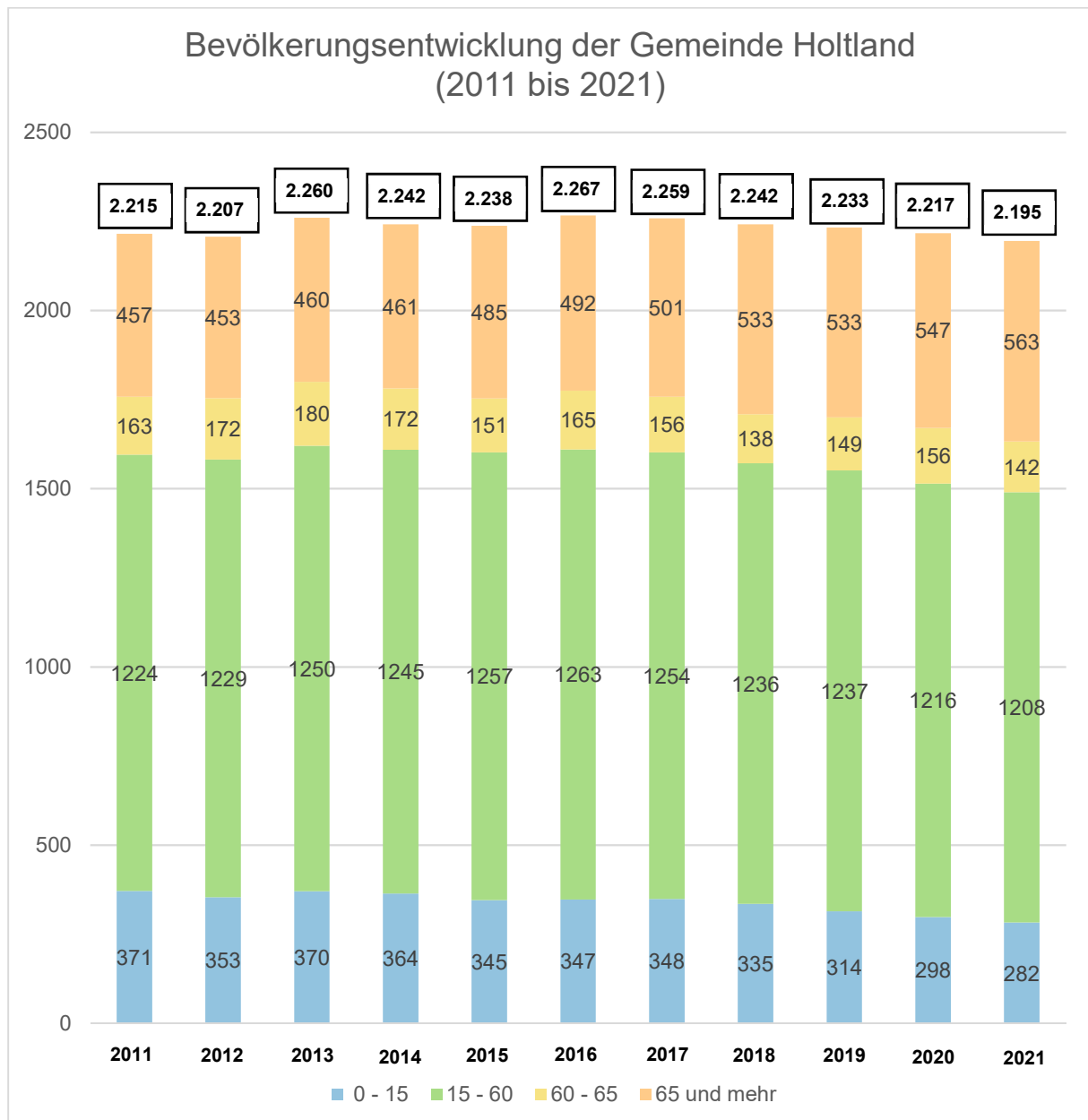


Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Holtland von 2011 bis 2021

Quelle: Eigene Darstellung nach Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN), Tabelle Z100002G

1.4.2 Bevölkerungsvorausberechnung von 2021 bis 2031 (LSN)

Da für die Gemeinde Holtland seitens des Landesamts für Statistik Niedersachsen (LSN) keine Bevölkerungsvorausberechnung vorliegt, wird auf die Vorausberechnung für das Gesamtgebiet der Samtgemeinde Hesel Bezug genommen. Die getroffenen Annahmen beziehen sich jeweils auf den Bevölkerungsstand vom 31.12.2021.

