GEMEINDE NEUKAMPERFEHN

Samtgemeinde Hesel

Landkreis Leer

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 084 "Neukamperfehn"

gem. § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

Endfassung

Stand:13.09.2023

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 www.diekmann-mosebach.de

INHALTSÜBERSICHT

1.0	**ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**	**1**
2.0	**RAHMENBEDINGUNGEN**	**2**
2.1	Kartenmaterial	2
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Städtebauliche Situation	2
3.0	**PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE**	**3**
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	3
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	4
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	4
4.0	**ÖFFENTLICHE BELANGE**	**5**
4.1	Belange von Natur und Landschaft / Artenschutzrechtliche Belange	5
4.2	Belange des Immissionsschutzes	6
4.3	Belange des Denkmalschutzes	6
4.4	Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes sowie Altlasten (Altablagerungen)	6
4.5	Belange der Wasserwirtschaft	7
4.6	Kampfmittel	7
5.0	**INHALT DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 084**	**7**
5.1	Maß der baulichen Nutzung	8
5.2	Flächen für den Gemeinbedarf	8
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	8
5.4	Erhalt von Einzelbäumen	8
5.5	Flächen für Stellplätze und Garagen	9
6.0	**VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR**	**9**
7.0	**VERFAHRENSÜBERSICHT/VERMERKE**	**10**
7.1	Rechtsgrundlagen	10
7.2	Planverfasser	11

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Neukamperfehn plant, im Ortsteil Stiekelkamperfehn einen neuen Dorfplatz zu errichten. Gelegen in der Nähe der zentralen Versorgungseinrichtungen soll dieser Ort mit seinen vielfältigen Möglichkeiten für Sport, Spiel und gesellschaftliches Engagement die Begegnung und den Austausch zwischen den Einwohnern Neukamperfehns fördern. Auf diese Weise kann sich der neue Dorfplatz für die Gemeinde als ein kultureller und sozialer Mittelpunkt etablieren. Um das Projekt zu realisieren, hat die Gemeinde Neukamperfehn nach einem Antrag auf Fördermittel die Bewilligung für ein derartiges Vorhaben erhalten.

Im Zuge des Vorhabens soll, wie in Abbildung 1 illustriert, ein Gebäude für touristische Zwecke in Form eines Pavillons entstehen. Der hierfür vorgesehene Standort liegt derzeit noch in dem nicht-überbaubaren Bereich eines südlich angrenzenden Mischgebietes. Die Gemeinde Neukamperfehn plant, die hierfür nötigen Flächen zu erwerben. Notwendig ist eine Änderung des derzeit gültigen Bebauungsplanes Nr. 084. Der Ursprungsbebauungsplan legte für das Gebiet in der Ortschaft Stikelkamperfehn vorwiegend Wohn- und Mischgebietsnutzungen fest, der Geltungsbereich der 2. Änderung liegt größtenteils in einer Fläche für Gemeinbedarf. Entsprechend des Planungsziels ist eine Vergrößerung der Gemeinbedarfsfläche vorgesehen. Hierzu sollen die betroffenen Bereiche des Mischgebietes umgewandelt werden. Ergänzend ist eine Anpassung der Baugrenze vorgesehen, sodass die Errichtung des Pavillons an der geplanten Stelle realisiert werden kann.

Abbildung 1: Ansicht des geplanten Dorfparks mit Blick in Richtung Süden. Links in der Abbildung befindet sich ein Pavillon zwecks touristischer Nutzung und rechts die geplanten Sitzstufen

