



2. Änd. Bebauungsplan Nr. 084 „Neukamperfehn“

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
(§ 4 (2) BauGB)

und

Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 (2) BauGB)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

07.09.2023



Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landwirtschaftskammer Niedersachsen
Bezirksstelle Ostfriesland
Außenstelle Leer
Hauptstraße 68
26789 Leer
2. Industrie- und Handelskammer für Ostfriesland und Papenburg
Ringstraße 4
26721 Emden
3. Entwässerungsverband Oldersum/Ostfriesland
Deichlandstraße 28
26802 Moormerland-Oldersum
4. TenneT TSO GmbH
Eisenbahnlängsweg 2a
31275 Lehrte
5. Bunde-Etzel-Pipelinegesellschaft mbH & Co. KG
Eichendorffstr. 36a
26655 Westerstede
6. Wintershall Dea Deutschland GmbH
Schüleringer Straße 21
27299 Langwedel
7. Gascade Gastransport GmbH
Kölnische Straße 108-112
34119 Kassel
8. Gasunie Deutschland Transport Services GmbH
Pelikanplatz 5
30177 Hannover
9. PLEdoc GmbH
Postfach 12 02 55
45312 Essen
10. Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Heisfelder Straße 2
26789 Leer

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landkreis Leer
Amt für Planung und Naturschutz
Bergmannstraße 37
26789 Leer
2. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
Geschäftsbereich Aurich
Eschener Allee 31
26603 Aurich
3. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz
Betriebsstelle Aurich
Oldersumer Straße 48
26603 Aurich
4. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich
Katasteramt Leer
Westerende 2-4
26789 Leer
5. Ostfriesische Landschaft
Archäologischer Dienst
Georgswall 1-5
26603 Aurich
6. EWE Netz GmbH
Netzregion Ostfriesland
Ubbo-Emmius-Straße 7-9
26789 Leer
7. Gastransport Nord GmbH
Cloppenburger Straße 363
26133 Oldenburg

