

GEMEINDE NEUKAMPERFEHN Landkreis Leer

Bebauungsplan Nr. NE 07 “Stiekelkamperfehn – Mitte“ mit örtlichen Bauvorschriften

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

und

frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 (1) BauGB)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

26.03.2025

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

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



Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
Geschäftsbereich Aurich
Eschener Allee 31
26603 Aurich
2. Industrie- und Handelskammer für Ostfriesland und Papenburg
Ringstraße 4
26721 Emden
3. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
Fontainengraben 200
53123 Bonn
4. Stadtwerke Leer AöR
Schelusenweg 16
26789 Leer
5. Sielacht Stickhausen
Reimersstraße 19
26789 Leer
6. Leda-Jümme-Verband
Reimersstraße 19
26789 Leer (Ostfriesland)
7. Gasunie Deutschland Transport Services GmbH
Abteilung GBL | Liegenschaften, Leitungsrechte, Plananfragen Dritter & GIS
Pasteurallee 1
D-30655 Hannover
8. Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
Vahrenwalder Straße 236
30179 Hannover
9. Bunde-Etzel-Pipelinegesellschaft mbH & Co. KG
Eichendorffstr. 361
26655 Westerstede
10. TenneT TSO GmbH
Eisenbahnlängsweg 2a
31275 Lehrte
11. Wintershall Dea Deutschland GmbH
Schülinger Straße 21
27299 Langwedel
12. Gastransport Nord GmbH
Cloppenburger Straße 363
26133 Oldenburg

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landkreis Leer
Bergmannstraße 37
26789 Leer
2. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
Geozentrum Hannover
Stilleweg 2
30655 Hannover
3. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Hameln – Hannover
Kampfmittelbeseitigungsdienst
Dorfstraße 19
30519 Hannover
4. Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich
Katasteramt Leer
Westerende 2
26789 Leer
5. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz
Betriebsstelle Aurich
Oldersumer Straße 48
26603 Aurich
6. Landwirtschaftskammer Niedersachsen
Bezirksstelle Ostfriesland
Außenstelle Leer
Hauptstraße 68
26789 Leer
7. Entwässerungsverband Oldersum/Ostfriesland
Deichlandstraße 28
26802 Moormerland-Oldersum
8. Ostfriesische Landschaft
Archäologischer Dienst & Forschungsinstitut Dr. Jan F. Kegler
Georgswall 1-5
26603 Aurich
9. EWE NETZ GmbH
Cloppenburger Str. 302
26133 Oldenburg
10. DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
PTI 12
Christian Dietrich
Team Betrieb
Bauleitplanung