Auch aufgrund der innerörtlichen Lage ist von keinerlei negativer Einflüsse auf Natur und Landschaft auszugehen. Die Errichtung des Dorfparkes geht mit einer Aufwertung des Ortsbildes einher. Angesichts der Lage und der geringen Grundfläche von 5116 m^2 wird die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 084 auf Grundlage von § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren umgesetzt. Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hesel aus dem Jahr 1980 (Fortschreibung 2010) wurde entsprechend der Planung am 21.06.1994 im Parallelverfahren geändert und ist im Anschluss an die 2. Änderung zu berichtigen.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 084 wurde unter Verwendung der digitalen Kartengrundlage der LGLN – Regionaldirektion Aurich, zur Verfügung gestellt durch das Vermessungsbüro Hattermann aus Emden, im Maßstab 1 : 500 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 084 umfasst eine etwa 0,51 ha große Fläche im Norden der Ortschaft Stiekelkamperfehn in der Gemeinde Neukamperfehn und schließt die Flurstücke 249/10, 250/3, 250/5, 255/5, 255/2 und 255/6 mit ein.

Im Westen grenzt das Plangebiet unmittelbar an die Straße Hauptwieke, welche nur wenige Meter südlich auf die Hauptstraße trifft. Direkt an der Kreuzung und damit südwestlich außerhalb des Geltungsbereiches, befindet sich ein Gasthof und östlich hiervon, ebenfalls an der Hauptstraße, eine Bäckerei. Die Parkplätze der beiden Einrichtungen trennen das Plangebiet im Süden von der Hauptstraße ab. Die Hauptstraße verbindet das Plangebiet mit Hesel, dem Hauptort der Samtgemeinde.

Das Vereinsgebäude des „SV Stikelkamp e.V.“ mitsamt der Sporthalle befindet sich im Norden innerhalb des Geltungsbereiches. Ein Gebäude im westlichen Bereich des Plangebietes wird durch die „Freiwillige Feuerwehr Neukamperfehn“ genutzt.

2.3 Städtebauliche Situation

Das Gebäude der „Freiwilligen Feuerwehr Neukamperfehn“ sowie das großflächige Vereinsgebäude des „SV Stikelkamp e.V.“ prägen das Plangebiet. Dazwischen, im zentralen Bereich des Plangebietes, befindet sich eine Freifläche im kommunalen Besitz. Hier findet jährlich seit 2010 das „Pixxen-Festival“ statt. Ein Teil der Freifläche ist versiegelt und wird teilweise als Parkplatz genutzt. Aufgrund der angrenzenden weitläufigen Sportanlagen ist das Plangebiet im Osten und Nordosten nicht durch Bebauung begrenzt.

Darüber hinaus weist die nähere Umgebung des Plangebietes trotz der innerörtlichen Lage eine lockere Bebauung auf. Vorherrschend sind hier Einzelhäuser, die als Einfamilien- oder Doppelhäuser sowie zur Versorgung mit Gütern und Leistungen des alltäglichen Bedarfes dienen (z.B. Bäckerei, Restaurant, Fleischerei). Insbesondere die südlich gelegene Hauptstraße zeichnet sich durch eine derartige Mischnutzung aus, während an der Hauptwieke die Wohnnutzung die westliche und nördliche Umgebung des Plangebietes prägt.

Die Gebäude in der Gemeinde Neukamperfehn reihen sich, wie es für Teile Ostfrieslands typisch ist, an Hauptstraßen und Kanälen auf. Zwischen diesen durch Verkehr und Bebauung geprägten Achsen befinden sich auch heute noch weitläufige Privatgärten und Grünflächen, die teilweise in das Umland übergehen. Somit befinden sich neben den Sportplätzen in der Umgebung des Plangebietes, beispielsweise südlich der Hauptstraße und westlich der Hauptwieke, weitere große Bereiche, die frei von Bebauung sind.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Nach § 1 (4) BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 084, einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen. Laut dem rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2017 befindet sich innerhalb der Samtgemeinde Hesel, zu der die Gemeinde Neukamperfehn gehört, keinerlei Mittel- oder Oberzentrum, sie ist somit der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuordnen.

