

GEMEINDE NEUKAMPERFEHN



Landkreis Leer

Bebauungsplan Nr. NE 07 „Neuer Ortskern“

mit örtlichen Bauvorschriften

Grundzüge der Planung

Vorentwurf

25. September 2023

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

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



ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Neukamperfehn in der ostfriesischen Samtgemeinde Hesel beabsichtigt, durch Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. NE 07 „Neuer Ortskern“ mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 9 BauGB die bestehenden innerörtlichen Bereiche des Ortsteils Stiekelkamperfehn im Südosten des Gemeindegebietes großflächig zu beordnen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst mit einer Fläche von ca. 61,70 ha in Teilen die Straßenzüge der Hauptwieke, der Hauptstraße, der Kanalstraße, der Neuen Straße, der Schulstraße, der Lönstraße, der Glockengießerstraße und des Meedewegs sowie gänzlich die Straßen Schwarzer Weg, Friesenweg, Drei Eichen, Lüttje Weg, Schulstraße und Grüner Weg. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die bestehenden Bebauungspläne mit den Nummern 081, 082, 083, 084, 085 und 086 mitsamt ihrer Änderungen sowie Teile einer Innenbereichssatzung gem. § 34 (4) BauGB mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gem. des ursprünglichen § 56 NBauO. Genannte Pläne werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. NE 07 „Neuer Ortskern“ überplant. Darüber hinaus werden auch Bereiche planerisch beordnet, die bisher nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes lagen.

Auch da sich die zentralörtlichen Funktionen dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Leer aus dem Jahr 2006 zufolge vorwiegend auf den Nachbarort Hesel, dem Hauptort der Samtgemeinde, konzentrieren, dominiert in der Gemeinde Neukamperfehn und damit auch im Plangebiet die Wohnnutzung. Zwischen den nicht selten baukulturell hochwertigen Wohnhäusern aus verschiedenen Epochen finden sich vereinzelt gewerbliche Nutzungen. So wird das Plangebiet beispielsweise westlich von einem seit Anfang der 2000er Jahre erschlossenen Gewerbegebiet begrenzt. Innerhalb des Plangebietes haben sich insbesondere an der zentral verlaufenden Hauptstraße Gewerbebetriebe angesiedelt. Die Hauptstraße schafft die Verbindung in das Grundzentrum Hesel sowie weitere Ortsteile der Samtgemeinde und der Gemeinde Neukamperfehn. Wenige Kilometer östlich des Plangebietes verläuft die Bundesstraße 72, die die ostfriesische Nordseeküste bei Norddeich mit Cloppenburg im Oldenburger Münsterland verbindet und dabei neben Hesel auch Städte wie Friesoythe und Aurich erschließt.

Das Landesraumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen (LROP) sieht es als Aufgabe an, „die Auswirkungen des demografischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten“ (LROP 2017, S. 3). Die in § 1a BauGB propagierte Innenentwicklung zum Schutze von Grund und Boden möchte die Gemeinde mit der Aufstellung des Bebauungsplans NE 07 qualitativ umsetzen und dabei durch die großflächige Lenkung der baulichen Nutzung Fehlentwicklungen vermeiden. Viele Festsetzungen in bestehenden Bebauungsplänen innerhalb des neuen Geltungsbereiches erweisen sich als veraltet im Hinblick auf moderne Wohn- und Aufenthaltsansprüche. Beispiele hierfür sind die Ausweisung von Kleinsiedlungsgebieten (WS) nach § 2 BauNVO und Dorfgebieten (MD) nach § 5 BauNVO, die Festlegung geringer Grundflächenzahlen und dem Fehlen von Höhenbegrenzungen. Insbesondere Letzteres leistet potenziellen Fehlentwicklungen in Form von zu hohen Gebäuden, die sich nicht in die Umgebung einfügen, Vorschub.

Dem vorherrschenden Charakter der Gemeinde entsprechend legt der Bebauungsplan Nr. NE 07 „Neuer Ortskern“ mit örtlichen Bauvorschriften für weite Bereiche des Plangebietes Allgemeine Wohngebiete (WA 1) nach § 4 BauNVO fest. Diese Art der baulichen Nutzung war bereits in vielen der ursprünglichen Bebauungsplänen vorherrschend und soll nun flächendeckend etabliert werden. Im Vergleich zu Kleinsiedlungsgebieten ermöglichen Allgemeine Wohngebiete einen höheren Spielraum in Hinblick auf bauliche Dichte und weitere Nutzungsmöglichkeiten. Um Fehlentwicklungen durch zu hohe Neubauten zu vermeiden, wird für die meisten Wohngebiete eine Maximalzahl von zwei Wohnungen je 700 m² Grundstücksfläche gem. § 9 (1) Nr.6 BauGB festgesetzt sowie die Höhe der baulichen Anlagen