Hannoversche Straße 6-8
49084 Osnabrück

11. GASCADE Gastransport GmbH
Kölnische Straße 108-112
34119 Kassel

12. PLEdoc GmbH
Gladbecker Straße 404
45326 Essen

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Landkreis Leer Bergmannstraße 37 26789 Leer Stellungnahme Teil 1 Mit Schreiben vom 17.11.2023</p>	
<p>Die Gemeinde Neukamperfehn beabsichtigt, durch Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. NE 07 „Stielkamperfehn – Mitte“ mit örtlichen Bauvorschriften die bestehenden innerörtlichen Bereiche des Ortsteils Stielkamperfehn im Südosten des Gemeindegebietes großflächig (Geltungsbereich ca. 62 ha) zu beordnen.</p> <p>Gemäß § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch hat die Gemeinde bei der Bauleitplanung 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 Leer wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Zu der Planung nehme ich aus raumordnerischer Sicht wie folgt Stellung:</u></p> <p>Die vorgesehene Planung umfasst überwiegend durch Wohnnutzungen geprägte Bereiche, für die bereits ein Bebauungsplan vorhanden ist bzw. die planungsrechtlich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB zu bewerten sind, so dass die Planung grundsätzlich der Prämisse der Stärkung der Innenentwicklung folgt. Es werden jedoch zum Teil auch bisherige Außenbereichsflächen mit in die Planung einbezogen (z.B. im westlichen Bereich der Neuen Straße) bzw. planerische Umwidmungen von Flächen vorgenommen, sodass auch eine gänzliche Neuausweisung von Bauflächen Bestandteil der Planung ist. Zusammen mit den Nachverdichtungspotenzialen bereitet die Planung somit eine recht umfangreiche (Wohn-) Bebauung vor.</p> <p>Gemäß dem RROP 2006 (D 1.5 01) ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die zentralörtlichen Bereiche zu konzentrieren. Im aktuellen Landes-Raumordnungsprogramm heißt es hierzu im Grundsatz 2.1 05 weiter: „Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden“. Die Ortschaft Stielkamperfehn erfüllt diese planerischen Voraussetzungen nicht, eine Wohnbaulandentwicklung ist jedoch im Rahmen der Eigenentwicklung zulässig. Hierbei wird der Ortschaft Stiel-</p>	<p>Die Stellungnahme aus raumordnerischer Sicht wird zur Kenntnis genommen. Weite Teile des Plangebietes werden bereits durch Bebauungspläne überplant. Der Plan hat in erster Linie beordnende Funktion, es soll eine qualitative Innenentwicklung gewährleistet werden. Aus diesem Grund werden auch die Bereiche an den Wieken im Westen des Plangebietes, die bisher nicht beplant sind, sich aber durch eine ortstypische und baukulturell hochwertige Bebauung auszeichnen, in die Planung mit einbezogen. Ziel ist es hier, planerische Fehlentwicklungen zu vermeiden, die sich im Hinblick von Gestaltung und Maß der baulichen Nutzung nicht in die Umgebung einfügen. Diese Bereiche sind darüber hinaus bereits stark baulich geprägt und werden durch den Bebauungsplan Nr. NE07 beordnet, sodass von keinen gravierenden Eingriffen in das Orts- oder Landschaftsbild auszugehen ist.</p> <p>Eine derartige umfangreiche Beordnung liegt in dem Status des Ortes Stielkamperfehn als Hauptort der Gemeinde Neukamperfehn begründet, denn hier konzentrieren sich neben der Wohnfunktion auch verschiedene Versorgungseinrichtungen. Zur Arrondierung werden in begrenztem Umfang Einzelgrundstücke an der Neuen Straße mit einbezogen. Eine begrenzte Wohnraumentwicklung ist hier als verträglich zu werten, insbesondere auch, um die bestehende Versorgungsinfrastruktur (Bäcker, Fleischer) sowie die soziale Infrastruktur (Kindergarten, Schule) in der ländlichen Gemeinde zu erhalten. Die Festlegung einer Wohnungszahl von maximal zwei</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>kamperfehn aufgrund der vorliegenden Einwohnerzahl und dem Vorhandensein von grundlegenden Versorgungseinrichtungen (Kindertagesstätte, Grundschule) sowie auch der rechtlichen Selbstständigkeit der Gemeinde Neukamperfehn ein entsprechender Spielraum eingeräumt, dennoch ist im weiteren Verfahren eine Wohnraumbedarfsanalyse zu ergänzen.</p>	<p>bzw. vier Wohnungen pro (vollendeten) 700 m² Grundstücksfläche ermöglicht die flexible Gestaltung einer Innenentwicklung, die der dörflichen Ortslage gerecht wird. Da die zulässige Zahl an Wohnungen weder im innenbereich gem. § 34 noch in den vorhandenen Bestandsplänen geregelt ist, werden die Möglichkeiten zur Schaffung von Wohnraum nicht verstärkt und insbesondere in den mit WA 1 gekennzeichneten Gebieten begrenzt anstatt erhöht.</p> <p>Eine darüber hinausgehende Wohnbebauung wird durch die Planung nicht vorbereitet. Die Planstraßen haben lediglich die Funktion, den Zugriff auf innenliegenden Außenbereichsinseln zu sichern. Sie sollen erreichbar bleiben, es ist allerdings nicht zwangsläufig vorgesehen, diese als Bauland auszuweisen.</p> <p>Sowohl die Beordnung des Bestandes als auch die Gewährleistung der Erschließung weiterer Flächen verfolgen das Ziel, auf lange Sicht und im Hinblick auf ökonomische und demographische Entwicklungen zu planen. Von einer Wohnraumbedarfsanalyse wird aus diesem Grund abgesehen.</p>
<p>Teile des Geltungsbereiches sind im RROP 2006 zudem als Vorsorgegebiete für die Landwirtschaft ausgewiesen. Dies ist in der Abwägung zu berücksichtigen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Großteil des Plangebietes ist trotz anderslautender Festsetzung im Flächennutzungsplan bereits bebaut beziehungsweise besiedelt. Vorhaben wurden hier bisher gemäß § 34 BauGB beurteilt.</p> <p>Eine planerische Beordnung durch den Bebauungsplan NE 07 mit Festsetzungen zu Gebäudehöhen, Bauweisen und Baufenstern sowie grünordnerischen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften verringert somit die Möglichkeiten von baulichen Fehlentwicklungen oder negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft. Lediglich im Bereich der Neuen Straße kommt es zu geringfügigen Neuausweisungen.</p> <p>Darüber hinaus wurde die Festsetzung als Vorranggebiet für die Landwirtschaft nicht in das aktuell gültige RROP 2024 des Landkreises Leer übernommen.</p>
<p><u>Aus naturschutzfachlicher Sicht nehme ich wie folgt Stellung:</u></p> <p>Die Gemeinde Neukamperfehn beabsichtigt durch Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. NE 07 „Stiekelkamperfehn-Mitte“ mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 9 BauGB die bestehenden innerörtlichen Bereiche des Ortsteils Stiekelkamperfehn im Südosten des Gemeindegebietes großflächig zu beordnen.</p>	<p>Die Stellungnahme aus naturschutzfachlicher Sicht wird zur Kenntnis genommen. Ein Großteil des Plangebietes ist trotz anderslautender Festsetzung im Flächennutzungsplan bereits bebaut beziehungsweise besiedelt. Es findet, abgesehen von den Neuausweisungen an der Neuen Straße, kein Eingriff in Natur und Landschaft statt, da Vorhaben hier bisher gemäß § 34 BauGB beurteilt wurden, sodass eine planerische Beordnung durch den Bebauungsplan NE 07 die Möglichkeiten von negativen Auswirkungen einschränkt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Darüber hinaus werden auch Bereiche überplant, die bisher nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes liegen.</p> <p>Nach Prüfung der Unterlagen bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken. Der im weiteren Verfahren zu erstellende Umweltbericht sollte mit meinem Umweltamt abgestimmt werden.</p>	<p>Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahrensverlauf erstellt und ist bei Veröffentlichung der Entwurfsfassung einsehbar. Der Landkreis wird weiterhin beteiligt.</p>
<p>Aus <u>abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht</u> ist eine Bearbeitung des Vorgangs ohne den Umweltbericht nicht möglich. Ich bitte daher um erneute Beteiligung im weiteren Verfahrensablauf nach Eingang des Umweltberichts.</p>	<p>Die Stellungnahme aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird gefolgt und der Landkreis zur Veröffentlichung der Entwurfsfassung einschließlich Umweltbericht erneut beteiligt.</p>
<p><u>Aus denkmalpflegerischer Sicht</u> nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p><u>Baudenkmalpflegerische Belange</u> Innerhalb des Plangebietes, sowie in der näheren Umgebung, befinden sich ein Baudenkmal an der Kanalstraße 26 und östlich angrenzend an den Geltungsbereich das Baudenkmal Meedeweg 10. Das Baudenkmal Kanalstr. 26 ist in der Planunterlage als Baudenkmal gekennzeichnet. Aus bau- und denkmalpflegerischer Sicht bestehen Bedenken, weil durch die geplante Nachverdichtung in der bisher unbeplanten Nachbarschaft des Gebäudes Kanalstraße 26 bau- und denkmalpflegerische Belange in Bezug auf den Umgebungsschutz betroffen sind. Im geplanten WA1 sind zweigeschossige Gebäude zulässig, die das benachbarte, sehr niedrige Baudenkmal in der Gestaltung beeinträchtigen könnten. Es wird aber darauf hingewiesen, dass die denkmalrechtliche Beurteilung einzelner Gebäude/Anlagen im Bauantrags oder denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahren erfolgt. Die gestalterischen Anforderungen bezüglich des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes können in diesem Fall auch enger als die Festsetzungen des Bebauungsplanes gefasst sein.</p>	<p>Die Stellungnahme aus denkmalpflegerischer Sicht wird zur Kenntnis genommen. Die Fehnstruktur an der Kanalstraße zeichnet sich durch eine Aufreihung der ortstypischen Krüppelwalm- oder Satteldachhäuser an der zentral verlaufenden Wieke aus. Eine mögliche Bebauung in der Nachbarschaft des Baudenkmal gefährdet die örtliche Fehnstruktur nicht, sofern diese sich an der beschriebenen ortstypischen Bauweise orientiert. Diese Bauformen werden als örtliche Bauvorschriften gem. § 84 NBauO in den Bebauungsplan Nr. NE 07 übernommen. Auf diesem Wege wird im B-Plan nachhaltig eine gestalterische Abstimmung der zukünftigen baulichen Anlagen zum Baudenkmal gewährleistet. Ferner verhidnern die Begrenzungen von Trauf- und Firshöhe auf 4,80 m bzw. 9,50 m unverträgliche Neubauten.</p> <p>Eine Bebauung des Nachbargrundstückes südlich des Denkmals ist als Vorhaben im Innenbereich gem. § 34 BauGB auch vor der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. NE 07 möglich. Ohne Beordnung durch bauleitplanerische Festsetzungen oder örtliche Bauvorschriften besteht zum jetzigen Zeitpunkt jedoch eine größere Gefahr im Hinblick auf Fehlentwicklungen.</p> <p>Auch da zusätzlich der Denkmalschutz bzw. Umgebungsschutz im Baugenehmigungsverfahren undabhängig von der Bauleitplanung zu beachten ist, ist von keinen negativen Auswirkungen auf das Baudenkmal auszugehen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Die Aufnahme von Örtlichen Bauvorschriften zur Wahrung des Ortbildes und Stärkung der regionalen Baukultur wird aus denkmalpflegerischer Sicht begrüßt.</p> <p>Es wird zwar beschrieben, dass örtliche Bauvorschriften vorgesehen sind, diese sind jedoch nicht auf der Planunterlage oder der Beschreibung „Grundzüge der Planung“ dargestellt.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften sollen in Gebieten mit noch vorhandener regionaler Baukultur und Gebäuden aus unterschiedlichen Epochen lenkend wirken, den Bestand an Bausubstanz bewahren und gestalterische Fehlentwicklungen verhindern.</p> <p>Die folgenden Bauvorschriften zur Gestaltung werden zur weiteren Ausarbeitung der Örtlichen Bauvorschriften vorgeschlagen, Entsprechung von RAL-Farbtöne u. ä. sind noch festzulegen:</p> <p>Dach</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dachform als symmetrisches Satteldach, Walmdach oder Krüppelwalmdach mit Dachneigungen zwischen 37 und 50° - ausgenommen davon sind Dächer von Wintergärten und Nebenanlagen gem. §§ 12, 14 BauNVO - andere Dachformen und Dachneigungen für Gauben sind zulässig - Breite der Dachgauben einzeln oder zusammen nur 1/3 der Traufbreite - Unzulässigkeit von Nurdachhäusern <p>Dacheindeckung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dachpfannen in Rot bis Rotbraun, keine schwarzen oder glanzengobierten Dachpfannen - Ausnahme Gaubenseitenflächen und Nebenanlagen - Zulässigkeit von Solarthermie und Photovoltaikanlagen <p>Außenwände</p> <ul style="list-style-type: none"> - Außenwände, außer Fenster und Türen, in unglasiertem Mauerwerk unter Verwendung von rotem, rotbraunem oder rotblauem Verblendmauerwerk - abweichendes Fassadenmaterial in Holz oder Putz zur Gliederung und Gestaltung zu jeweils ½ der Gebäudeseite - Ausnahme Gaubenseitenflächen und Nebenanlagen <p>Fenster und Türen</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Es werden örtliche Bauvorschriften mit in die Planung aufgenommen, die sich in Teilen auch an der Anregung orientieren.</p> <p>Insbesondere die Bereiche an den westlich gelegenen Wieken zeichnen sich durch eine für Ostfriesland typische Baukultur aus, während das übrige Plangebiet durch eine große Diversität an Baustilen geprägt ist. Aufgrund dieser Bestandssituation werden die örtlichen Bauvorschriften hinsichtlich ihrer Vorgaben räumlich differenziert: Angrenzend an die Wieken verfolgt die Planung das Ziel, durch eng gefasste Bauvorschriften die örtliche Baukultur zu erhalten. Für die übrigen Bereiche werden Bauvorschriften erlassen, die bei einer größeren Gestaltungsfreiheit noch immer Fehlentwicklungen vermeiden sollen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<ul style="list-style-type: none"> - Fenster in heller Farbgebung (als rechteckig stehende Formate, Verhältnis Breite: Höhe = ?) - große (liegende) Öffnungen sind zulässig, wenn sie senkrecht wie vor unterteilt werden können <p>Zulässigkeit von Wintergärten</p>	
<p><u>Bodendenkmalpflege</u></p> <p>Der Hinweis auf die Meldung von Bodenfunden gem. § 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) wurde aufgenommen. Ich verweise auf die Stellungnahme des archäologischen Dienstes der Ostfriesischen Landschaft, der in diesem Verfahren zu beteiligen ist.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die eingegangene Stellungnahme der Ostfriesischen Landschaft wird beachtet.</p>
<p>Aus planungsrechtlicher Sicht wird begrüßt, dass die Gemeinde Neukamperfehnen ihren Siedlungsschwerpunkt städtebaulich beordnet und weiterentwickelt. Unter Bezugnahme auf meine Ausführungen aus raumordnerischer Sicht weise ich auch aus planungsrechtlicher Sicht auf die Notwendigkeit hin, den Bedarf für die durch die vorgelegte Planung umfangreichen (Neu)baumöglichkeiten nachvollziehbar herzuleiten und zu begründen. Dies gilt auch für die nicht unerheblichen Bereiche mit einer Mischgebietsfestsetzung. Da dieser Gebietstyp eine gewerbliche Nutzung von ca. 50% bedingt, ist auch der Bedarf an einer solch nicht unerheblichen gewerblichen Nutzung nachzuweisen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bedarf für die einzelnen Festsetzungen wird im Rahmen der Begründung hergeleitet und erläutert.</p> <p>Bei der Ausweisung von gemischten Bauflächen wurde sich in Teilen an der Bestandssituation orientiert. In dem besagten Bereich haben sich in der Vergangenheit ein Fleischer, ein Bäcker, ein Metallbauer und eine KFZ-Werkstatt sowie ein Laden für Schreibwaren und Sanitärbedarf angesiedelt. Die Planung verfolgt hierbei das Ziel, die Versorgungsinfrastruktur in diesem Bereich zu sichern und gegebenenfalls weiter auszubauen. Man reagiert hiermit flexibel auf sich ändernde Bedarfe. Obwohl Stiekelkamperfehnen keinerlei zentralörtliche Funktion zufällt, gewährleistet diese Maßnahme den Erhalt und die fußläufige Erreichbarkeit der Grundversorgung in der ländlichen Gemeinde. Dabei fungiert Stiekelkamperfehnen auch als Hauptort für die Gemeinde Neukamperfehnen. Aufgrund der Ausweisung von gemischten Bauflächen kann die anschließende verbindliche Bauleitplanung hier ferner das verdichtete Wohnen in zentraler Lage ermöglichen. Hierdurch wird eine zunehmende Ausweisung neuer Bauflächen am Ortsrand verhindert und auf die Wohnansprüche von Singlehaushalten reagiert. Die Nähe zwischen Wohnen und Versorgung orientiert sich an dem Leitgedanken einer „Stadt der kurzen Wege“.</p>
<p>Insgesamt bestehen gegen die vorgelegten Planunterlagen keine grundsätzlichen Bedenken. Folgendes bitte ich aber zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • in der Planzeichenerklärung ist für die GRZ als Beispiel ein Wert von 0,2 und für die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ein Wert von 1 angegeben. In der Planzeichnung selber werden ausschließlich eine GRZ von 0,4 und zwei Vollgeschosse festgesetzt. Hier sollten aus Gründen der Vereinfachung und Klarheit auf die Nennung der 	<p>Der Anregung wird gefolgt und die Planzeichnung den Ausführungen entsprechend redaktionell korrigiert. Zur besseren Lesbarkeit wird als Beispiel in der Legende eine Festsetzung aus der Planzeichnung verwendet.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Beispiele verzichtet und die tatsächlich festgesetzten Werte genannt werden.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> die Festsetzung der offenen Bauweise ist sowohl unter Nr. 2 als auch Nr. 4 der Planzeichenerklärung und damit doppelt vorhanden 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Planzeichnung den Ausführungen entsprechend redaktionell korrigiert. Die doppelte Angabe wird entfernt und das Planzeichen o nur unter der Überschrift „Bauweise, Baugrenzen“ beibehalten.</p>
<ul style="list-style-type: none"> unter der Nr. 12 der Planzeichenerklärung wird auch ein „Gewässerräumstreifen gem. Textlicher Festsetzung Nr. 5“ aufgeführt. Der entsprechende Passus findet sich aber unter der Textlichen Festsetzung Nr. 4 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Formulierung in der Planzeichenerklärung den Ausführungen entsprechend korrigiert, sodass diese einen Verweis auf die richtige Festsetzung enthält.</p>
<ul style="list-style-type: none"> in der Planzeichnung werden die unterschiedlichen Nutzungen durch eine sog. Knödellinie getrennt. Ich bitte, dieses Planzeichen in die Planzeichenerklärung mit aufzunehmen. 	<p>Der Anregung wird gefolgt und die Planzeichnung den Ausführungen entsprechend redaktionell korrigiert. Das Planzeichen wird in der Legende ergänzt.</p>
<ul style="list-style-type: none"> in der Textlichen Festsetzung Nr. 2 sollten dem Wortlaut der §§ 5 und 6 BauNVO folgend die Formulierungen „nicht Bestandteil des Bebauungsplanes“ in „nicht zulässig“ und „nicht Bestandteil des Baugebietes“ in „nicht Bestandteil des Bebauungsplanes“ geändert werden. 	<p>Der Anregung wird gefolgt und die Planzeichnung den Ausführungen entsprechend redaktionell korrigiert.</p>
<ul style="list-style-type: none"> die Textliche Festsetzung Nr. 3 regelt, dass in den verschiedenen Gebieten zwei bzw. vier Wohnungen (gemeint wohl pro Wohngebäude, ggf. ergänzen) je 700 m² Grundstücksgröße (genannt ist zweimal „Wohnfläche“ anstatt „Grundstücksfläche“, dies bitte korrigieren) zulässig sind. Diese Formulierung bedeutet, dass Grundstücke mit einer Größe von unter 700 m² zwar zulässig sind, aber aufgrund der festgesetzten Zahl der Wohnungen bezogen auf die Grundstücksgröße nicht bebaut werden können. Um das Entstehen von Grundstücken, die nicht bebaut werden können, zu verhindern, sollte die Festlegung einer Mindestgröße der Baugrundstücke von 700 m² erfolgen. Daneben ist in Punkt c) vor der Angabe „§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO“ das Wort „gemäß“ zu ergänzen. 	<p>Dem Hinweis wird gefolgt. Die Formulierung wird dahingehend geändert, dass maximal 2 (beziehungsweise 4) Wohnungen je vollendeten 700 m² und je Wohngebäude zulässig sind.</p> <p>Die Mindestgrundstücksgröße wird abweichend von der Anregung mit 500 m² anstatt 700 m² festgesetzt. Eine Beschränkung der Mindestgrundstücksgröße auf 700 m² würde dem Ziel einer flächensparenden Siedlungs- und Innenentwicklung zuwiderlaufen.</p> <p>Für Grundstücke mit einer Fläche zwischen 500 m² und 700 m² soll eine Wohnung in WA1 bzw. zwei Wohnungen in WA2 je Wohngebäude zulässig sein. Die Begründung wird um eine entsprechende Formulierung ergänzt.</p> <p>Die redaktionelle Anmerkung wird gem. der Stellungnahme in die Festsetzung übernommen.</p>
<ul style="list-style-type: none"> die Textliche Festsetzung Nr. 5 beschäftigt sich u. a. mit festgesetzten Einzelbäumen. Diese sind jedoch als Planzeichen weder in der Planzeichnung noch in der Planzeichenerklärung zu finden. Ich bitte um Überprüfung. 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Einzelbäume sind in der Planzeichnung enthalten und befinden sich im Bereich der Gemeinbedarfsfläche im Nordwesten des Plangebietes. In der Planzeichenerklärung werden die Bäume der Anregung entsprechend ergänzt. Im weiteren Verfahrensverlauf werden Bäume im öffentlichen Straßenraum mit einer Breite von 50 cm als weitere zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<ul style="list-style-type: none"> ich bitte um Prüfung, ob die Textliche Festsetzung Nr. 6 c) aus Vereinfachungsgründen in die Textliche Festsetzung Nr. 6 b) integriert werden kann. 	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Textlichen Festsetzungen Nr. 6b und 6c können aufgrund ihres unterschiedlichen Inhaltes nicht in einer Festsetzung zusammengefasst werden. Es wird einmal ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) festgesetzt und einmal nur ein Leitungsrecht (L).
<ul style="list-style-type: none"> im Hinweis Nr. 8 ist die Jahreszahl der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Fassung der BauVO (1990?) zu ergänzen. 	Der Anregung wird gefolgt und die Jahreszahl den Ausführungen entsprechend hinzugefügt.
<ul style="list-style-type: none"> der Geltungsbereich des Bebauungsplanes NE 07 überlagert ausweislich der Grundzüge der Planung verschiedene rechtskräftige Bebauungspläne sowie Teile einer Innenbereichssatzung. Hierdurch werden die bis dahin geltenden Bauleitpläne im überlagerten (Teil)bereich aufgehoben, so dass auf ein gesondertes Aufhebungsverfahren verzichtet werden kann. Allen Beteiligten muss jedoch in allen Stadien des Verfahrens zur Aufstellung des neuen Bebauungsplans bewusst sein, dass die verschiedenen Bauleitpläne bisher vorhanden waren und nun aufgehoben werden sollen. Fehlt es hieran, kann dies ein Verstoß gegen das Abwägungsgebot begründen. In der Begründung ist daher auf die bisherigen Bauleitpläne hinzuweisen und sind die Gründe für die Aufhebungen darzulegen. Zur Vermeidung von Zweifelsfällen empfehle ich, in allen erforderlichen Beschlüssen der Gemeinde jeweils auf die aufzuhebenden Pläne Bezug zu nehmen. Weiter empfehle ich, die nach § 4 zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange auf die gleichzeitige Aufhebung der bisherigen Pläne hinzuweisen. Im Auslegungsverfahren nach § 3 Abs. 2 ist die Öffentlichkeit durch einen entsprechenden Vermerk ausdrücklich über die gleichzeitige Aufhebung der bisher geltenden Pläne zu unterrichten. Der abschließende Satzungsbeschluss hat ausdrücklich auch über die Aufhebung zu befinden. Die Aufhebung der Bauleitpläne ist schließlich auf der Planunterlage zu vermerken (vgl. VV-BauG8 Nr. 40.5). 	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der Planzeichnung werden in einem Hinweis die überlagerten Pläne aufgezählt mit der Erklärung, dass diese mit der Rechtskraft des vorliegenden Planes überdeckt und aufgehoben werden. Der abschließende Satzungsbeschluss wird auch über die Aufhebung der Ursprungspläne getroffen.
Ich bitte Sie, die Hinweise und Anregungen im weiteren Planverfahren zu beachten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Meine Stellungnahmen aus wasserrechtlicher sowie immissionsschutzrechtlicher Sicht konnten nicht fristgerecht in diese Gesamtstellungnahme eingepflegt werden. Ich werde meine Stellungnahmen zu den vorgenannten Belangen kurzfristig nachreichen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen
Landkreis Leer Bergmannstraße 37 26789 Leer Stellungnahme Teil 2	

