



**Betreff:**  
**Bebauungsplan NE 07 "Neuer Ortskern"**  
**- Erlass einer Veränderungssperre**

Federführung: Stabstelle Gemeindeentwicklung  
Verfasser: Jens Pollmann  
Aktenzeichen: GE/Po-NE 07  
Datum: 08.03.2023

Beratungsfolge	Datum	Beschluss
Verwaltungsausschuss	Vorbereitung	20.03.2023
Rat der Gemeinde Neukamperfehn	Entscheidung	22.03.2023

**Beschlussvorschlag:**

1. Satzung der Gemeinde Neukamperfehn über die Veränderungssperre zum Bebauungsplan Nr. NE 07 „Neuer Ortskern“.

Aufgrund der §§ 14 und 16 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.02.2018 (Nds. GVBl. S. 22) hat der Rat der Gemeinde Neukamperfehn in seiner Sitzung am 22.03.2023 folgende Satzung beschlossen:

**§ 1**

**Zu sichernde Planung**

Der Rat der Gemeinde Neukamperfehn hat in seiner Sitzung am 22.03.2023 beschlossen, für das in § 2 bezeichnete Gebiet im Ortsteil Neukamperfehn den Bebauungsplan Nr. NE07 „Neuer Ortskern“ aufzustellen. Zur Sicherung der Planung für dieses Gebiet wird die Veränderungssperre erlassen.

**§ 2**

**Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ergibt sich aus der Karte, die als Anlage zur Veränderungssperre Teil der Satzung ist.

**§ 3**

**Rechtswirkung der Veränderungssperre**

- (1) In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen:
  1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt und bauliche Anlagen nicht beseitigt werden; Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB sind:
    - a) Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben, und
    - b) Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten;
  2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von

Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

(2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden.

(3) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

#### **§ 4**

##### **Inkrafttreten und Außerkrafttreten der Veränderungssperre**

Die Veränderungssperre tritt am Tag der Bekanntmachung im Amtsblatt für die Samtgemeinde Hesel in Kraft. Sie tritt nach Ablauf von zwei Jahren, vom Tag der Bekanntmachung gerechnet, außer Kraft. Auf die Zweijahresfrist ist der seit der Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 BauGB abgelaufene Zeitraum anzurechnen. Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit der Bebauungsplan für das in § 2 genannte Gebiet rechtsverbindlich wird.

Neukamperfehn, 22.03.2023

**Gemeinde Neukamperfehn  
Der Bürgermeister  
Joachim Brahms**

##### **Sachverhalt:**

Um einer unerwünschten baulichen Entwicklung in Neukamperfehn vorzubeugen wurde seitens der NWG der Antrag gestellt alle Bebauungspläne des Kerngebietes von Neukamperfehn zu überarbeiten und Schutzmechanismen vor sog. „Klötzen“ einzurichten bzw. den Standort solcher ungeliebter Bauten zu steuern. Der Arbeitsauftrag wurde an die Samtgemeinde Hesel übermittelt.

Nach mehreren Abstimmungen wurde ein Gebiet festgelegt welches fast die gesamte überbaute Fläche der Gemeinde Neukamperfehn beinhaltet. Insgesamt handelt es sich um eine Fläche von 601.830 qm (60,18 ha) und ist in der Anlage 1 rot markiert.

Die Planungsleistungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. NE 07 „Neuer Ortskern“ wurden durch die Samtgemeindeverwaltung ab dem 11.08.2022 unter der Vergabenummer S-HESEL-2022-062 beschränkt ausgeschrieben. Zum Submissionstermin am 06.09.2022 lag ein wertbares, elektronische Hauptangebote vor. Das Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner aus 26180 Rastede hat den Zuschlag mit einer Angebotssumme in Höhe von 83.108,17 € (brutto) erhalten.

Mit Beschlussvorlage NEU/2022/028 wurde die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. NE 07 „Neuer Ortskern“ und eine Satzung über die Veränderungssperre zum Bebauungsplan Nr. NE 07 „Neuer Ortskern“ beschlossen.

Auf Grund eines formellen Fehlers ist die Veränderungssperre zum Bebauungsplan Nr. NE 07 „Neuer Ortskern“ neu zu beschließen.

Beschlossen wurde unter § 4 Satz 1 „Die Veränderungssperre tritt am Tag der Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Leer in Kraft.“.

Nach § 6 Abs. 1 der Hauptsatzung der Gemeinde Neukamperfehn sind Satzungen und Verordnungen sowie öffentliche Bekanntmachungen der Gemeinde im Internet unter der Adresse <https://amtsblatt.hesel.de> im elektronischen „Amtsblatt für die Samtgemeinde Hesel“ zu verkünden.

**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. Plangebiet NE 07 „Neuer Ortskern“