Grundsätzlich wird von einer Zunahme der Bevölkerungszahl in der Samtgemeinde Hesel bis zum Jahr 2026 von ca. 1,25 % bzw. bis zum Jahr 2031 von ca. 2,5 % ausgegangen. Es wird weiterhin von einer sich ändernden Bevölkerungsstruktur ausgegangen, was sich insbesondere in einer Zunahme des Bevölkerungsanteils in der Altersgruppe der über 65-Jährigen niederspiegelt (vgl. Abbildung 5).

In der Bevölkerungsvorausberechnung kommt das LSN zu dem Ergebnis, dass für die Gruppe der 0- bis 5-Jährigen bis zum Jahr 2026 eine Zunahme um 1,6 % erfolgt. Die Anzahl dieser Altersgruppe bleibt in der Vorausberechnung bis 2031 konstant, so dass in Relation zum Ausgangsjahr 2021 eine Zunahme von 1,6 % verbleibt. Für die Gruppe der 5- bis 15-Jährigen ist gemäß der Berechnung des LSN bis zum Jahr 2026 eine Abnahme um ca. 1,8 % und bis zum Jahr 2031 um ca. 1,5 % zu erwarten. Eine Abnahme des Bevölkerungsanteils wird ebenso für die Altersgruppe der 15- bis 25-Jährigen um ca. 13,3 % bis zum Jahr 2026 und um ca. 23,3 % bis zum Jahr 2031 prognostiziert. Für die Altersgruppe der 25- bis 45-Jährigen wird seitens des LSN bis zum Jahr 2026 eine Zunahme von ca. 8,3 % und bis zum Jahr 2031 von ca. 13,2 % berechnet. Die Bevölkerungsvorausberechnung des LSN kommt für die Altersgruppe der 45- bis 65-Jährigen zu dem Ergebnis, dass ein Rückgang um ca. 3,8 % bis zum Jahr 2026 und um ca. 12 % bis zum Jahr 2031 zu erwarten ist. Die Gruppe der mindestens 65-Jährigen wird laut Berechnung des LSN bis zum Jahr 2025 um 10 % und bis zum Jahr 2031 um 27,4 % wachsen.

Als Fazit lässt sich formulieren, dass für die Samtgemeinde Hesel ein moderates Bevölkerungswachstum seitens des Statistischen Landesamts bis zum Jahr 2031 prognostiziert wird. So wird es bis zum Jahr 2031 voraussichtlich eine starke Zunahme der Bevölkerung in der Altersgruppe der Seniorinnen und Senioren (65 Jahre und älter) geben. Zudem wird voraussichtlich die Zahl der 25- bis 45-Jährigen steigen, die sich in der Familiengründungsphase befinden. Eine entsprechende Zunahme erfährt zudem die Altersgruppe der 0- bis 5-Jährigen. Für die Altersgruppe der 5- bis 15-Jährigen, der 15- bis 25-Jährigen sowie für der 45- bis 65-Jährige wird hingegen eine rückläufige Entwicklung prognostiziert. (vgl. Abbildung 5).



Abbildung 5: Kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für die Samtgemeinde Hesel

Quelle: Eigene Darstellung nach Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN) 2023, Kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für die Jahre 2026 und 2031,

<https://www.statistik.niedersachsen.de/startseite/themen/bevoelkerung/bevoelkerungsvorausberechnungen-niedersachsen/themenbereich-bevoelkerung-bevoelkerungsvorausberechnungen-90671.html> (Zugriff 01/23)

2. Planungsvorgaben

2.1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) legt die Ziele der Raumordnung und Landesplanung fest, die der Erfüllung der in § 1 des Nds. Gesetzes der Raumordnung und Landesplanung gestellten Aufgaben und der Verwirklichung der Grundsätze des § 2 des Raumordnungsgesetzes des Bundes dienen. Für den Änderungsbereich trifft das LROP 2017 keine räumlich konkreten Aussagen (vgl. Abbildung 6).