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Mit Schreiben vom 07.12.2023	
Wie in meinem Schreiben vom 17.11.2023 angekündigt reiche ich Ihnen hiermit meine Stellungnahme aus wasserwirtschaftlicher sowie immissionsschutzrechtlicher Sicht nach.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die vorgelegte Planung zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<p>Zum derzeitigen Planungsstand liegen die Grundzüge der Planung vor. Eine vollständige Begründung mit dem Umweltbericht gem. § 2a BauGB als Teil II der Begründung, der die Ergebnisse der Prüfung der ökologischen Belange und Beeinträchtigungen der Schutzgüter darstellt, wird erst im nächsten Verfahrensschritt vorgelegt.</p> <p>Zu prüfen sind dabei aus immissionsschutzrechtlicher Sicht insbesondere mögliche Geruchsmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe in der ländlichen Region sowie neue Schutzansprüche, die sich durch die Umwandlung der Gebietstypen im Vergleich zu den alten Bebauungsplänen ergeben.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Untersuchung der Geruchsmissionen wird in Auftrag gegeben, in die Planung eingearbeitet und den Entwurfsunterlagen hinzugefügt.</p> <p>Landwirtschaftliche Betriebe befinden sich in der unmittelbaren Umgebung nur südlich des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. NE07. Das Gutachten der Landwirtschaftskammer kam zu dem Ergebnis, dass die Grenzwerte in Hinblick auf Geruchsbelastung in diesem Bereich nicht überschritten werden. Die Ergebnisse werden in die Planunterlagen eingearbeitet und bei Veröffentlichung der Entwurfsfassung beigefügt.</p> <p>Weitere Schutzansprüche treten nicht auf. In Hinblick auf Lärm mussten die bestehenden Betriebe bereits auf die vorhandene Wohnbebauung Rücksicht nehmen.</p>
Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen -bei Beachtung folgender Hinweise- keine Bedenken gegen die Planung:	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<p>1. Eine schadlose Oberflächenentwässerung ist nachzuweisen. Für die weiteren Planungen der Oberflächenentwässerung werden folgende Hinweise gegeben:</p> <p>a. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser von dem kein Eintrag von Schadstoffen ausgeht, ist über eine Regenwasserkanalisation dem geplanten Regenrückhaltebecken zuzuführen.</p> <p>b. Für die Berechnung von Regenwasserrückhalte- und Versickeranlagen ist die DWA-A 102 anzuwenden. Dabei ist die örtliche Regenspende mit einem 10-jährigen Wiederkehrintervall anzusetzen. Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist bis zum Gewässer II. Ordnung nachzuweisen.</p> <p>c. Für die Erstellung des geplanten Regenrückhaltebeckens wird ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich. Die entsprechenden Antragsunterlagen sind der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vorzulegen. Auch die Erlaubnis zur Einleitung des im Bebauungsplangebiet anfallenden Oberflächenwassers in das Vorflutgewässer ist zu beantragen. Es wird angeregt,</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im weiteren Verfahrenverlauf wird ein Entwässerungskonzept erstellt, das die Entwässerung prüft und dessen Inhalte in die Planung einfließen. Es wird den Planunterlagen beigefügt.</p> <p>Das festgesetzte Regenrückhaltebecken ist durch den Bebauungsplan Nr. NE 07 nicht erstmalig vorgesehen, es ist in der Ortslage bereits vorhanden und wird dementsprechend festgesetzt.</p> <p>Dem Konzept zufolge sind die vorhandenen Erschließungsstraßen bereits ausreichend durch ein System von Regenwasserkanälen, Regenrückhaltebecken und Entwässerungsgräben ausgestattet. Eine hydraulische Überprüfung sei hierbei nicht notwendig, da die bei der Dimensionierung der erschlossenen Grundstücke ebenfalls berücksichtigt wurden. In die Planung werden ferner gemäß dem Konzept Festsetzungen aufgenommen, die</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
vor Erstellung des Entwässerungskonzeptes eine Abstimmung mit der Wasserbehörde und der Sielacht vorzunehmen.	technische Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung auf den Grundstücken vorschreiben.
d. Für die Unterhaltung des Regenrückhaltebeckens, sowie der Gewässer III. Ordnung wurden die notwendigen Räumstreifen im B-Plan berücksichtigt. Im Bereich der Räumstreifen sind jegliche Bebauung (Gebäude, Nebenanlagen, Einfriedungen usw.), Bepflanzungen sowie Ablagerungen und sonstige Anlagen auszuschließen. Räumstreifen sollten als solche festgesetzt werden. Räumstreifen sollten sich in öffentlicher Hand befinden, damit eine Unterhaltung von Gewässern gesichert werden kann.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Räumstreifen sind in der Planzeichnung entsprechend dargestellt und als von jeglicher Bebauung freizuhalten festgesetzt.
e. Die Entwässerung der umliegenden Flächen darf nicht beeinträchtigt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung beachtet.
f. Vorhandene Abwasser- / Regenwasserleitungen dürfen nicht überbaut werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung beachtet.
2. Das Plangebiet soll an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden. Die Aufnahmekapazität der kommunalen Abwasserreinigungsanlage ist zu gewährleisten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung beachtet. Ein Schmutzwasserkanal ist vorhanden. Die bisher nicht erschlossenen Grundstücke können dem Entwässerungskonzept zufolge durch den vorhandenen Kanal DN 200 übernommen werden.
Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Postfach 51 01 53 30631 Hannover Mit Schreiben vom 17.11.2023	
In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:	Die Stellungnahme des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie wird zur Kenntnis genommen.
Nachbergbau <i>Nachbergbau Themengebiet Tiefbohrungen</i> Das Vorhaben befindet sich nach den dem LBEG vorliegenden, ausgewerteten Unterlagen nicht im Bereich von Tiefbohrungen auf Kohlenwasserstoffe.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Boden Die Grundlage zur fachlichen Beurteilung des Schutzgutes Boden liefert in Deutschland das Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchG) und fokussiert dabei auf die Bewertung der Bodenfunktionen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion vermieden werden (vgl. § 1 BodSchG). Mit Grund und Boden ist gemäß §1a BauGB sparsam und schonend umzugehen und flächenbeanspruchende Maßnahmen sollten diesem Grundsatz entsprechen (LROP 3.1.1, 04). Für Niedersachsen wird in der Niedersächsischen Nachhaltigkeitsstrategie eine reduzierte Flächeninanspruchnahme von unter 4	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Schutzgut Boden wird im Rahmen des Umweltberichtes abgehandelt und bewertet.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>ha pro Tag bis 2030 angestrebt. Das NnatSchG gibt in §1a zudem vor, die Neuversiegelung von Böden landesweit bis zum Ablauf des Jahres 2030 auf unter 3 ha pro Tag zu reduzieren und bis zum Ablauf des Jahres 2050 zu beenden. Diese Zielsetzung wurde auch in das LROP (3.1.1, 05) aufgenommen. Hieraus ergibt sich der Bedarf nach einem sparsamen Umgang mit den Ressourcen Boden und Fläche für die kommunale Planung.</p>	
<p>Zur fachgerechten Berücksichtigung in der Planung sollte das Schutzgut Boden in dem zu erarbeitenden Umweltbericht entsprechend der Anlage 1 Baugesetzbuch (BauGB) ausführlich beschrieben und eine Bodenfunktionsbewertung entsprechend der im Bundes-Bodenschutzgesetz (vgl. § 2 BbodSchG) genannten Funktionen vorgenommen werden.</p> <p>Als Datenbasis zur Bearbeitung des Schutzgutes Boden empfehlen wir unsere Bodenkarte i.M. 1:50.000 (BK50) und ihre Vielzahl an Auswertungskarten – u.a. zu Suchräumen für schutzwürdige Böden und zu Empfindlichkeiten der Böden. Sofern genauere Informationen zu den Böden im Gebiet vorliegen, sollten diese zusätzlich herangezogen werden.</p> <p>Zur Unterstützung bei der Bewertung der Bodenfunktionen und der Empfindlichkeiten von Böden stellt das LBEG über den NIBIS® Kartenserver bodenkundliche Netzdiagramme bereit, die in der Planung verwendet werden können. Eine Beschreibung der Diagramme und Hinweise zur Anwendung finden Sie in Geofakten 40.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS®) werden verschiedene bodenschutzrelevante Daten und Auswertungsmethoden bereitgestellt. Diese flächenhaft vorliegenden Bodeninformationen ermöglichen räumlich differenzierte Gesamtaussagen zu den Böden und Bodenfunktionen und sind deshalb als Datengrundlage im Rahmen von Planungs- und Zulassungsverfahren besonders relevant. Diese Datenquelle wird auch im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung ausgewertet. Aus dem Bodeninformationssystem werden z.B. Aussagen zu Bodenart, Grundwasserabständen, Grundwasserneubildungsrate, Schutzfunktion hinsichtlich der Einträge in das Grundwasser usw. entnommen. Die Bodenfunktionen (z.B. Pufferfunktion, Lebensraumfunktion (Biotope), Archivfunktion (Denkmalschutz) werden daher auch über die anderen Schutzgüter und Belange im Umweltbericht behandelt. Insofern werden die einzelnen Bodenfunktionen im Umweltbericht ausreichend betrachtet.</p>
<p>Entsprechend den Daten des LBEG sind die Böden empfindlich gegenüber Bodenverdichtung (siehe Auswertungskarte „Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung“ auf dem NIBIS® Kartenserver). Verdichtungen sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden – zum Schutz und zur Minderung der Beeinträchtigungen des Bodens.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung beachtet.</p>
<p>Durch die Planung werden kohlenstoffreiche Böden mit Bedeutung für den Klimaschutz beansprucht. Böden mit hohen Kohlenstoffgehalten sollen entsprechend dem Nds. Landesraumordnungsprogramm (LROP 3.1.1, 06) in ihrer Funktion als natürliche Speicher für klimarelevante Stoffe erhalten werden. Die Daten können auf dem NIBIS® Kartenserver eingesehen werden.</p> <p>Eine eingriffs- und funktionsbezogene Kompensation verbleibender Bodenfunktionsbeeinträchtigungen sollte durch geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Bodenfunktionen durchgeführt werden (z.B. Entsiegelung, Renaturierung, Wiedervernässung). Dementsprechend empfehlen wir Bodenabtrag im Zuge dieser Maßnahmen zu vermeiden und Maßnahmen zu wählen, die den natürlichen Standortbedingungen entsprechen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung beachtet.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Wir weisen in diesem Kontext auf die LBEG Veröffentlichung Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis hin.	
<p>Aus bodenschutzfachlicher Sicht geben wir einige allgemeine Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen. Vorhandener Oberboden sollte aufgrund §202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau –Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotszonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden. Der Geobericht 28 Bodenschutz beim Bauen des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema. Weitere Hinweise zur Vermeidung und Minderung von Bodenbeeinträchtigungen sowie zur Wiederherstellung von Bodenfunktionen sind zudem in Geofakt 31 Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis zu finden.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung beachtet.
<p>Hinweise Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS® Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

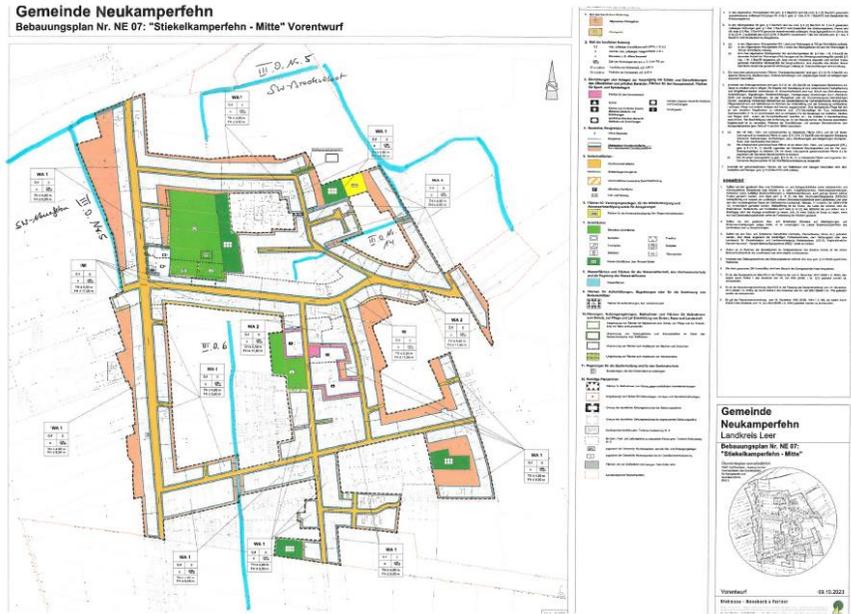
Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hameln – Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst Dorfstraße 19 30519 Hannover Mit Schreiben vom 02.11.2023</p>	
<p>Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln – Hannover (Dezernat 5 – Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.</p> <p>Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.</p> <p>Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsflugbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Flugbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NvwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.</p> <p>Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 26 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung</p>	<p>Die Stellungnahme des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung. Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können: https://lgl.n-kbd.niedersachsen.de/startseite/allgemeine_informationen/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-207479.html</p>	
<p>Stellungnahme zum öffentlichen Belang: Kampfmittelbeseitigung</p> <p>Betreff: Hesel, B-Plan Nr. NE 07 „Stiekelkamperfehn – Mitte“ Antragsteller: Samtgemeinde Hesel</p> <p>Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage):</p>	<p>Die Stellungnahme zum öffentlichen Belang „Kampfmittelbeseitigung“ wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Empfehlung: Luftbildauswertung</p> <p>Fläche A <i>Luftbilder:</i> Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet. <i>Luftbildauswertung:</i> Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt. <i>Sondierung:</i> Es wurde keine Sondierung durchgeführt. <i>Räumung:</i> Die Fläche wurde nicht geräumt. <i>Belastung:</i> Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine kostenpflichtige Luftbildauswertung zur Ermittlung der Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ist für die noch nicht ausgewerteten Teilbereiche nicht notwendig, da hier und in den angrenzenden Gebieten in der Vergangenheit keine Kampfmittel vorgefunden wurden.</p> <p>Sollten bei den Erschließungsarbeiten dennoch entsprechende Funde gemacht werden, wird umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN benachrichtigt.</p>
<p>Empfehlung: Kein Handlungsbedarf</p> <p>Fläche B <i>Luftbilder:</i> Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet. <i>Luftbildauswertung:</i> Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet. <i>Sondierung:</i> Es wurde keine Sondierung durchgeführt. <i>Räumung:</i> Die Fläche wurde nicht geräumt. <i>Belastung:</i> Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Hinweise: Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine entsprechende Formulierung ist in der Planzeichnung bereits enthalten und wird auch in die Begründung übernommen. Ferner wird der Hinweis im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN.</p>	
<p>Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen wird auf eigenen Wunsch hin nicht mehr am Verfahren beteiligt.</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 Mit Schreiben vom 01.11.2023</p>	
<p>Im Hinblick auf die spätere erforderliche vermessungs- und katastedechnische Bescheinigung nach Absatz 41.3 W-BauGB (RdErl.d. Nds.SozM i.d.F. v. 18.04.1996 Nds.MBL. S .835) weise ich nachrichtlich noch auf Folgendes hin: Damit die Planunterlage dem aktuellen Stand des Liegenschaftskatasters entspricht und alle bedeutsamen baulichen Anlagen, soweit sie städtebaulich von Bedeutung sind, sowie öffentliche Straßen, Wege und Plätze voll-</p>	<p>Der Anregung des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen wird gefolgt und eine entsprechende aktuelle Plangrundlage bestellt und in die Planung eingearbeitet.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
ständig nachweist, wird empfohlen, eine aktuelle Planunterlage mit überprüfem und ggf. ergänztem Datenbestand für das weitere Verfahren beim Katasteramt zu beantragen.	
Zur Erreichung der benötigten Genauigkeit der Geltungsbereichsgrenzen des Bebauungsplanes müssten an verschiedenen Stellen noch Grenzpunkte festgestellt werden (eine entsprechende Kostenschätzung wurde Herrn Pollmann im April diesen Jahres übermittelt).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Genauigkeit der Geltungsbereichsgrenze wurden vom Vermessungsbüro Beening bestätigt.
Gegen den Entwurf bestehen keine weiteren Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz Betriebsstelle Aurich Oldersumer Straße 48 26603 Aurich Mit Schreiben vom 10.11.2023	
Gegen die oben genannte Planung bestehen keine Bedenken, da wesentliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt nicht erwartet werden, wenn folgende Punkte beachtet werden:	Die Stellungnahme des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz wird zur Kenntnis genommen.
<ul style="list-style-type: none"> - Bei zusätzlicher Versiegelung ist in den weiteren Planungen ein Oberflächenentwässerungskonzept zu erstellen. Eine ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist zu gewährleisten. Faktoren wie Klimawandel und Starkregenereignisse sind bei der Konzeption zu berücksichtigen. 	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Plan hat vorrangig beordnende Funktion. Ein Oberflächenentwässerungskonzept wird im Zuge der weiteren Planung erstellt und beigelegt.
<ul style="list-style-type: none"> - Neben der Oberflächenentwässerung ist auch eine ordnungsgemäße Abführung des Schmutzwassers zu gewährleisten. 	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Schmutzwasserentsorgung wurde im Rahmen des Entwässerungskonzeptes ebenfalls betrachtet. Schmutzwasserkanäle sind in der Ortslage vorhanden. Das Konzept kommt zu dem Schluss, dass auf unbebauten Grundstücken in Teilen Hausanschlusschächte vorhanden sind, die eine Anbindung an das bestehende System gewährleisten. Die nicht erschlossenen Grundstücke können durch den vorhandenen Kanal aufgenommen werden, es muss im Rahmen der Ausführungsplanung eine entsprechende Verbindung hergestellt werden.
<ul style="list-style-type: none"> - In der Begründung zum Bebauungsplan sind Aussagen zur Löschwasserversorgung zu treffen. 	Dem Hinweis wird gefolgt. Für die Löschwasserversorgung werden die bestehenden Systeme genutzt. Ein Frischwassernetz ist vorhanden und der Brandschutz war bisher sichergestellt. Die Begründung wird um die Aussage ergänzt.
Stellungnahme als TÖB: <ul style="list-style-type: none"> - Anlagen und Gewässer des NLWKN (Bst. Aurich) im GB I (Landeseigene Gewässer) und GB III (GLD) sind durch die Planungen nicht nachteilig betroffen. 	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Landwirtschaftskammer Niedersachsen Bezirksstelle Ostfriesland Außenstelle Leer Hauptstraße 68 26789 Leer Mit Schreiben vom 20.11.2023</p>	
<p>Es handelt sich in dem o. g. Planungsvorhaben um eine „Bestandsplanung“ in der die Beschreibung und Festschreibung der bestehenden Bebauung behandelt wird. Durch das o. g. Verfahren werden landwirtschaftliche Belange nicht nachteilig berührt.</p>	<p>Die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Niedersachsen wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Wir weisen jedoch darauf hin, dass landwirtschaftliche Nutzflächen unmittelbar an das Plangebiet grenzen. Auf diesen Flächen wird ggfs. Im Laufe des Jahres Wirtschaftsdünger (Gülle, Festmist oder Jauche) ausgebracht, so dass eine gewisse zeitweilige Geruchsbelastung im Plangebiet demzufolge nicht grundsätzlich auszuschließen ist. Weiterhin weisen wir darauf hin, dass die ordnungsgemäße Bewirtschaftung und Erreichbarkeit der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen mit landwirtschaftlichen Maschinen und Gerätschaften auch weiterhin gewährleistet bleiben muss.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im weiteren Verfahrenverlauf wird ein Geruchsimmissionsgutachten in Auftrag gegeben, dessen Inhalte in die Planung einfließen und im Rahmen der Entwurfsfassung veröffentlicht werden.</p> <p>Landwirtschaftliche Betriebe befinden sich in der unmittelbaren Umgebung nur südlich des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. NE07. Das Gutachten der Landwirtschaftskammer samt Rasterkarte kommt zu dem Ergebnis, dass die Grenzwerte in Hinblick auf Geruchsbelastung in diesem Bereich nicht überschritten werden.</p> <p>Eine Einschränkung der landwirtschaftlichen Betriebe wird durch den Bebauungsplan Nr. NE 07 nicht vorbereitet, da diese bereits zuvor auf die vorhandene Wohnbebauung Rücksicht nehmen mussten. Die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen ist durch die Planung nicht eingeschränkt.</p>
<p>Unsererseits bestehen daher keine Bedenken gegen die Planungen der Gemeinde Hesel.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Entwässerungsverband Ostfriesland/Oldersum Deichlandstraße 28 26802 Moormerland Mit Schreiben vom 20.12.2023</p>	
<p>Gegen den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. NE 07 werden seitens des Entwässerungsverbandes Oldersum/Ostfriesland keine grundsätzlichen Bedenken und Einwendungen erhoben.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Gemäß § 6 Abs. 3 Satzung des Verbandes müssen die Böschungen und ein Schutzstreifen von 8,00 m Breite längs der Gewässer II. und III. Ordnung, gemessen von der Böschungsoberkante an, von Gebäuden, anderen</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Gewässerschutzstreifen sind in der Planzeichnung dargestellt und deren Freihaltung im Rahmen der Ausführungsplanung beachtet.</p>

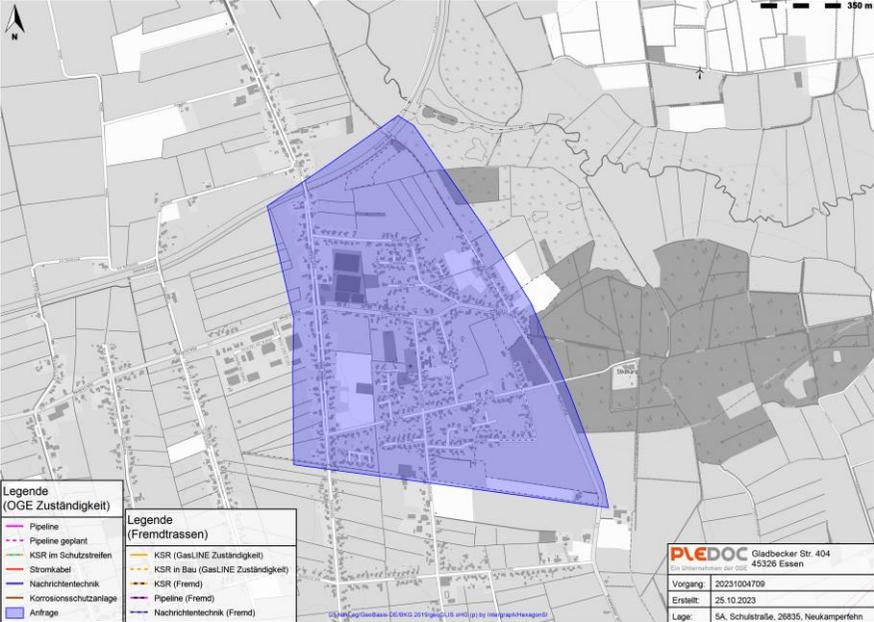
Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Bauwerken und Anlagen sowie von Anpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern dauerhaft freigehalten werden. Das gilt auch für die Kompensationsmaßnahmen und für die Abstände zwischen den Fundamenten der Anlagen und den Gewässern.</p> <p>Bei Gewässerkreuzungen mit Kabel etc. gilt eine Mindestüberdeckung von mindestens 1,50 m unter stichfester Gewässersohle. Für die Errichtung von Überfahrten müssen bezüglich der Unterhaltung privatrechtliche Vereinbarungen zwischen dem Antragsteller und dem Gewässereigentümer geschlossen werden.</p>	
<p>Hilfreich wäre hier noch die Aufnahme der Gewässer in die Planvorlage, die vom Verband unterhalten werden. (s. Anlage)</p> 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gewässer, die innerhalb des Geltungsbereiches liegen, wurden mit Stand vom 20.12.2024 per Satzung übernommen und als Wasserfläche gem. § 9 (1) Nr. 16a BauGB eingezeichnet.</p> <p>Einige der in der Anlage dargestellten Gewässer befinden sich an Straßenverläufen, sodass die Räumung an diesen Stellen sichergestellt ist. Die übrigen Gewässer werden dargestellt bzw. durch einen Räumstreifen gesichert.</p>
<p>OSTFRIESISCHE LANDSCHAFT Georgswall 1 – 5 26603 Aurich Mit Schreiben vom 08.11.2023</p>	
<p>Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken.</p>	<p>Die Stellungnahme der Ostfriesischen Landschaft wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Sollten bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten archäologische Kulturdenkmale (Boden- und Baudenkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder uns zu melden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung beachtet.
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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Verweis wird in die Planzeichnung sowie die Begründung mit aufgenommen.
EWE NETZ GmbH Cloppenburger Str. 302 26133 Oldenburg Mit Schreiben vom 23.10.2023	
<p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder 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.</p> <p>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>	Die Stellungnahme der EWE Netz GmbH wird zur Kenntnis genommen und die Hinweise dabei im Rahmen der Genehmigungs- und Ausführungsplanung berücksichtigt. Die Informationen betreffen nicht die Inhalte der Satzung.

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.</p> <p>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: Cloppenburger Str. 302, 26133 Oldenburg. Sollte ein E-Mail Versand nicht möglich sein, nutzen Sie bitte nur diese postalische Anschrift!</p>	
<p>DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH Hannoversche Straße 6-8 49084 Osnabrück Mit Schreiben vom 13.11.2023</p>	
<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle</p>	<p>Die Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:	
Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wird im Rahmen der Ausführungsplanung befolgt.
GASCADE Gastransport GmbH Kölnische Straße 108-112 34119 Kassel Mit Schreiben vom 31.10.2023	
Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH sowie NEL Gastransport GmbH.	Der Hinweis der GASCADE Gastransport GmbH wird zur Kenntnis genommen.
Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Für externe Kompensationsmaßnahmen muss sichergestellt sein, dass diese unsere Anlagen nicht beeinträchtigen und nicht im Schutzstreifen unserer Anlagen stattfinden werden. Sollten externe Flächen zur Deckung des Kompensationsbedarfs erforderlich sein, sind uns diese ebenfalls mit entsprechenden Planunterlagen zur Stellungnahme vorzulegen. Eine Auflistung der Flurstücke in der Begründung oder im Umweltbericht ist nicht ausreichend.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt. Die Flurstücke werden zeichnerisch in den Unterlagen dargestellt.
Wir bitten Sie daher, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.	Der Anregung wird gefolgt. GASCADE Gastransport GmbH wird auf eigenen Wunsch hin weiter am Verfahren beteiligt.
Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass Anfragen zu Leitungsauskünften, Schachtgenehmigungen, TÖB-Beteiligungen etc. an die oben genannten	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Anlagenbetreiber ab sofort ausschließlich über das kostenfreie BILOnline-portal unter https://portal.bil-leitungsauskunft.de einzuholen sind.</p> <p>Bitte richten Sie daher Ihre zukünftigen Anfragen an uns, direkt an das o.g. BIL-Portal. Sollten Sie Ihre Anfrage bereits in das BIL-Portal eingestellt haben, betrachten Sie diese Mail bitte als gegenstandslos.</p>	
<p>PLEdoc GmbH Postfach 12 02 55 45312 Essen Mit Schreiben vom 25.10.2023</p>	
<p>Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen • Uniper Energy Storage GmbH, Düsseldorf: Erdgasspeicher Epe, Eschenfelden, Krummhörn 	<p>Der Hinweis der PLEdoc GmbH wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Aussagen zur Kompensation werden den Entwurfsunterlagen hinzugefügt, ferner liegt ein Umweltbericht bei.</p>
<p>Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt und die PLEdoc GmbH auf eigenen Wunsch weiter am Verfahren beteiligt.</p>
<p>Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p>	
 <p>The map displays a project area highlighted in blue, situated within a residential and agricultural landscape. A north arrow and a 350m scale bar are present in the top left. The legend is divided into two sections: 'Legende (OGE Zuständigkeit)' and 'Legende (Fremdrassen)'. The 'OGE' legend includes Pipeline, Pipeline geplant, KSR in Schutzstreifen, Stromkabel, Nachrichtentechnik, Korrosionsschutzanlage, and Anfrage. The 'Fremdrassen' legend includes KSR (GasLINE Zuständigkeit), KSR in Bau (GasLINE Zuständigkeit), KSR (Fremd), Pipeline (Fremd), and Nachrichtentechnik (Fremd). A technical data box in the bottom right corner provides the following information: PLEDOC Gladbecker Str. 404, 45326 Essen; Vorgang: 20231004709; Erstellt: 25.10.2023; Lage: SA, Schulstraße, 26835, Neukamperfehn.</p>	

Anregungen von Bürgern

von folgenden Bürgern wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
Bürger 1	
Gegen den am 17.10.2023 bekannt gegebenen Bebauungsplan möchte ich folgenden Einwand vorbringen:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<p>Den von Ihnen als Ortsübliche Bebauung von zwei Wohneinheiten je 700qm Grundstück kann ich nicht als Ortsübliche Bebauung in der Gemeinde Neukamperfehnh erkennen. Diese ist nur in den Neubaugebieten erkennbar und spiegelt nicht die von Ihnen als ostfriesische und Ortsübliche Bebauung der Fehn mit ihren Wiesen wieder.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In den derzeit gültigen Bebauungsplänen gibt es keine Festsetzungen zur Zahl der Wohneinheiten. Die übrigen Teile des Plangebietes befinden sich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB.</p> <p>Die Zahl der Wohneinheiten im Plangebiet ist somit bisher nicht geregelt beziehungsweise begrenzt. Mit der Festsetzung von zwei Wohneinheiten je 700 m² findet somit anstatt einer Erhöhung eine Begrenzung der Wohndichte statt. Es dürfen pro vollendeten 700 m² zwei Wohnungen pro Wohngebäude errichtet werden, vier Wohnungen wären demnach in den als WA 1 bezeichneten Gebieten erst ab einer Grundstücksgröße von 1400 m² zulässig.</p> <p>Die Festsetzung wird dem Ortscharakter gerecht und trägt dazu bei, diesen zu erhalten. Dies wird auch im Vergleich zum Nachbarort Hesel, dem Hauptort der Samtgemeinde, deutlich: Hier legt der Bebauungsplan Nr. HE11 aus dem Jahr 2018 für Wohngebiete in Ortskernnähe eine Zahl von maximal 2 Wohneinheiten pro 500 m² fest. Dass es sich bei Stiekelkamperfehnh um keinen zentralen Ort handelt rechtfertigt die Ermöglichung einer vergleichbaren, aber weniger dichten Wohnnutzung. Zuletzt handelt es sich bei der Angabe nur um eine Maximalzahl, die nicht vollständig ausgenutzt werden muss.</p> <p>Aus diesem Grund ist die festgesetzte Zahl von 2 Wohneinheiten je 700 m² als ortsverträglich zu werten. Zur Vermeidung unverträglicher Entwicklung, beispielsweise durch zu hohe Neubauten, wird darüber hinaus eine Begrenzung von Traufhöhe (4,80 m im WA1, 9,50 m im WA2 und MI) und Firsthöhe (9,50 m im WA1, 11 m im WA2 und MI) vorgenommen.</p> <p>Um dem dörflichen Charakter weiterhin gerecht zu werden, wird im weiteren Verfahren eine Mindestgrundstücksgröße von 500 m² festgesetzt. Auf Grundstücken mit einer Fläche zwischen 500 m² und 700 m² soll eine Wohnung in den Bereichen WA1 sowie zwei Wohnungen in den Bereichen WA 2 und MI zulässig sein.</p>

		Die ortsübliche Baukultur wird darüber hinaus insbesondere in den Fehngeländen durch örtliche Bauvorschriften geschützt, die in den Bebauungsplan Nr. NE 07 aufgenommen werden.
Bürger 2		
Als Bewohner des Hauses XXXXXXXXXXX legen wir Widerspruch gegen die Absicht, ein Baugebiet in St-fehn Mitte auszuweisen, ein.		Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<p>Wir sind gegen ein noch höheres Verkehrsaufkommen an der Neuen Straße, die schon jetzt oft als Rennstrecke benutzt wird.</p> <p>Außerdem möchten wir nicht, dass das Land, in dem das Baugebiet geplant ist das jetzt von von Bäumen und Sträuchern, die Grünflächen umsäumen, bewachsen ist, zur Steinwüste verkommt. Kleine Grundstücke mit Schottergärten, schlimmer noch – mit kurzem Rasen und Mähroboter – umzäunt von giftigem Kirschlorbeer.</p> <p>Der Mähroboter metzelt alles nieder, was sich – besonders nachts- auf diese lebensfeindliche Grünfläche wagt.</p> <p>Überall wird dafür geworben, natürlich bewachsene Flächen zu erhalten, um Tieren einen Lebensraum zu bieten und Bäume zu pflanzen, des Klimas wegen.</p> <p>Hier geschieht genau das Gegenteil.</p>		<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die fünf Planstraßen wurden festgesetzt, um die weitere Erreichbarkeit der innenliegenden Außenbereichsflächen zu ermöglichen bzw. nicht auszuschließen. Besagte Flächen liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes NE 07. Neue Baugebiete in diesen Bereichen sind somit weder Teil der vorliegenden Planung noch in naher Zukunft vorgesehen.</p> <p>Lediglich an der Neuen Straße wird in geringfügigem Maße neues Wohnbaugebiet ausgewiesen. Aufgrund des geringen Umfangs und der Tatsache, dass sich die Neuausweisungen direkt am Straßenraum bzw. Straßenverlauf orientieren, wirkt sich diese Planung nicht negativ auf die Wickenstruktur aus.</p> <p>Auch der Bau der Planstraßen ist derzeit nicht geplant. Es liegt allerdings im Interesse der Gemeinde, sich die Erschließung dieser Außenbereichsinseln als Option offenzuhalten, da weder demographische Trends noch die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt vorhersehbar sind. Selbst im Falle einer entsprechenden Planung wäre nicht die großflächige Umwandlung der Grünfläche in Bauland vorgesehen, sondern kleine Flächen, die, wenn überhaupt, sukzessive je nach Bedarf über einen langen Zeitraum hinweg weiterentwickelt werden. Mit derartigen Vorhaben wäre darüber hinaus ein mehrstufiges Genehmigungs- und Planverfahren verbunden, in dessen Zuge auch die Auswirkungen auf Infrastruktur, Natur, Landschaft und Mensch geprüft werden würden. Im Falle einer zukünftigen Erschließung der besagten Flächen würden ferner verschiedene grünordnerische Festsetzungen die Realisierung umweltrelevanter Belange wie zum Beispiel die Verwendung heimischer Gehölze und die Verhinderung von Schottergärten gewährleisten. Auch mit dem Ziel, die Flächeninanspruchnahme und die infrastrukturelle Erschließung effizienter zu steuern, erscheinen Neuausweisungen in den innerörtlichen Grünflächen im Vergleich zu Planungen am Ortsrand generell als vergleichsweise sinnvoller.</p>

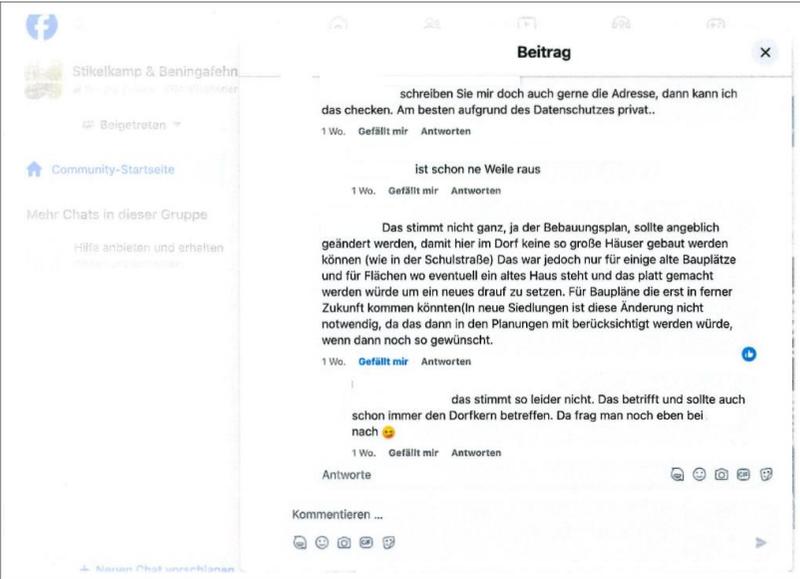
		<p>Es ist aus diesem Grund nicht mit einer Zunahme des Verkehrsaufkommens an der Neuen Straße oder einer Versiegelung der innenliegenden Grünflächen zu rechnen.</p> <p>Anstatt der Vorbereitung von Neuausweisungen und Versiegelungen verfolgt die vorliegende Planung primär das Ziel, den Bestand neu zu beordnen. Und in diesem Zusammenhang werden verschiedene Festsetzungen getroffen, die die Möglichkeiten zur Versiegelung im Vergleich zum derzeitigen planungsrechtlichen Status Quo minimieren. In den Ursprungsplänen gilt beispielsweise die Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus der Zeit vor 1990, welche eine Versiegelung durch Nebenanlagen von 100 % der Grundstücksfläche ermöglichte. Der vorliegende Plan wurde auf Grundlage der BauNVO von 1990 aufgestellt und beschränkt eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) somit auf 50 %, was bedeutet, dass bei einer GRZ von 0,4 (40 % der Grundstücksfläche) nur weitere 20 % (insgesamt 0,6 / 60 %) der Grundstücksfläche durch Nebenanlagen versiegelt werden dürfen.</p> <p>Darüber hinaus werden für das Plangebiet des Bebauungsplanes NE 07 „Stiekelkamperfehn-Mitte“ weitere grünordnerische Festsetzungen getroffen.</p>
	Bürger 3	
	Gegen den am 17.10.2023 bekannt gegebenen Bebauungsplan „Stiekelkamperfehn- Mitte“ lege ich hiermit fristgerecht Widerspruch ein. Da dieser aus meiner Sicht die Interessen und Bedürfnisse der Nachbarschaft, sowie Umwelt relevante Merkmale nicht genügend berücksichtigt. Folgende Einwände sind meinerseits vorzubringen:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	<p><u>Interesse und Bedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung:</u></p> <p>1. Mein Grundstück an der XXXXXXXXXX in 26835 Neukamperfehn mit der Flurnummer XXX würde auf Grund der Herabsetzung der Bebauungsgrenze auf 30 m vom Straßenkörper erheblich an wirtschaftlichen Wert einbüßen. Zudem ist mir nicht ersichtlich, warum vom bisherigen Maß von in den Ortüblichen 50 m vom Straßenkörper abgewichen wird.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Baufenster wurden zugunsten einer einheitlichen und verträglichen Bebauung festgelegt. Ziel ist es, das Plangebiet gleichmäßig zu beordnen:</p> <p>Auch zum Schutz des Außenbereiches vor Bebauung setzt die Planung in den betreffenden Randlagen durchgängig Baufenster mit einer Tiefe von 30 m fest. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der Baufenster möglich ist.</p> <p>Eine Bebauung in zweiter Reihe kann auch innerhalb eines Abstandes von 30 m zur vorderen Baugrenze realisiert werden. Darüber hinaus entspricht</p>

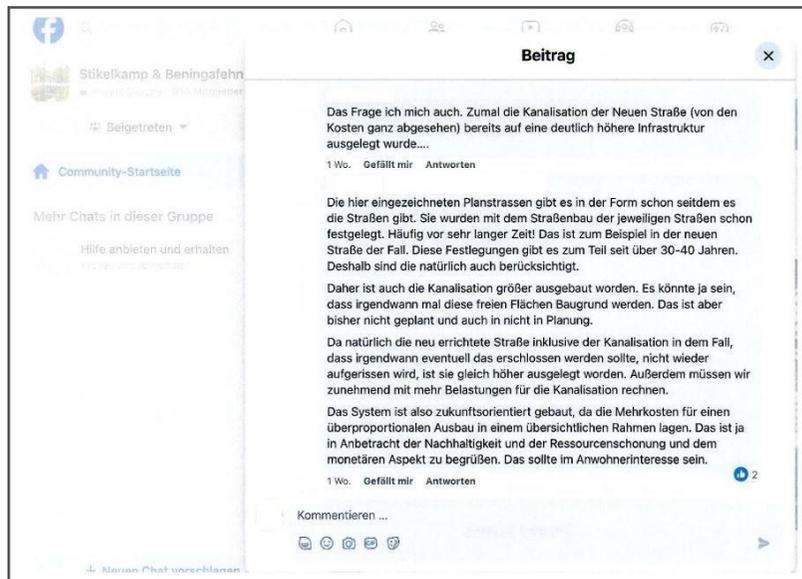
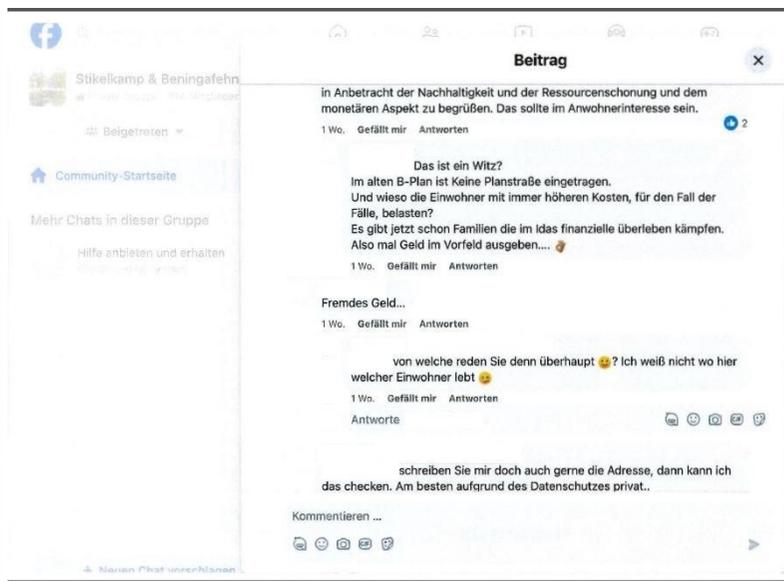
		<p>diese Bebauungstiefe innerhalb des Plangebietes vielerorts der vorhandenen Bestandsstruktur. Ferner haben die vorhandenen Gebäude Bestandschutz, selbst wenn sie den textlichen wie zeichnerischen Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes NE 07 widersprechen. In Gebieten, die im rückwärtigen Bereich an Bestandsbebauung grenzen, wurde hingegen ein Abstand von 5 m zur hinteren Grundstücksgrenze gewählt.</p> <p>Der in der Stellungnahme erwähnte Abstand von 50 m kann nur bedingt als ortsüblich für Stiekelkamperfehn gewertet werden. Auch die in der Ortslage bereits vorhandenen Bebauungspläne setzen größtenteils Baufenster mit einer Tiefe von 30 m, in Einzelfällen auch 20 m, 25 m oder 40 m, fest.</p> <p>Ferner liegt das in der Stellungnahme beschriebene Grundstück derzeit nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes und somit im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Die Beurteilung nach § 34 BauGB hätte in vielen Fällen nur eine ähnliche Bebauungstiefe ermöglicht, wie sie durch die Baufenster im neuen B-Plan NE 07 festgesetzt ist. Hier findet dementsprechend keine Verringerung der Bebauungsmöglichkeiten statt. Gleichzeitig ist es wichtig, auch diese Bereiche planerisch zu beordnen und vor Fehlentwicklungen zu schützen, weshalb in vielen Fällen eine Begrenzung auf 30 m gewählt wurde.</p>
	<p>2. Der Wegfall der Grünflächen östlich der Kanalstraße würde den typischen ostfriesischen Fehn-Charakter in dieser Region zerstören.</p> <p>3. Eine dichtere Besiedelung in Neukamperfehn würde voraussichtlich zu einer Erhöhung der Lärmbelastung führen. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass viele Einwohner gerade aufgrund der bisher geringen Lärmbelastung ihren Wohnsitz in Neukamperfehn gewählt haben.</p> <p>4. Die geplanten Planstraßen entlang der Kanalstraße und der Neuen Straße sowie die Erschließung der Grünflächen östlich der Kanalstraße könnten bei Umsetzung dieser Pläne die Lebensqualität für die Nachbarschaft und mich reduzieren.</p> <p><u>Umwelt relevante Merkmale:</u></p> <p>5. Die weitere Verdichtung, Versiegelung und Erschließung von Außenbereichsflächen beeinflussen aktiv den Klimawandel und stehen im Widerspruch zu einer zukunftsorientierten umweltschonenden Planung. Diese Flächen spielen eine entscheidende Rolle in der Klimaregulierung im Dorfkern, indem sie die Luft im Sommer abkühlen, als Lebensraum für Wildtiere (Fasan, Damwild, Rehwild</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die fünf Planstraßen wurden festgesetzt, um die weitere Erreichbarkeit der innenliegenden Außenbereichsflächen zu ermöglichen bzw. nicht auszuschließen. Besagte Flächen liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes NE 07. Neue Baugebiete in diesen Bereichen sind somit weder Teil der vorliegenden Planung noch in naher Zukunft vorgesehen.</p> <p>Lediglich an der Neuen Straße wird in geringfügigem Maße neues Wohnbauland ausgewiesen. Aufgrund des geringen Umfangs und der Tatsache, dass sich die Neuausweisungen direkt am Straßenraum bzw. Straßenverlauf orientieren, wirkt sich diese Planung nicht negativ auf die Wickenstruktur aus.</p> <p>Auch der Bau der Planstraßen ist derzeit nicht geplant. Es liegt allerdings im Interesse der Gemeinde, sich die Erschließung dieser Außenbereichsinseln als Option offenzuhalten, da weder demographische Trends noch die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt vorhersehbar sind. Selbst im Falle einer entsprechenden Planung wäre nicht die großflächige Umwandlung der Grünfläche in Bauland vorgesehen, sondern kleine Flächen, die, wenn überhaupt, sukzessive je nach Bedarf über einen langen Zeitraum hinweg</p>

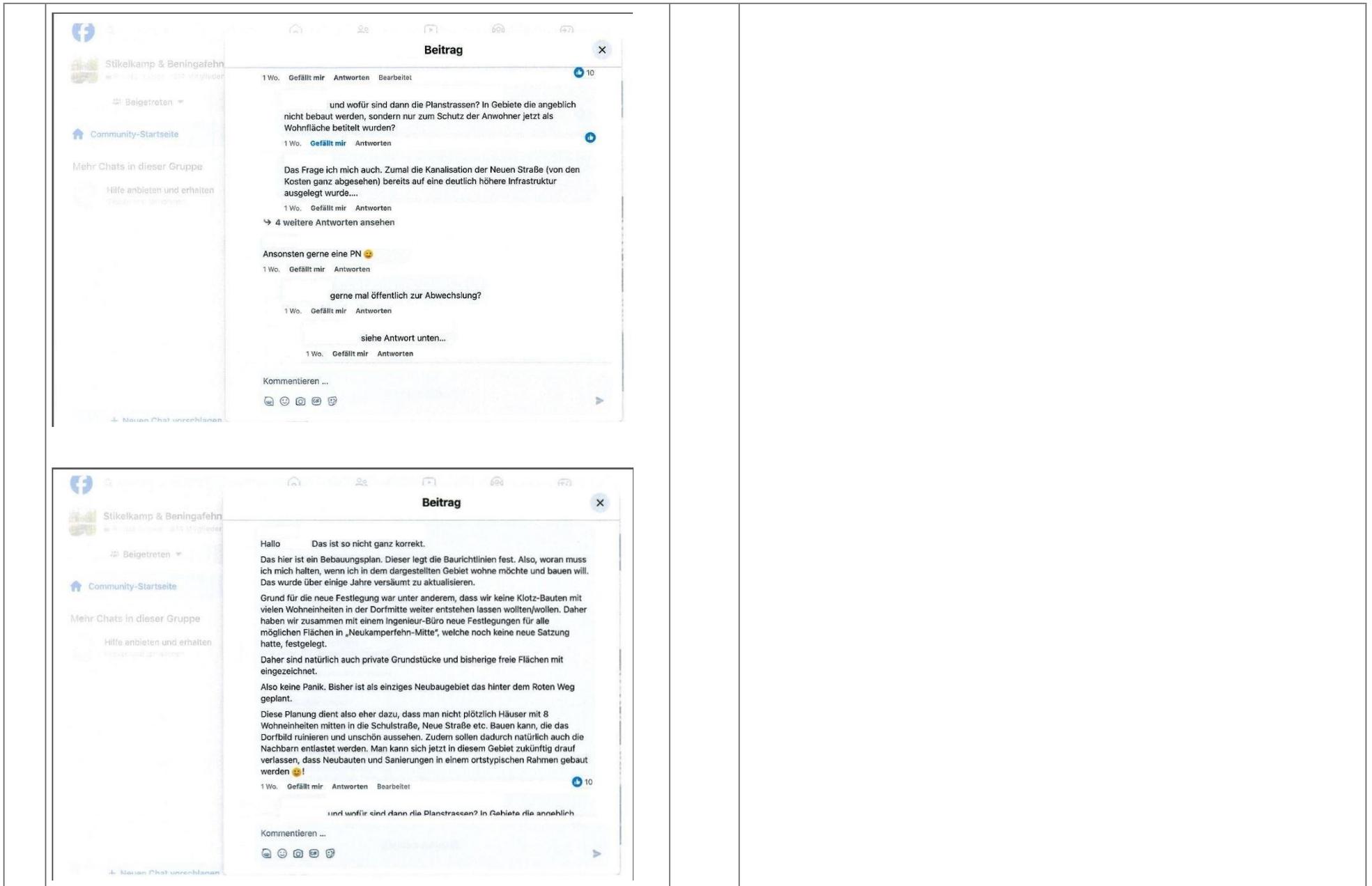
	<p>usw.) dienen, die Böden als Puffer bei Starkniederschlagsereignissen nutzen und zur Grundwasserneubildung beitragen.</p>	<p>weiterentwickelt werden. Mit derartigen Vorhaben wäre darüber hinaus ein mehrstufiges Genehmigungs- und Planverfahren verbunden, in dessen Zuge auch die Auswirkungen auf Infrastruktur, Natur, Landschaft und Mensch geprüft werden würden. Im Falle einer zukünftigen Erschließung der besagten Flächen würden ferner verschiedene grünordnerische Festsetzungen die Realisierung umweltrelevanter Belange, wie zum Beispiel die Verwendung heimischer Gehölze und die Verhinderung von Schottergärten, gewährleisten. Auch mit dem Ziel, die Flächeninanspruchnahme und die infrastrukturelle Erschließung effizienter zu steuern, erscheinen Neuausweisungen in den innerörtlichen Grünflächen im Vergleich zu Planungen am Ortsrand generell als vergleichsweise sinnvoller.</p> <p>Die in der Stellungnahme genannten Negativfolgen, der Wegfall der besagten Grünflächen, eine Erhöhung der Lärmbelastung, die Zerstörung von Lebensraum und die Minderung der Klimaregulation sind somit nicht Gegenstand der Planung. Es ist von keiner Minderung der Lebensqualität auszugehen.</p> <p>Anstatt der Vorbereitung von Neuausweisungen und Versiegelungen verfolgt die vorliegende Planung primär das Ziel, den Bestand neu zu beordnen. Und in diesem Zusammenhang werden verschiedene Festsetzungen getroffen, die die Möglichkeiten zur Versiegelung im Vergleich zum derzeitigen planungsrechtlichen Status Quo minimieren. In den Ursprungsplänen gilt beispielsweise die Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus der Zeit vor 1990, welche eine Versiegelung durch Nebenanlagen von 100 % der Grundstücksfläche ermöglichte. Der vorliegende Plan wurde auf Grundlage der BauNVO von 1990 aufgestellt und beschränkt eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) somit auf 50 %, was bedeutet, dass bei einer GRZ von 0,4 (40 % der Grundstücksfläche) nur weitere 20 % (insgesamt 0,6 / 60 %) der Grundstücksfläche durch Nebenanlagen versiegelt werden dürfen.</p> <p>Darüber hinaus werden für das Plangebiet des Bebauungsplanes NE 07 „Stiekelkamperfehn-Mitte“ weitere grünordnerische Festsetzungen getroffen.</p>
--	---	--

