

**Beschlussvorlage
NEU/2023/064 [öffentlich]**



Betreff:
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 084 "Neukamperfehn"
- Erörterung und Beschluss über Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Federführung: Sachgebiet 31 - Planung
Verfasser: Markus Mundt
Aktenzeichen: 31.1/Mu
Datum: 11.09.2023

Beratungsfolge	Datum	Beschluss
Verwaltungsausschuss Vorbereitung		
Rat der Gemeinde Neukamperfehn Entscheidung		

Beschlussvorschlag:

Zu den während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen und Bedenken werden die in der rechten Spalte (Abwägungsvorschläge) der Zusammenfassung vom 07.09.2023 dargestellten Abwägungsentscheidungen getroffen.

I: Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge aus der Beteiligung nach § 3(2) BauGB

Es sind keine Stellungnahme aus der Auslegung nach § 3 (2) BauGB eingegangen.

II: Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge aus der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB

1. Landkreis Leer	Vom 10.08.2023
<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>Die Stellungnahme des Landkreises wird zur Kenntnis genommen.</p>

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen gegen die Planung keine Bedenken.

Aus Sicht der unteren Denkmalschutzbehörde (uDSchB) nehme ich wie folgt Stellung:

A) Baudenkmalrechtliche Belange

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.

B) Bodendenkmalrechtliche Belange

Der Hinweis auf die Meldung von Bodenfunden gemäß § 14 des Niedersächsischem Denkmalschutzgesetz (NDSchG) wurde aufgenommen, jedoch mit falschem Verweis in der Planunterlage. Deshalb die Bitte um Berichtigung:

„Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, 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, Hafenstraße 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.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht gebe ich folgende Hinweise

Die Stellungnahme aus naturschutzfachlicher Sicht wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme aus Sicht der unteren Denkmalschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen.

Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Anregung wird gefolgt. Der betreffende Absatz wird in der Begründung wie nebenstehend korrigiert,

1. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser, von dem kein Eintrag von Schadstoffen ausgeht, ist, wie im ursprünglichen Bebauungsplan dargelegt, in die bestehenden Systeme abzuführen. Die dort getroffenen Regelungen bleiben bestehen.
2. Eine Benachteiligung anliegender Grundstücke durch nicht ordnungsgemäß abgeführtes Oberflächenwasser ist zu vermeiden.

Aus planungsrechtlicher Sicht weise ich auf Folgendes hin:

- 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 die Gemeinbedarfsfläche eine Unterteilung in drei unterschiedliche, durch Knödelnlinien 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. 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 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.

Die Stellungnahme aus planungsrechtlicher Sicht wird zur Kenntnis genommen.
Die Präambel wird entsprechend korrigiert.

Der Hinweis wird in der Planzeichnung entsprechend korrigiert.

die Absicht, einen neuen Dorfplatz inkl. Eines Gebäudes für touristische Zwecke in Form eines Pavillons planungsrechtlich vorzubereiten. Im Kapitel 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 des 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 Abwägungsentscheidung in der Bauleitplanung ist der 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.

- 3) Von der vorliegenden Bauleitplanung wird der in der 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.

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 Zusammenhang soll auch eine planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden, den ansässigen Einrichtungen eine Erweiterung in Sinne der Innenentwicklung, beispielsweise durch Aufstockungen, zu ermöglichen. Ferner sieht der Bebauungsplan NE 07 für umliegende 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“.

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.“

2. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	Vom 17.07.2023
<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>
3. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz	Vom 21.07.2023
<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>Stellungnahme als TÖB: Anlagen und Gewässer des NLWKN (Bst. Aurich) im GB I (Landeseigene Gewässer) und GB II (GLD) sind durch die Planungen nicht nachteilig betroffen.</p>	<p>Der 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> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
4. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen	Vom 24.07.2023
<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</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>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>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>5. Ostfriesische Landschaft – Archäologischer Dienst</p>	<p>Vom 13.07.2023</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. 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 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>
<p>5. EWE Netz GmbH</p>	<p>Vom 11.07.2023</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 Versorgungstreifen bzw. -korridore für Telekommunikationslinien, Elektrizitäts -und</p>	<p>Die Stellungnahme der EWE Netz GmbH wird zur Kenntnis genommen und die Hinweise dabei im Rahmen der Genehmigungs – und Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>

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 einzubeziehen.

Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt wird oder im Schwerpunkt auf den Einsatz von fossilen Brennstoffen {z.B. durch den Einsatz von Wärmepumpen o.ä.} verzichtet werden soll.

Die Kosten der Anpassungen bzw. 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.

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 GmbH, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitungen und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.

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 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>

Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig ausschließlich an unser Postfach info@ewe-netz.de und ändern Sie 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!	
7. Gastransport Nord GmbH	Vom 12.07.2023
<p>Vielen Dank für die uns zur Verfügung gestellten Unterlagen. Nach unserer Prüfung befinden sich in diesem Bereich keine Erdgas-Hochdruckleitungen 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 Netzauskunft@gtg-nord.de für weitere Anfragen und informieren Sie Ihre Kollegen über die Möglichkeit.</p>	<p>Die Stellungnahme der Gastransport Nord GmbH wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gastransport Nord GmbH wird auf eigenen Wunsch nicht weiter am Verfahren beteiligt.</p>

Sachverhalt:

Der Verwaltungsausschuss hat im Umlaufverfahren vom 05.07.2023 – 07.07.2023 den Aufstellungsbeschluss für die 2.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Neukamperfehn“ gefasst. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beschlossen.

Die Beteiligungen wurden zwischenzeitlich durchgeführt. Die dazu eingegangenen Stellungnahmen wurden durch das Planungsbüro Diekmann, Mosebach & Partner aufgearbeitet. Die sich daraus ergebenden Abwägungsentscheidungen sind der Anlage 1 zu entnehmen. Über diese Abwägungsvorschläge ist nunmehr zu entscheiden.

Finanzielle Auswirkungen:

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



Joachim Brahms
Bürgermeister

Anlagenverzeichnis:

1. Abwägungsvorschläge