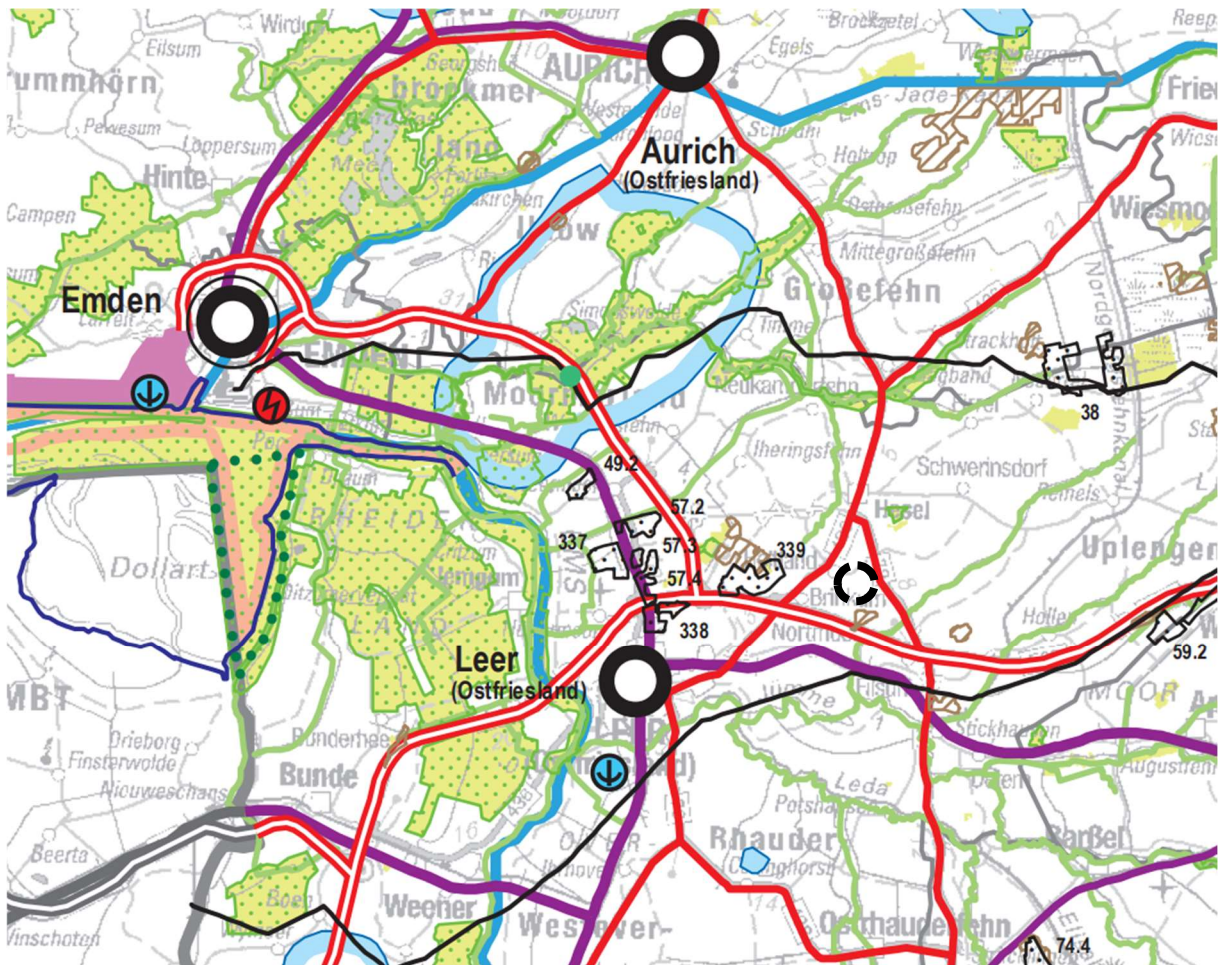


Abbildung 6: Auszug aus dem Landes-Raumordnungsprogramm 2017, Plangebiet schwarz gestrichelt
Quelle: Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz

2.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP 2006) – Landkreis Leer

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Leer (RROP) aus dem Jahr 2006 ist aus dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) entwickelt worden. Dabei ist zu beachten, dass die dargestellten Vorrang- und Vorbehaltsgebiete nicht parzellenscharf abgebildet werden.

Für die Fläche des Plangebiets trifft das Regionale Raumordnungsprogramm 2006 keine konkreten Aussagen. Für die nördlich und östlich angrenzenden Bereiche trifft das RROP die Darstellung eines Vorsorgegebiets für Landwirtschaft – auf Grund besonderer Funktionen der Landwirtschaft - sowie die Darstellung eines Vorsorgegebiets für Natur und Landschaft.

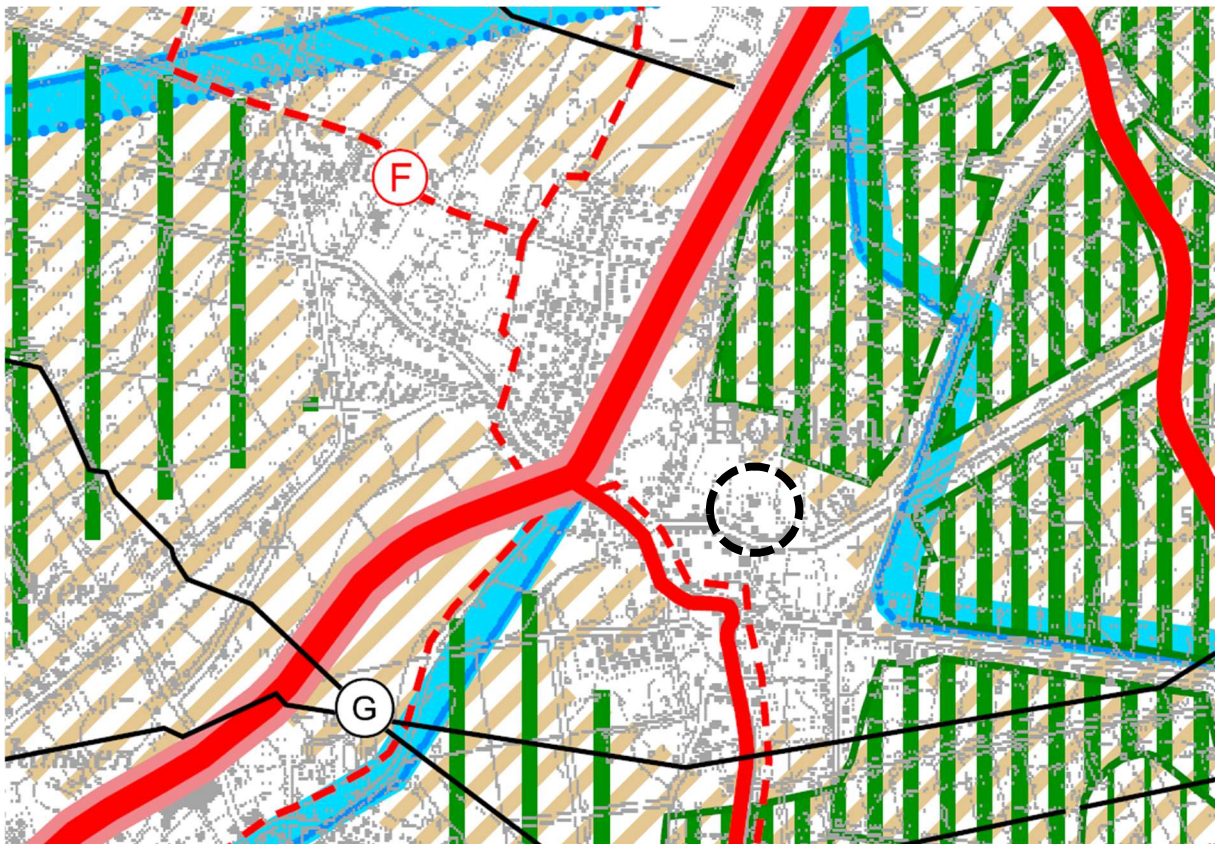


Abbildung 7: Ausschnitt RROP Landkreis Leer 2006 (Skizze ohne Maßstab, Plangebiet schwarz markiert)

Quelle: Landkreis Leer, <https://www.landkreis-leer.de/Wirtschaft-Bauen/Bauen-Planen/Planung/#Raumordnung>

2.3 Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hesel

2.3.1 Aktuelle Darstellungen

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hesel wird ein Teilbereich des Plangebiets, der an der Siebestocker Straße gelegen ist, als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Die nördlich sowie östlich dieser Teilfläche gelegenen Bereiche werden als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Um das geplante Wohngebiet entwickeln und die städtebauliche Ordnung herstellen zu können, bedarf es dementsprechend einer Änderung des Flächennutzungsplanes.

Westlich an das Plangebiet angrenzend sowie südlich der Siebestocker Straße bzw. östlich der Schulstraße wird im Flächennutzungsplan gemischte Baufläche (M) dargestellt. Angrenzend an die gemischte Baufläche, in östlicher Fortsetzung der Siebestocker Straße, stellt der Flächennutzungsplan eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ dar. In diesem Bereich befindet sich zudem eine Einzelanlage, welche dem Denkmalschutz unterliegt. Westlich der Schulstraße wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ dargestellt. In westlicher Fortsetzung der Siebestocker Straße stellt der Flächennutzungsplan ein Dorfgebiet (MD) dar.

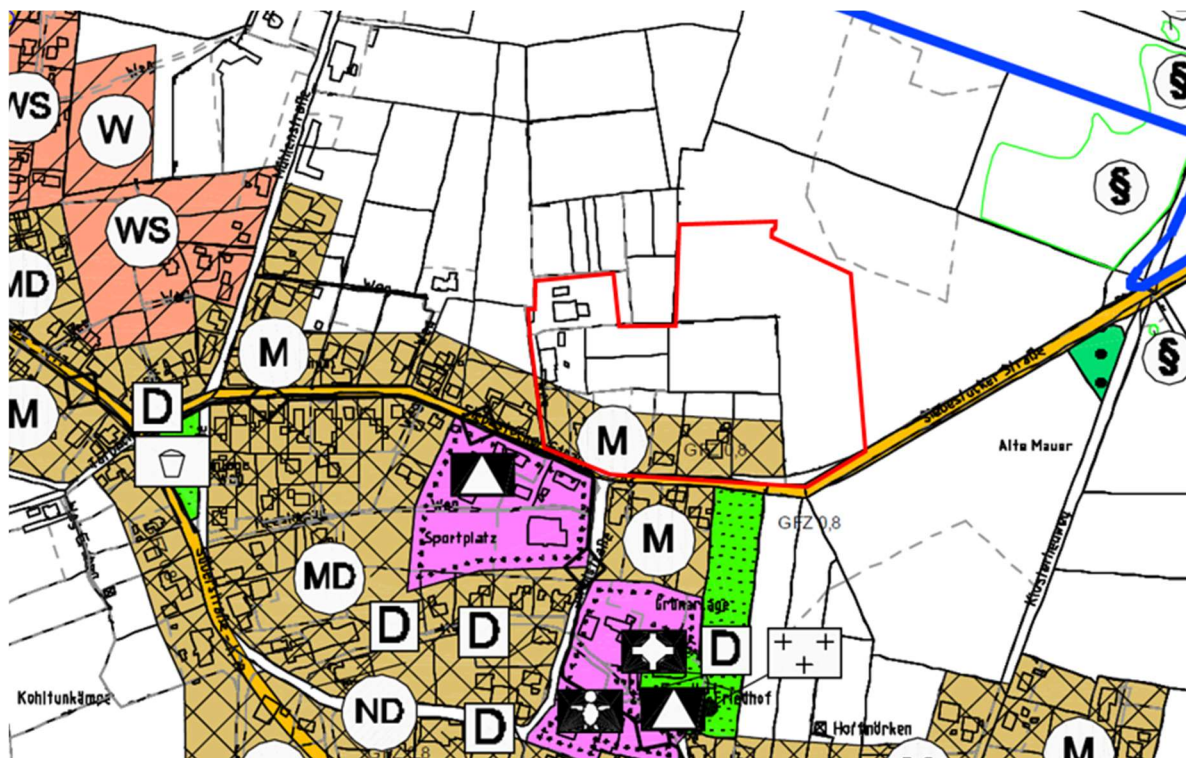


Abbildung 8: Ausschnitt Flächennutzungsplan Samtgemeinde Hesel, Plangebietsfläche rot markiert (Skizze ohne Maßstab)

Quelle: Samtgemeinde Hesel

3. Städtebauliches Konzept

Mit der vorliegenden städtebaulichen Planung soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung von zusätzlicher Wohnbebauung in der Gemeinde Holtland geschaffen werden. Die Plangebietsfläche nördlich der Siebestocker Straße grenzt an vorhandene Wohnbebauung an und weist somit ein hohes Potential für eine Ergänzung des Siedlungszusammenhangs in einer attraktiven Ortsrandlage in unmittelbarer Nähe zur Grundschule Holtland auf. Darüber hinaus befindet sich im Nahbereich des Plangebiets der Kinderspielplatz Heesepad sowie eine Bushaltestelle. In einer Entfernung von ca. 1 km liegt ein Nahversorger zur Deckung mit Gütern des täglichen Bedarfs.

Mit der städtebaulichen Planung, die eine Erschließung von der Siebestocker Straße vorsieht, soll die vorhandene Infrastruktur sowie die Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz genutzt werden, um das bestehende Wohnraumangebot in der Gemeinde Holtland zu ergänzen. Durch die Festsetzungen des verbindlichen Bebauungsplans wird beabsichtigt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) zu realisieren, welches neben der Entwicklung von Einfamilien- und Doppelhäusern zudem die bauliche Realisierung von Mehrfamilienhäusern ermöglichen soll. Eine Realisierung der angestrebten Planung soll zudem die Möglichkeit einer potentiellen Steigerung des Mietwohnungsbaus in der Gemeinde schaffen.

Das städtebauliche Konzept sieht zudem vor wohnbaulich genutzte Bestandsgebäude in die Planung zu integrieren, die im wirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt werden. Das Planungsrecht soll somit für die Bestandsgebäude entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung angepasst werden.

4. Belange des Umweltschutzes

Gemäß § 2 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht nach der Anlage zum BauGB beschrieben und bewertet werden. Dabei ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen.

Im Umweltbericht werden die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Kultur- und Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen untereinander sowie der sparsame Umgang mit Grund und Boden und die Vermeidung und der Ausgleich nach der Eingriffsregelung untersucht und bewertet.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist durch H&M Ingenieurbüro GmbH & Co. KG, Hesel, eine Kartierung der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen, Flechten, Brutvögel, Amphibien und Fledermäuse durchgeführt worden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich demnach um ein Grünland-Wallhecken-Areal, in dem insbesondere der Wallheckenbestand mit Baumwallhecken sowie Baum-Strauch-Wallhecken aufgrund noch überwiegend guter Ausprägung landschaftsbildprägend ist. Das von Grünland umsäumte Grünland ist aufgrund seines Arteninventars, mit überwiegend Vorkommen von Arten mit geringen Nährstoffansprüchen, noch als Extensivgrünland anzusprechen, wobei örtlich auch Feuchtezeiger vorkommen. Des Weiteren verläuft etwa im Zentrum des Plangebiets ein

sonstiger vegetationsarmer Graben, der aufgrund seines Ausbauzustandes naturschutzfachlich aber ohne besondere Bedeutung ist.

Außerhalb des Plangebiets setzt sich das Grünland-Wallhecken-Areal sowohl in östliche als auch in nördliche Richtung fort. Im Süden bzw. Südwesten grenzen die Kreisstraße 66 sowie Wohnbebauung mit dazugehörigen Hausgärten an. Im Nordwesten schließt sich eine Waldfläche in Form von Laubforst aus einheimischen Arten vermischt mit sonstigen Nadelforst an. Die zum Teil noch reihe Pflanzung erkennbare Anordnung des Baumbestands deutet auf eine ehemalige Nutzung als Baumschule hin.

In der naturschutzfachlichen Bestandsaufnahme wird darauf verwiesen, dass gemäß Umweltdatenserver Niedersachsen die Vorhabenfläche selbst für Brutvögel ohne besondere aktuelle Bedeutung ist. Das Plangebiet sowie die umgebenden Bereiche zeichnen sich durch eine ausgeprägte Wallheckenlandschaft aus. Die inneren Flurstücke werden als extensives Grünland oder als Weideflächen bewirtschaftet. Dementsprechend ergibt sich bei der Vogelfauna eine Mischung aus Gebüsch- und Gehölzbrütern sowie von Vögeln der halboffenen Kulturlandschaft. In der durchgeführten Kartierung sind vornehmlich Gebüsch- und Gehölzbrüter wie Spechte, Meisen, Buchfink, Baumläufer, Zaunkönig und Zilpzalp kartiert. Zu den Vogelarten der Agrarlandschaft zählen die Arten Goldammer, Feldsperling, Singdrossel, Star und Jagdfasan. Unter den beobachteten Vögeln des Plangebiets und der umgebenden Bereiche finden sich außerdem Vogelarten, die bei der Nahrungssuche beobachtet wurden (Mäusebussard, Ringeltaube). Der Großteil der kartierten Vogelarten gilt hinsichtlich ihrer Population als ungefährdet. Lediglich der Star, der mehrmals als Nahrungsgast im Plangebiet gesichtet wurde, ist gemäß Roter Liste Niedersachsen als gefährdet (RL 3) eingestuft. Alle Vogelarten sind nach § 7 BNatSchG als „europäische Vogelarten“ besonders geschützt. Das Plangebiet, welches sich am strukturreichen Siedlungsrand befindet, bietet den erfassten Vogelarten der Gebüsch- und Gehölzstrukturen sowie der halboffenen Kulturlandschaft ausreichend Lebensraum.

Im Untersuchungsgebiet konnten im Rahmen der einer Dauererfassung zum Vorkommen von Fledermäusen insgesamt 7 Arten und bei der mobilen Detektorbegehung 7 Arten sicher nachgewiesen werden. Das Vorkommen weiterer Arten, insbesondere aus der Gattung *Myotis*, ist nicht auszuschließen. Gemäß der durchgeführten Kartierung stellt sich das untersuchte Gebiet als ein verhältnismäßig artenreicher Fledermauslebensraum dar. Mit insgesamt 275 Detektorfeststellungen während der Begehungen ist die Aktivität im Gebiet als hoch zu bewerten. Von mehreren Arten wurde häufig Jagdverhalten in größeren Teilen des Untersuchungsgebietes nachgewiesen. Insbesondere für die lokalen Populationen von Großem Abendsegler, Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus fungiert das Gebiet als ein offensichtlich essenzielles Nahrungshabitat. Bemerkenswert ist die hohe Anzahl an Lautaufnahmen von Fledermäusen aus der Gattung *Myotis*. Da diese Gattung vergleichsweise leise Rufe aussendet, wird sie im Gelände in der Regel deutlich seltener erfasst als lauter rufende Arten (z. B. Großer Abendsegler und Breitflügelfledermaus).

Im Rahmen der Dauererfassung konnten nahezu kontinuierlich starke bis sehr starke Fledermausaktivitäten während des Erfassungszeitraumes festgestellt werden. Insofern ist davon auszugehen, dass insbesondere im Umfeld und entlang der Wallhecken regelmäßig genutzte Flugstraßen bzw. Jagdgebiete vorliegen.

Für mindestens 2 Fledermausarten hat das Untersuchungsgebiet eine Bedeutung als Reproduktionshabitat. Dies belegen 3 im Spätsommer 2019 aufgefundenen Balzquartiere der Arten

Großer Abendsegler und Rauhauffledermaus. Zudem besteht Quartierverdacht auf ein Sommerquartier von Fledermäusen der Gattung Myotis. Die im Gebiet entlang der Wallhecken stockenden Altbäume besitzen ein insgesamt hohes Quartierpotenzial für baumbewohnende Fledermausarten. Auf der Grundlage dieser vergleichenden Betrachtung ist das Untersuchungsgebiet als ein Fledermauslebensraum von besonderer Bedeutung einzustufen.