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Landkreis Leer Amt für Planung und Naturschutz Bergmannstraße 37 26789 Leer</p>	
<p>Die Gemeinde Neukamperfehn beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines neuen Dorfplatzes im Ortsteil Stiekelkamperfehn zu schaffen. Hierfür sollen in dem 0,51 ha großen Plangebiet bereits bestehende Gemeinbedarfsflächen zu Lasten einer Mischgebietsfläche ausgewiesen werden und bestehende Baugrenzen ausgeweitet werden.</p> <p>Gemäß § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch hat die Gemeinde bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Zu der o. a. Bauleitplanung nehme ich daher- ohne dem von Ihnen vorzunehmenden Abwägungsprozess vorzugreifen- für die einzelnen von mir zu vertretenden Fachbereiche wie folgt Stellung:</p> <p><u>Aus naturschutzfachlicher Sicht</u> bestehen gegen die Planung keine Bedenken.</p> <p><u>Aus Sicht der unteren Denkmalschutzbehörde</u> (uDSchB) nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>A) Baudenkmalpflegerische Belange</p> <p>Innerhalb des Plangebietes sowie in der näheren Umgebung befinden sich keine Gebäude, die im Denkmalverzeichnis der Samtgemeinde Hesel geführt werden. Aus baudenkmalpflegerischer Sicht bestehen somit keine Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung.</p> <p>B) Bodendenkmalpflegerische Belange</p> <p>Der Hinweis auf die Meldung von Bodenfunden gem. § 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) wurde aufgenommen, jedoch mit falschem Verweis in der Planunterlage. Deshalb die Bitte um</p>	<p>Die Stellungnahme des Landkreises Leer wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme aus naturschutzfachlicher Sicht wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme aus Sicht der unteren Denkmalschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen,</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Berichtigung:</p> <p>„Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringer Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstr. 11 in Aurich, Tel.: 04941/1799 -32 oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, als verantwortliche Stellen unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten und oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (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 Arbeiten gestattet.</p> <p><u>Aus wasserwirtschaftlicher Sicht</u> gebe ich folgende Hinweise</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser, von dem kein Eintrag von Schadstoffen ausgeht, ist, wie im ursprünglichen Bebauungsplan dargestellt, in die bestehenden Systeme abzuführen. Die dort getroffenen Regelungen bleiben bestehen. 2. Eine Benachteiligung anliegender Grundstücke durch nicht ordnungsgemäß abgeführtes Oberflächenwasser ist zu vermeiden. 	<p>Der Anregung wird gefolgt. Der betreffende Absatz wird in der Begründung wie nebenstehend korrigiert.</p> <p>Die Stellungnahme aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens wird ein entsprechender Nachweis zur schadlosen Wasserabführung des Oberflächenwassers erstellt. Ferner sind bisher in dem Gebiet keine entwässerungstechnischen Probleme aufgetreten und eine Änderung dieses Zustandes aufgrund der Planung erscheint unwahrscheinlich: Die konkreten Planungen des Dorfparks sehen die Gestaltung des Bodens mit wassergebundenen Decken und Rasenflächen vor, was im Vergleich zum Ist-Zustand in der Bilanz eine Entsiegelung zur Folge hat. Von einer Benachteiligung anliegender Grundstücke ist somit nicht auszugehen. Kapitel 4.5 der Begründung wird demnach folgendermaßen ergänzt: „Aufgrund der Versiegelung durch die vorhandenen Gebäude sind bisher keinerlei entwässerungstechnische Probleme aufgetreten. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens wird ein entsprechender Nachweis zur schadlosen Wasserabführung des Oberflächenwassers erstellt.“ Letzterer Hinweis auf das Genehmigungsverfahren wird ferner in Kapitel 6 der Begründung im Zusammenhang mit der Oberflächenentwässerung hinzugefügt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><u>Aus planungsrechtlicher Sicht</u> weise ich auf Folgendes hin:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) In der Präambel ist der Verweis auf § 84 (3) NBauO zu streichen, da mit dieser Planung keine örtlichen Bauvorschriften erlassen werden sollen, für welche § 84 (3) NBauO die Rechtsgrundlage bilden würde. 2) In der Planzeichnung ist für die Gemeinbedarfsfläche eine Unterteilung in drei unterschiedliche, durch Knödellinien abgegrenzte Bereiche vorgenommen worden, welchen die jeweilige Nutzung zugeordnet ist. Die Zuordnung einer II-geschossigen Bebaubarkeit ist allerdings derzeit nur für den mittleren der drei Bereiche festgesetzt worden. Um dem in der Begründung dargelegten Planungswillen zu entsprechen, wäre eine Zuordnung der II-Geschossigkeit auch zu den übrigen Bereichen vorzunehmen. <p>Allerdings ist fraglich, welches Planungsziel hier konkret verfolgt wird. Anlass und Ziel der Planung ist ausweislich der Angaben in der Begründung (Kap. I.0) die Absicht, einen neuen Dorfplatz inkl. eines Gebäudes für touristische Zwecke in Form eines Pavillons planungsrechtlich vorzubereiten. Im Kap. 5.1 wird jedoch vage umschrieben, dass die Festsetzung der maximal zulässigen Vollgeschosse innerhalb der Gemeinbedarfsflächen von eins auf zwei erhöht werden soll, um modernen Entwicklungsansprüchen gerecht zu werden und der Realisierung einer städtebaulich gewünschten Innenentwicklung Rechnung zu tragen. Diese Angaben gehen über das Erforderliche für die Errichtung eines Dorfplatzes mit Pavillon hinaus und werfen daher die Frage auf, ob eine weitergehende Planungsabsicht besteht, die in den Unterlagen bisher nicht nachvollziehbar dargelegt wurde. Für die Abwägungsentcheidung in der Bauleitplanung ist im Sinne einer worst-case-Betrachtung alles das in die Abwägung einzustellen, was planungsrechtlich ermöglicht wird und nicht nur ein im ersten Schritt angestrebtes Vorhaben zu beurteilen, zumal es sich bei der vorliegenden Planung um einen Angebotsbebauungsplan handelt.</p>	<p>Die Stellungnahme aus planungsrechtlicher Sicht wird zur Kenntnis genommen. Die Präambel wird entsprechend korrigiert.</p> <p>Der Hinweis wird in der Planzeichnung entsprechend korrigiert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Kommune verfolgt das Ziel, durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes 084 die Errichtung eines Dorfplatzes zu ermöglichen. In diesem Zuge soll auch eine planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden, den ansässigen Einrichtungen eine Erweiterung im Sinne der Innenentwicklung, beispielsweise durch Aufstockungen, zu ermöglichen. Ferner sieht der Bebauungsplan NE 07 für umliegende Bereiche ebenfalls eine Höchstzahl von zwei Vollgeschossen vor. Kapitel 5.1 der Begründung wird demnach folgendermaßen umformuliert: „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.“</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>3) Von der vorliegenden Bauleitplanung wird der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. NE 07 „Neuer Ortskern“ überlagert. In den Planunterlagen sind Aussagen zu dieser früheren Planungsabsicht der Gemeinde zu ergänzen, insbesondere, ob diese nicht weiter verfolgt wird.</p> <p>Ich bitte Sie, die Hinweise und Anregungen im weiteren Planverfahren zu beachten.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Geplant ist, die Änderung inhaltlich in den Bebauungsplan NE 07 zu übernehmen. Die Begründung wird im Kapitel 3.4 um folgende Anmerkung ergänzt: „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.“</p>