gem. § 18 BauNVO durch eine Traufhöhe (TH) von 4,50 m und eine Firsthöhe (FH) 9,50 m reguliert. Festgesetzt ist entsprechend des ländlichen Gebietscharakters eine offene Bauweise (o). In diesem Zuge wird auch eine Fläche als Allgemeines Wohngebiet festgelegt, die außerhalb des Ortskerns liegt und in alten Planungen noch als Dorfgebiet ausgewiesen wurde. Grund hierfür ist der ablesbare Gebietscharakter der betreffenden Fläche und die heute hier vorhandene Wohnnutzung.

Um eine verstärkte Mischung von Wohnen und Gewerbe zu forcieren und räumlich zu konzentrieren, weist der Bebauungsplan an der zentral verlaufenden Hauptstraße ein Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO aus. Der Bereich zwischen der Kreuzung mit der Hauptwieke und der Einmündung des Schwarzen Weges zeichnet sich bereits heute durch eine entsprechende Prägung aus. Es haben sich in der Vergangenheit vereinzelte Gewerbebetriebe angesiedelt: Die Fläche südlich des Sportplatzes wird bereits durch den Bebauungsplan 084 als Mischgebiet ausgewiesen. Ansässig sind hier eine Gaststätte sowie eine Bäckerei. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich eine KFZ-Werkstatt. Im Verlauf der Straße weiter östlich haben sich zwischen den Wohngebäuden eine Fleischerei sowie ein Metallbauunternehmen niedergelassen. Nahe der Einmündung des Schwarzen Weges auf der gegenüberliegenden Straßenseite werden Geschenkartikel und weitere Waren angeboten, sodass das Mischgebiet an dieser Stelle über die Einmündung hinaus nach Osten erweitert wird. Während innerhalb der Mischgebiete ebenfalls eine offene Bauweise vorgeschrieben ist, sollen hier Wohngebäude mit einer Firsthöhe von 11,00 m und einer Traufhöhe von 5,50 m, in denen maximal vier Wohnungen je 700 m² Grundstücksfläche untergebracht werden können, realisierbar sein. Für Allgemeine Wohngebiete (WA 2), die in der Nähe des zentralen Versorgungsbereiches liegen, legt der Bebauungsplan Nr. NE 07 eine Höchstzahl an Wohnungen und maximale Gebäudehöhen fest, die den Mischgebieten entsprechen.

Weitere Festsetzungen werden größtenteils aus den ursprünglichen Bebauungsplänen übernommen. Die Sportflächen im Norden sind weiterhin als Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit den Zweckbestimmungen „Sportplatz“, „Bolzplatz“ und „Tennisplatz“ festgesetzt, auch die als „Friedhof“ festgesetzte Grünfläche südlich der Kirche bleibt erhalten, ebenso ein „Kinderspielplatz“ im Süden des Plangebietes. Die Flächen für „Schule“ und „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ werden als Gemeinbedarfsflächen gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB übernommen, es findet allerdings in der neuen Planung eine gesonderte Festlegung und Abtrennung der Fläche des „Kindergartens“ statt. Die Flächen für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“, „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und „Feuerwehr“ im Nordwesten des Plangebietes werden entsprechend der 2. Änderung des Bebauungsplanes 084 übernommen. Ebenfalls Teil des Bebauungsplanes sind „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB, „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB und zu erhaltene Einzelbäume gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB. Auch Maßnahmen zum „Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ gem. § 9 (1) Nr. 24 im Bereich der Sportflächen werden aus den Ursprungsplänen übernommen, um die angrenzenden Wohn- und Mischgebiete vor Immissionen zu schützen. Zusätzlich nimmt die Planung Neuerungen vor: Um eine Wallhecke zu schützen, wird eine „Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts“ gem. § 9 (6) BauGB festgesetzt. Ein bereits bestehendes Regenrückhaltebecken wird gemäß § 9 (1) Nr. 14 als „Fläche für die Abwasserbeseitigung“ neu ausgewiesen.

Die Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan gem. § 5 BauGB der Samtgemeinde Hesel legt für das Plangebiet ebenfalls großflächig Wohnbauflächen gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO sowie vereinzelt Gemischte Bauflächen gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO fest. Ferner weist der Flächennutzungsplan auch entsprechend der ursprünglichen Planungen Gemeinbedarfs- und Grünflächen aus.

Dabei weicht die Darstellung derzeit an einigen Stellen von der vorgesehenen Planung durch den Bebauungsplan NE 07 ab. Die entsprechend einer alten Planung festgelegten Mischgebiete außerhalb des Ortskernes etwa sollen im Zuge der Aufstellung ebenfalls in Wohnbauflächen umgewandelt werden.

Weiterhin weist der Bebauungsplan Nr. NE 07 „Neuer Ortskern“ Flächen als Wohnbaufläche gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO aus, die laut Flächennutzungsplan bisher landwirtschaftlich genutzt werden. Aus diesen Gründen ist eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB notwendig.

Zusätzlich dazu sieht der Bebauungsplan Nr. NE 07 „Neuer Ortskern“ mit örtlichen Bauvorschriften mithilfe geplanter Straßenverkehrsflächen die verkehrliche Erschließung von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen vor, die vollständig oder teilweise durch die vorhandene Bebauung und den Geltungsbereich der Planung umschlossen werden. Auf diesem Wege soll die zukünftige Erschließung der besagten Bereiche ermöglicht werden.

Die vorgesehenen örtlichen Bauvorschriften verfolgen das Ziel, die örtliche Baukultur in der ostfriesischen Gemeinde zu erhalten und gleichzeitig eine Weiterentwicklung von Wohnraum und Gewerbe zu ermöglichen. Die bisher innerhalb des Geltungsbereiches von B-Plan Nr. NE 07 liegenden Bebauungspläne hatten keinerlei örtliche Bauvorschriften festgesetzt. Insbesondere an den Straßenzügen parallel zu den Wieken im Westen des Plangebietes reihen sich eine Vielzahl von Wohngebäuden mit regionaltypischen Fassaden aus rotem Ziegelmauerwerk, weißen Fenstern und Dächern aus roten Tonziegeln auf. Dazwischen befinden sich auch Gulfhäuser, die als besonders prägend gelten. Dieser historische Gebäudetyp vereinte in der Vergangenheit Wohnen und Landwirtschaft und unter seinem charakteristischen Krüppelwalmdach. Derlei Bauformen sind demnach insbesondere im Bereich der Wieken zu erhalten und auch im übrigen Plangebiet gilt unter Zuhilfenahme von örtlichen Bauvorschriften, gestalterische Fehlentwicklungen, beispielsweise Fassaden aus weißem Putz und glasierte Dachmaterialien, zu vermeiden.

Insgesamt handelt es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. NE 07 „Neuer Ortskern“ mit örtlichen Bauvorschriften um ein Planvorhaben, welches die Regelungen veralteter Bebauungspläne durch zeitgemäße Festsetzungen ersetzt. Beispielsweise aufgrund der Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl ist eine stärkere Versiegelung realisierbar, diese entspricht aber ebenfalls ähnlich wie die übrigen Festsetzungen modernen Raum-, Wohn-, und Lebensansprüchen. Auf der anderen Seite ist durch die innerörtliche Lage und die geringe Neuausweisung von Neubauflächen die Planung aus ökologischer Sicht positiv zu bewerten. Es wird darüber hinaus einer städtebaulich gewünschten Innenentwicklung Rechnung getragen. Die Vermeidung einer zusätzlichen Neuausweisung von Bauland erscheint insbesondere vor dem Hintergrund des RROP für den Landkreis Leer sinnvoll, welches die Bevölkerung auf zentrale Orte konzentrieren möchte, um eine verstärkte Zersiedelung zu verhindern. Da der Gemeinde Neukamperfehn keine zentralörtliche Funktion zufällt, fokussiert sich die vorliegende Planung vorrangig auf die Entwicklung der Bestandsgebiete.

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB). Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. NE 07 „Neuer Ortskern“ mit örtlichen Bauvorschriften erfolgen die Prüfung der ökologischen Belange und der Beeinträchtigung von Schutzgütern im Rahmen eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB. Der Umweltbericht wird als Teil II als verbindlicher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. NE 07 „Neuer Ortskern“ mit örtlichen Bauvorschriften im nächsten Verfahrensschritt beigefügt. Zu prüfen sind im Zusammenhang mit Umweltbericht und Begründung insbesondere mögliche Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe in der ländlichen Region sowie neue Schutzansprüche, die sich durch die Umwandlung der Gebietstypen im Vergleich zu den alten Bebauungsplänen ergeben.

PLANVERFASSER

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. NE 07 „Neuer Ortskern“ erfolgte 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