In diesen Regionen ist durch das LROP eine Sicherung und Weiterentwicklung der sozialen wie kulturellen Infrastruktur vorgesehen. Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 084 ermöglicht die Planung eines zentralen Dorfplatzes, der potenziell die Gemeinschaft zwischen den Bürgerinnen und Bürgern fördert und dabei als Veranstaltungsort für ein Festival sowie verschiedene ortstypische Dorffeste auch die kulturellen Belange berücksichtigt. Der Platz wird bereits dahingehend genutzt, mit der Planung geht jedoch zusätzlich eine Erhöhung der Aufenthaltsqualität einher.

Ziel ist dem LROP zufolge auch „die Auswirkungen des demografischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten“ (LROP-VO 2017, S. 3). Hierbei sind Maßnahmen zu fördern, die der Erhaltung der räumlichen Struktur dienen und zugleich bedarfsorientierte, funktionsgerechte sowie umweltverträgliche Raumansprüche befriedigen. Die geplante Etablierung von touristischer Infrastruktur kommt darüber hinaus auch der örtlichen Wirtschaft zugute.

Zusammengefasst ist das Planvorhaben aufgrund der Förderung von sozialem Miteinander, Aufenthaltsqualität und Wirtschaft mit den übergeordneten Zielen des Landesraumordnungsprogramms vereinbar.

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.

Das RROP 2006 trifft für die Gemeinde Neukamperfehn keine gesonderten Bestimmungen. Sie ist Teil der Samtgemeinde Hesel, deren Verwaltung sich in der gleichnamigen Nachbargemeinde befindet. Die Etablierung von Versorgungseinrichtungen in der Samtgemeinde sollte sich daher schwerpunktmäßig in Hesel als Grundzentrum konzentrieren. Da der Gemeinde Neukamperfehn selbst somit keine zentralörtliche Funktion zufällt, erscheint die Planung eines Dorfplatzes als nicht-kommerzielles Angebot zur Stärkung von Gemeinschaft und Kultur, das die bereits bestehenden gastronomischen, kulturellen und sportlichen Einrichtungen in der Umgebung aufgreift und somit potenziell weiterentwickelt, als angemessen.

Angesichts der Erholungsfunktion, die das RROP 2006 dem Gemeindegebiet des benachbarten Hauptortes Hesel zuweist, kann auch die Gemeinde Neukamperfehn aufgrund der geplanten touristischen Infrastruktur von Wanderern und Radreisenden profitieren.

Demnach ist die Planung auch mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogrammes 2006 vereinbar.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Grundsätzlich gilt, dass die verbindliche Bauleitplanung aus der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt wird. Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hesel aus dem Jahr 1980 wird nach der Änderung aus dem Jahr 1994 ein großer Teil des Plangebietes entsprechend den Festsetzungen im Ursprungsbebauungsplan bereits als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen.

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung wird für einen kleinen Teilbereich, der derzeit als gemischte Baufläche ausgewiesen ist, die Art der baulichen Nutzung geändert. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a (2) BauGB ermöglicht es, dass anstatt einer vorherigen oder parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes eine Berichtigung im Anschluss stattfindet.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für den gesamten Geltungsbereich der 2. Änderung liegt derzeit der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 084 aus dem Jahre 1995 inklusive der 1. Änderung vor. Dieser setzt für einen großflächigen Bereich in der Ortslage Stiekelkamperfehn Allgemeine Wohngebiete (WA), ein Mischgebiet (MI), eine Gemeinbedarfsfläche und Grünflächen fest. Gekennzeichnet sind darüber hinaus auch Anpflanzungen, erhaltenswerte Bäume und verschiedene Zweckbestimmungen.

Das Plangebiet entspricht derzeit zu einem großen Teil der genannten Gemeinbedarfsfläche, hat aber auch in geringem Maße Anteil an einem südlich gelegenen Mischgebiet. An seinen übrigen Grenzen ist es von den Allgemeinen Wohngebieten und Grünflächen umgeben.

Der Gemeinbedarfsfläche sind derzeit die Zweckbestimmungen „Feuerwehr“, „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sowie „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ zugeschrieben. Innerhalb des Plans befinden sich darüber hinaus zehn zu erhaltene Bäume und ein zu erhaltender Strauch sowie im Norden auf dem Flurstücken 255/5 und 255/6 eine Fläche, welche für Stellplätze vorgesehen ist.

Die bisher im Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 084 "Neukamperfehn" geltenden Festsetzungen werden durch die Aufstellung der vorliegenden 2. Bebauungsplanänderung für den Geltungsbereich des Plangebietes außer Kraft gesetzt.

„Ferner befindet sich die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 084 innerhalb des Geltungsbereiches des sich in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes NE 07 ‚Neuer Ortskern‘, beschlossen am 13.07.2022, und wird der vorliegenden Planung entsprechend in dessen Vorentwurf übernommen. Der Bebauungsplan NE 07 wird den Ursprungsbebauungsplan 084 gänzlich überlagern und damit außer Kraft setzen.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft / Artenschutzrechtliche Belange

Bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 084 wird aufgrund des innerörtlichen Standortes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, weshalb von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abgesehen wird. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche ≤ 20.000 m² sind ferner nach § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die auf Grund der Aufstellung oder Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB zu bewerten.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 084 weist auf einer Fläche von rd. 5.115 m² eine Fläche für den Gemeinbedarf aus. Eine zulässige Grundfläche unter Hinzuziehung einer festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) erfolgt in diesem Fall übereinstimmend mit dem Ursprungsplan nicht. Da der Änderungsbereich demnach kleiner als 20.000 m² ist, kann auf die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a (3) BauGB verzichtet werden.

<u>Grünordnerische Festsetzungen</u>
Im Ursprungsplan werden für den relevanten Änderungsbereich insgesamt zehn Einzelbäume und ein Einzelstrauch zum Erhalt festgesetzt. Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 084 werden demnach gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB elf Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt. Diese befinden sich teilweise an anderer Stelle, planungsrechtlich entsteht jedoch kein Bedarf für Neuanpflanzungen.

Unter Zugrundelegung des o. g. Sachverhaltes verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen in dem Naturhaushalt und dem Landschaftsbild.

Artenschutzrechtliche Belange
Zur Überprüfung der Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Arten unter Berücksichtigung der Verbotstatbestände wird im Folgenden eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt.

§ 44 BNatSchG begründet ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten. Zwar ist die planende Gemeinde nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit dem Bebauungsplan in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt beziehungsweise genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist.

Um eine mögliche Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten (sofern diese geplant sein sollten!) nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist diese in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist in den Zeiträu-

men jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

Unter Berücksichtigung der o. g. Vermeidungsmaßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht einschlägig.

4.2 Belange des Immissionsschutzes

Durch das Planvorhaben sind im Verhältnis zum Ursprungsbebauungsplan und der derzeitigen Nutzung keinerlei neuartige Emissionen zu erwarten.

4.3 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Folglich wird gemäß §§ 13 und 14 (1) Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517) nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen sowie mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit anschließendem Text hingewiesen: „Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Georgswall 1-5 in Aurich, Tel.: 04941 / 1799 -32, unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten und der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen oder es ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

In der weiteren Umgebung des Plangebietes, beispielsweise weiter nördlich an der Straße Hauptwieke, finden sich vereinzelte Baudenkmäler, auf die die vorliegende Planung jedoch keinerlei Auswirkungen hat.

4.4 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes sowie Altlasten (Altablagerungen)

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Aussagen zum Umgang mit anfallenden Abfällen zu treffen (§ 1 (6) Nr. 1 und Nr. 7 BauGB). Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)) bewertet.

Hiernach sind im Plangebiet keine Altablagerungen (stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen z. B. ehemalige Müllkippen) gemeldet. Teile des innerörtlich gelegenen und vollständig erschlossenen Plangebietes der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 084 in Neukamperfehn werden ferner seit Jahrzehnten baulich genutzt und die Freifläche fungiert als Veranstaltungsort. Dennoch gilt auch in diesen Bereichen der allgemeine Grundsatz, dass unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen ist, sofern bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf

Altablagerungen und Bodenverunreinigungen zutage treten sollten oder Bodenverunreinigungen während der Bauphase (Leckagen beim Umgang mit Betriebsmitteln oder Baustoffen) auftreten.

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 Verwertung oder Beseitigung von anfallenden Abfällen (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.

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“).

4.5 Belange der Wasserwirtschaft

Bezüglich der Wasserwirtschaft nimmt die Planung keinerlei Änderungen an den Regelungen des Ursprungsbebauungsplanes vor. Das Ab- und Regenwasser wird in die bestehenden Systeme geleitet. Die Versiegelung durch die vorhandenen Gebäude hat bisher keinerlei entwässerungstechnische Probleme verursacht. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens wird ein entsprechender Nachweis zur schadlosen Wasserabführung des Oberflächenwassers erstellt.

4.6 Kampfmittel

Hinweise auf das Vorkommen von Kampfmitteln liegen derzeit für das Plangebiet nicht vor. Sollten bei den künftigen Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) – Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) direkt zu melden.

5.0 INHALT DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 084

Im Folgenden werden ausschließlich die Änderungsinhalte der 2. Änderung gegenüber dem Ursprungsplan begründet. Eine grundsätzliche Ausweisung des Gebietes wird nicht diskutiert.

5.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die zulässige Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO definiert. Um modernen Entwicklungsansprüchen gerecht zu werden, erhöht die vorliegende Planung innerhalb der festgesetzten Gemeinbedarfsflächen die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse von eins auf zwei und gewährt den ansässigen Einrichtungen (Feuerwehr und Sportlerheim) somit die Möglichkeit zur Erweiterung, beispielsweise durch Aufstockung. Ferner wird auf diese Weise der Realisierung einer städtebaulich gewünschten Innenentwicklung Rechnung getragen. Auch da der sich derzeit in der Aufstellung befindliche Bebauungsplan NE 07 für Bereiche in der näheren Umgebung ebenfalls eine zweigeschossige Bauweise zulässt, ist eine derartige Erhöhung städtebaulich vertretbar.

5.2 Flächen für den Gemeinbedarf

Ein Großteil des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 084 entspricht der bereits vorhandenen Gemeinbedarfsfläche nach § 9 (5) BauGB an der Straße Hauptwieke. Um den in Abbildung 1 dargestellten Pavillon zu realisieren, gliedert die vorliegende Planung einen etwa 137 m^2 großen Bereich des südlich angrenzenden Mischgebietes (Flurstück 249/10) ebenfalls in die Gemeinbedarfsfläche ein.

Die zentral gelegene Freifläche, bestehend aus den Flurstücken 255/5 und 255/6, einschließlich des neu eingegliederten Bereiches, ist nach der Änderung als „Sozialen Zwecken dienende Flächen und Einrichtungen“ festgesetzt. Auch für die Freiwillige Feuerwehr im Westen des Plangebietes (Flurstück 250/5) sowie für das Gelände des Sportvereins (Flurstück 255/2) im Norden wurden die entsprechenden Zweckbestimmungen festgesetzt. Diese Festsetzungen entsprechen auch den im Ursprungsplan 084 ausgewiesenen Zweckbestimmungen. Die 2. Änderung nimmt allerdings zusätzlich eine räumliche Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen zueinander vor.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Vergleich zum Ursprungsplan vergrößert. Die neuen Baufenster verlaufen über Flurstücksgrenzen hinweg und ermöglichen im Sinne des Planungsziels eine größere Gestaltungsfreiheit.

Im Westen entlang der Straße Hauptwieke wird die nicht-überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO mit einer Tiefe von 5,00 Metern definiert. Entlang der nördlichen Grenze und einem Teil der südlichen Grenze setzt die Planung die Baugrenzen mit einem Abstand von 3,00 Metern fest. Im Süden entspricht der Verlauf der Baugrenze somit teilweise dem Ursprungsplan. Der Bereich im Südosten des Geltungsbereiches, den die vorliegende 2. Änderung der Gemeinbedarfsfläche neu zuweist, soll vollständig bebaubar sein, um die Realisierung des geplanten Pavillons zu gewährleisten. Die überbaubare Grundstücksfläche ist nach Süden hin offen und schließt an das Baufenster des südlich gelegenen Mischgebietes an.