<p>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Aurich Eschener Allee 31 26603 Aurich</p>	
<p>Seitens der NLStBV-GB Aurich bestehen gegen die o. a. Bauleitplanung keine Bedenken.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung.</p>	<p>Die Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt und die rechtskräftige Planung nach Abschluss des Verfahrens zur Verfügung gestellt.</p>
<p>Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz Betriebsstelle Aurich Oldersumer Straße 48 26603 Aurich</p>	
<p>Gegen die Planungen bestehen keine Bedenken, da wesentliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt nicht erwartet werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es ist zu prüfen, ob in den weiteren Planungen ein Oberflächenentwässerungskonzept zu erstellen ist. Eine ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist zu gewährleisten. Faktoren wie Klimawandel und Starkregenereignisse sind bei der Konzeption zu berücksichtigen. 	<p>Die Stellungnahme des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird im anschließenden Genehmigungsverfahren berücksichtigt. Da die Kommune allerdings die Errichtung eines Dorfplatzes vorsieht, ist trotz des geplanten Pavillons und der Vergrößerung der Baufenster mit keiner höheren Oberflächenversiegelung zu rechnen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Stellungnahme als TÖB: Anlagen und Gewässer des NLWKN (Bst. Aurich) im GB I (Landeseigene Gewässer) und GB III (GLD) sind durch die Planungen nicht nachteilig betroffen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Aurich Katasteramt Leer Westerende 2-4 26789 Leer</p>	
<p>Zu dem Entwurf des o.g. Bebauungsplanes wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Im Hinblick auf die spätere erforderliche vermessungs- und katastertechnische Bescheinigung nach Absatz 41 .3 W-BauGB (RdErl.d.Nds.SozM i.d.F. vom 18.04.1996 Nds.MBL. S .835) weise ich nachrichtlich noch auf Folgendes hin:</p> <p>Die für den Bebauungsplan verwendete Planunterlage ist nicht vom Katasteramt gefertigt worden. Es kann daher auch nicht beurteilt werden, ob die Planunterlage den Anforderungen des o.g. Erlasses entspricht. Die vermessungs- und katastertechnische Bescheinigung durch das Katasteramt kann daher nicht zugesagt werden.</p> <p>Gegen den Entwurf bestehen keine weiteren Bedenken.</p>	<p>Die Stellungnahme des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Planunterlage wurde vom Vermessungsbüro Hattermann in aktueller Form erstellt. Eine Änderung oder Ergänzung ist nicht notwendig.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Ostfriesische Landschaft Archäologischer Dienst Georgswall 1-5 26603 Aurich</p>	
<p>Gegen die 2. Änderung des o.g. Bebauungsplanes bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken.</p> <p>Sollten bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten archäologische Kulturdenkmale (Boden- und Baudenkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder uns zu melden.</p>	<p>Die Stellungnahme der Ostfriesischen Landschaft wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis ist in der Begründung des Bebauungsplanes enthalten.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517) in der derzeit gültigen Fassung, §§ 13 und 14, wonach der Finder und der Leiter von Erdarbeiten verpflichtet sind, Bodenfunde anzuzeigen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Verweis auf § 14 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes ist in der Begründung und der Planzeichnung des Bebauungsplanes bereits enthalten. Eine redaktionelle Ergänzung erfolgt in Form der mitgeteilten Ergänzungen.</p>
<p>EWE Netz GmbH Cloppenburger Straße 302 26133 Oldenburg</p>	
<p>Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p> <p>Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungsstreifen bzw. -korridore für Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m) mit ein. Weiterhin kann für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation einer Trafostation erforderlich sein. Für die Auswahl eines geeigneten Stationsplatzes (ca. 6m x 4m) möchten wir Sie bitten, uns in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden. Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt wird oder im Schwerpunkt auf den Einsatz von fossilen Brennstoffen (z.B. durch Einsatz von Wärmepumpen o. ä.) verzichtet werden soll.</p>	<p>Die Stellungnahme der EWE Netz GmbH wird zur Kenntnis genommen und die Hinweise dabei im Rahmen der Genehmigungs- und Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt. Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.</p> <p>Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite: https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen</p> <p>Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig ausschließlich an unser Postfach info@ewe-netz.de und ändern zudem die Anschrift der EWE NETZ GmbH in Ihrem System: Cloppenburg Str. 302, 26133 Oldenburg. Sollte ein E-Mail Versand nicht möglich sein, nutzen Sie bitte nur diese postalische Anschrift!</p>	
<p>Gastransport Nord GmbH Cloppenburg Straße 363 26133 Oldenburg</p>	
<p>Vielen Dank für die uns zur Verfügung gestellten Unterlagen. Nach unserer Prüfung befinden sich in diesem Bereich keine Erdgas-</p>	<p>Die Stellungnahme der Gastransport Nord GmbH wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Hochdruckleitung der Gastransport Nord GmbH. Weiterhin haben wir keine Anregungen und Bedenken.</p> <p>Aufgrund der Nichtbetroffenheit bitten wir für dieses laufende Verfahren aus der Beteiligung genommen zu werden.</p> <p>Erfolgt die Nichtbetroffenheitsfeststellung bereits bei der „frühzeitigen Ausschreibung Träger öffentlicher Belange“ nach § 4 (1) oder § 13, bitten wir für weitere Anschreiben dieses Verfahrens, z. B. die „öffentliche Ausschreibung“ nach § 4 (2), aus der Beteiligung genommen zu werden.</p> <p>Bitte nutzen Sie zukünftig gerne unser Postfach Netzaukunft@gtg-nord.de für weitere Anfragen und informieren Sie Ihre Kollegen über die Möglichkeit.</p>	<p>Die Gastransport Nord GmbH wird auf eigenen Wunsch nicht weiter am Verfahren beteiligt.</p>

Anregungen von Bürgern

Aus der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgebracht.