

**Beschlussvorlage
NEU/2022/038 [öffentlich]**



**Gemeinde
Neukamperfehn**
Der Bürgermeister

Betreff:
Bebauungsplan Nr. NE 06 "Schulstraße Südwest"
- Satzungsbeschluss

Federführung: Stabstelle Gemeindeentwicklung
Verfasser: Jens Pollmann
Aktenzeichen: GE/Po - 612601 - NE 06
Datum: 30.11.2022

Beratungsfolge	Datum	Beschluss
Verwaltungsausschuss Vorbereitung	08.12.2022	
Rat der Gemeinde Neukamperfehn Entscheidung	08.12.2022	

Beschlussvorschlag:

1. Der nach der Abwägungsentscheidung vorliegende Bebauungsplanes Nr. NE06 „Schulstraße Südwest“ vom 13.06.2022 wird als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Sachverhalt:

Die Gemeinde Neukamperfehn beabsichtigt, angrenzend an bereits vorhandene Siedlungsstrukturen, auf derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen ein Wohngebiet mit ca. 13 Baugrundstücken zu entwickeln. Das der Planung zugrundeliegende Erschließungskonzept sieht den Bau eines Erschließungsstiches von der „Schulstraße“ nach Westen vor. Die geplante Wohnnutzung lässt sich auf den überplanten Flächen derzeit nicht realisieren, da es sich, aus planungsrechtlicher Sicht, um einen so genannten Außenbereich gemäß § 35 BauGB handelt.

Im Hinblick auf die bestehende und die auch in den nächsten Jahren zu erwartende hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, besteht in der Gemeinde Neukamperfehn dringender Bedarf weitere Baugrundstücke zu entwickeln und den Bauwilligen zeitnah anbieten zu können. Derzeit stehen in der Gemeinde Neukamperfehn lediglich noch einzelne Baulücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 89 a zur Verfügung; die Eigentümer sind aber nicht bereit ihre Grundstücke zu Bauzwecken zur Verfügung zu stellen. In der Folge sind aktuell alle durch die rechtsverbindlichen Bebauungspläne vorbereiteten Grundstücke für Wohnbauentwicklung in der Gemeinde Neukamperfehn bebaut oder bereits vergeben, so dass die Gemeinde Neukamperfehn über keine noch zum Verkauf stehenden Bauplätze mehr verfügt.

Entsprechend der beschriebenen, derzeitigen hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken und gleichzeitig steigendem Wohnraumbedarf pro Person, ist die Bereitstellung von Baugrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. NE 06 „Schulstraße Süd- west“ als städtebaulich notwendige und in der Größenordnung bedarfsgerechte Entwicklungsmaßnahme im Sinne der Eigenentwicklung der Gemeinde Neukamperfehn einzustufen, um den kurz- bis mittelfristigen Baulandbedarf decken zu können.

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass der Bebauungsplan eine städtebaulich notwendige und sinnvolle Siedlungsentwicklung in einem unmittelbar an den beplanten und bebauten Innenbereich angrenzenden Außenbereichsareal initiiert, und die einbezogene Außenbereichsfläche die Zulässigkeit von Wohnnutzungen mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m² begründet, erfolgt

das Aufstellungsverfahren gemäß § 13b BauGB. Gleichzeitig wird zur Wahrung eines regional- und landschaftstypischen Ortsbildes die Aufstellung von örtlichen Bauvorschriften für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. NE 06 „Schulstraße Südwest“ beschlossen.

Um das Vorhaben zu ermöglichen, hat die Gemeinde Neukamperfehn die Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 82 „Schulstraße“ und Nr. 88 „Südlich der Neuen Straße“ und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. NE 06 „Schulstraße Südwest“ am 13.07.2022 beschlossen. (Vorlage NEU/2022/025)

Nach den Beschlüssen über die Teilaufhebung den der Aufstellung wurde über die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden entschieden. (Vorlage NEU/2022/025)

Durch Veröffentlichung in der Ostfriesen-Zeitung vom 23.07.2022 wurde der Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekanntgemacht.

Ebenfalls wurde in der Ostfriesen-Zeitung vom 23.07.2022 die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 Abs. 2 BauGB bekanntgemacht. Via Anschreiben vom 19.07.2022 wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden vom 19.07.2022 bis zum 19.08.2022 durchgeführt.

Nachdem über die eingegangenen Anregungen entschieden wurde (Vorlage NEU/2022/033), kann der Bebauungsplan Nr. NE 06 „Schulstraße Südwest“ der Gemeinde Neukamperfehn als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen keine Auswirkungen auf den Haushalt.



Joachim Brahms
Bürgermeister

Anlagenverzeichnis:

1. Bebauungsplan Nr. NE 06 „Schulstraße Südwest“ der Gemeinde Neukamperfehn vom 09.10.2022
2. Begründung zum Bebauungsplan Nr. NE 06 „Schulstraße Südwest“ der Gemeinde Neukamperfehn vom 09.10.2022