5.4 Erhalt von Einzelbäumen

Für den Bereich, der dem Geltungsbereich des Plangebietes der 2. Änderung entspricht, wurde im Ursprungsbebauungsplan der Erhalt von zehn Bäumen und eines Strauches gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt. Einige dieser festgesetzen Gehölze sind nicht mehr vorhanden. Gleichzeitig wurden im Laufe der Jahre an anderer Stelle neue Anpflanzungen vorgenommen.

Die vorliegende 2. Änderung setzt entsprechend der Festsetzung im Ursprungsbebauungsplan elf vorhandene Bäume zum Erhalt nach § 9 (1) Nr. 25b BauGB fest.

5.5 Flächen für Stellplätze und Garagen

Aufgrund der Vergrößerung der überbaubaren Grundstückfläche wird im Unterschied zum Ursprungsbebauungsplan von der Ausweisung einer Fläche für Stellplätze abgesehen.

Um immissionsschutzrechtlichen Konflikten vorzubeugen, wird allerdings im Norden des Plangebietes, angrenzend an die hier vorhandenen Wohngebiete, nach § 12 BauNVO eine Fläche festgesetzt, in der Stellplätze und Garagen nicht zulässig sind. Damit greift die Planung in Teilen die bisherige Regelung auf, da auch im Ursprungsbebauungsplan Nr. 084 dieser Bereich außerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze lag.

Darüber hinaus findet durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 084 keine Regulierung der Verteilung und Anordnung von Stellplätzen auf der Gemeinbedarfsfläche statt.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrserschließung**
  Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die westlich verlaufende Hauptwieke sowie die südlich gelegene Hauptstraße. Innerhalb des Plangebietes verlaufen keine Straßen und die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 084 sieht keine Neuplanung von Verkehrswegen vor. Auch von Norden und Osten ist aufgrund der für sportliche Zwecke vorgesehenen Flächen eine Erschließung weder vorhanden noch vorgesehen.

- **ÖPNV**
  An der Hauptstraße unmittelbar südlich des Plangebietes liegt die Bushaltestelle “Stiekelkamperfehn Hauptstraße/Hauptwieke“ die von mehreren Linien (476, 479, 629, 661) angefahren wird und Verbindungen in Nachbarorte sowie die Kreisstadt Leer gewährleistet.

- **Gas- und Stromversorgung**
  Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgernetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).

- **Schmutzwasserentsorgung**
  Die Schmutzwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an das bestehende Kanalnetz der Samtgemeinde Hesel.

- **Wasserversorgung**
  Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Versorgungssystem des Wasserversorgungsverbandes Moormerland-Uplengen-Hesel-Jümme.

- **Abfallbeseitigung**
  Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Leer.

- **Oberflächenentwässerung**
  Die Oberflächenentwässerung erfolgt über Versickerung und das Einleiten in die bestehenden Systeme. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens wird ein entsprechender Nachweis zur schadlosen Wasserabführung des Oberflächenwassers erstellt.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**
  Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes gem. § 77 i Abs. 7 des Telekommunikationsgesetzes (TKG) erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter. 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.

- **Sonderabfälle**
  Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

- **Brandschutz**
  Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen im Zuge der Ausführungsplanung sichergestellt.

7.0 VERFAHRENSÜBERSICHT/VERMERKE

7.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan 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** (Nieders. Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz)
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz)
- **NKomVG** (Nieders. Kommunalverfassungsgesetz)
- **TKG** (Telekommunikationsgesetz)

7.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 084 „Neukampferfehn“ erfolgte im Auftrag der Gemeinde Neukamperfehn durch das Planungsbüro:

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Telefon: (04402) 977930-0
E-Mail: info@diekmann-mosebach.de
www.diekmann-mosebach.de