Das naturschutzfachliche Gutachten kommt zum Vorkommen von Amphibien zu dem Ergebnis, dass das Plangebiet sowie die umliegende Umgebung als potentieller Lebensraum für die Erdkröte dient. Eine besondere Bedeutung des Untersuchungsraumes für Amphibien ist daraus allerdings nicht abzuleiten.

Aus Sicht des Flechtenartenschutzes bestehen vor dem Hintergrund der Methode und der Umfangs der durchgeführten Erfassung sowie der Durchführung einer Eingriffsminimierung keine Bedenken gegenüber der Aufstellung des Bebauungsplans.

Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme sowie deren gutachterliche Beurteilung der mit der Planung verbundenen Auswirkungen auf den Naturhaushalt werden in die Berechnung des Kompensationsbedürfnisses, der damit einhergehenden Ausgleichsmaßnahmen sowie in die Festlegung entsprechender Kompensationsflächen einfließen.

Im Laufe des weiteren Bauleitplanverfahrens wird eine Umweltprüfung durchgeführt, welche Teil der Planungsunterlagen der vorbereitenden und der verbindlichen Bauleitplanung sein wird.

5. Immissionsschutz und Restriktionen

5.1 Verkehrslärm

Das geplante Wohngebietes grenzt unmittelbar an die Kreisstraße 66 (Siebestocker Straße). Aufgrund der geringen Entfernungen zwischen der emittierenden Straße zu der geplanten Wohnbebauung ist von möglichen schalltechnischen Beeinträchtigungen auszugehen. Durch die IEL GmbH, Aurich, ist eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt worden, in welcher die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen ermittelt und geeignete Lärmschutzmaßnahmen erarbeitet worden sind. Dabei wird für das Plangebiet die Schutzbedürftigkeit eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) zugrunde gelegt. Die Berechnung des Verkehrslärms erfolgt gemäß der DIN 18005-1. Als Basis für die Schallimmissionsberechnung dienen Verkehrszählungsergebnisse des Landkreises Leer.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden Festsetzungen getroffen, die dem Immissionsschutz Rechnung tragen.

6. Hinweise

6.1 Baunutzungsverordnung

Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist..

6.2 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten 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 gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

6.3 Bodenschutz

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. Anfallendes Bodenaushubmaterial darf am Herkunftsort wieder verwendet werden, sofern die Regelungen der Bundesbodenschutzverordnung, insbesondere die Prüf- und Vorsorgewerte dem nicht entgegenstehen. Bodenaushub, der auf Grundstücken Dritter verwertet werden muss, stellt Abfall im Sinne des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes dar und ist somit einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung oder Beseitigung zuzuführen. Verwertungsmaßnahmen (z.B. Flächenauffüllungen, Lärmschutzwälle) unterliegen gegebenenfalls genehmigungspflichtigen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht) und sind vorab mit dem Landkreis Leer abzustimmen. Sollten die geplanten Bau- und Erderschließungsarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen, Bodenverunreinigungen etc. zutage treten oder Bodenverunreinigungen während der Bauphase (Leckagen beim Umgang mit Betriebsmitteln oder Baustoffen) auftreten, so ist unverzüglich der Landkreis Leer als untere Bodenschutz- und Abfallbehörde zu informieren.

6.4 Erkundigungspflicht

Es wird auf die Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer hingewiesen. Der Unternehmer genügt dieser Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der örtlichen Stadt- oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

6.5 Anschluss Telekommunikationsleitung

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.

7. Verfahrensvermerke

Verfahrensschritt	Daten
Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss	
Ortsübliche Bekanntmachung in der Ostfriesen-Zeitung	
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung	
Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 vom - bis (einschl.)	
Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom	
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom - bis (einschl.)	
Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	
Feststellungsbeschluss durch den Rat	

Aurich, den

Niedersächsische Landgesellschaft mbH

i. V. Dörthe Meyer

Diese Begründung hat dem Feststellungsbeschluss des Rates der Samtgemeinde Hesel vom zur 60. Änderung des Flächennutzungsplanes (Plangebiet "Nördlich Siebestocker Straße") zu Grunde gelegen.

Hesel, den

(Themann)
Samtgemeindebürgermeister