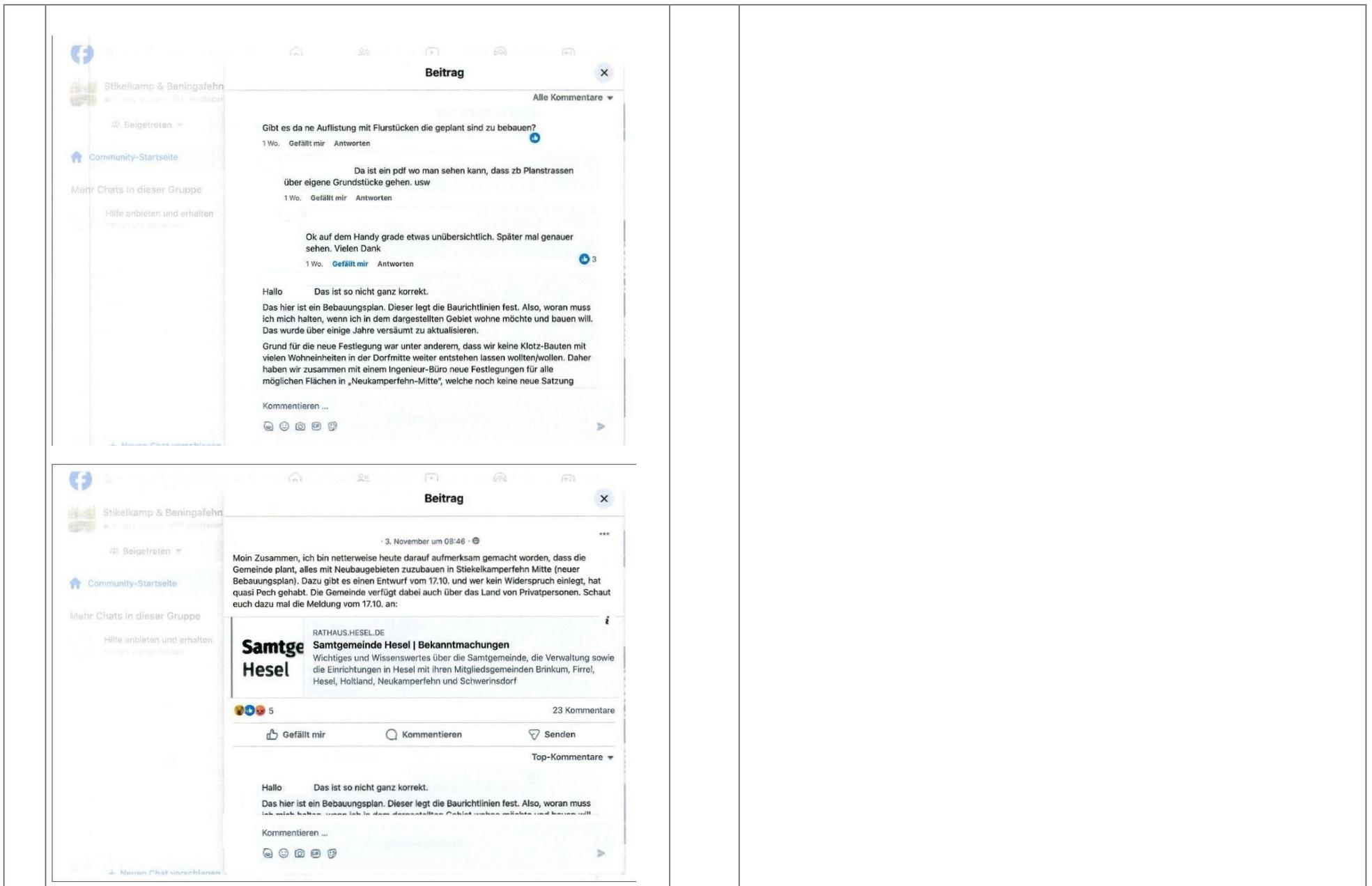
<p><u>Rechtliche Bedenken:</u></p> <p>6. Die Gemeinde hat versäumt, Anwohner und Eigentümer des betreffenden Bebauungsplans direkt und nachvollziehbar über geplante Maßnahmen zu informieren. Stattdessen erfuhren sie zufällig über die fehleranfällige Website der Samtgemeinde Hesel von dem Bebauungsplan. Als Steuerzahler und Gemeindeglied erwarte ich eine direkte und konkrete Informationsquelle.</p> <p>7. Es gab keine Aushänge weder am Schaukasten der Gemeinde Neukamperfehnh (Sportplatz Neukamperfehnh) noch im Rathaus Hesel. Dies verletzt die Informationspflicht gegenüber den Bürgern schwerwiegend (siehe Anhang 2). Insgesamt sehe ich die externe Kommunikation kritisch, wie sie in den Kommentaren des Gemeinderatsmitglieds Niko Fecht auf Facebook (siehe Anhang 1) dargestellt wird.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bezüglich der Art der Auslegung von Plänen in der frühzeitigen Beteiligung macht § 3 (1) BauGB keine Vorgaben. Mit der Veröffentlichung im Internet ist der Vorentwurf des Bebauungsplanes NE 07 somit ortsüblich bekanntgemacht worden, die Auslegung ist rechtmäßig. Für die späteren Entwurfsunterlagen werden dagegen gem. § 3 (2) BauGB neben der Veröffentlichung im Internet auch eine oder mehrere weitere Zugangsmöglichkeiten zur Verfügung gestellt.</p>
<p>Dieser Plan, der vermeintlich dazu dient, die übermäßige und untypische Bebauung zu verhindern, zeigt bei genauerer Prüfung das genaue Gegenteil: private Grundstücke werden überplant und teilweise zweckentfremdet.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan „Stiekelkamperfehnh-Mitte“ verfolgt das Ziel, den Bestand im Ortsteil Stiekelkamperfehnh zu beordnen sowie eine maßvolle Verdichtung zu gewährleisten und zu steuern. Die Überplanung durch Planstraßen und Baufenster wurde bereits in o. g. Abwägungsvorschlägen begründet. Zur Realisierung des besagten Planungsziels wurde die Überplanung der Grundstücksflächen aus verschiedenen weiteren städtebaulichen Gründen festgesetzt:</p> <p><u>Gemeinbedarfsflächen:</u></p> <p>Ziel der Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche ist es, Neukamperfehnh als Schulstandort nachhaltig zu sichern und die schulische Versorgung zu erhalten. Die Maßnahme ist daher aus unterschiedlichen städtebaulichen Gründen notwendig.</p> <p>Da die demographischen Entwicklungen nicht absehbar sind, kann in der Zukunft eine Erweiterung des Schulgebäudes notwendig sein. Unter Berücksichtigung des demographischen Wandels soll Neukamperfehnh auch für Familien mit Kindern ein attraktives Wohnumfeld bieten, wozu auch die fußläufige Erreichbarkeit einer Schule beiträgt.</p> <p>Ferner sind auf dem Gelände in Zukunft auch An- oder Neubauten denkbar, die das Schulangebot attraktiver gestalten, beispielsweise eine Mensa oder neue Spielgeräte auf dem Schulhof. Möglich ist auch ein Neubau des Schulgebäudes.</p>

		<p>Auch wenn es sich bei Neukamperfehn um keinen zentralen Ort handelt, liegt es im Interesse der Gemeinde, mit dem Schulstandort eine Grundversorgung an sozialer Infrastruktur vor Ort zu erhalten. Mit dem aktuellen Zuschnitt der Gemeinbedarfsfläche gestalten sich auch aufgrund der benötigten Abstandsflächen sowohl eine Erweiterung der Schule als auch ein gleichartiger Neubau als schwierig. Entsprechende Maßnahmen können unter Umständen wichtig sein, den Schulstandort zu erhalten, eine Gefährdung ist daher zu vermeiden. In diesem Fall erscheint es als berechtigt, öffentliches vor privatem Interesse zu priorisieren und die Gemeinbedarfsfläche zu erweitern.</p> <p><u>Nutzungsausschließungen:</u></p> <p>Die in den Wohn- und Mischgebieten ausgeschlossenen Nutzungen sind als ortsuntypisch zu werten. Besagte Nutzungen werden beispielsweise aufgrund von Lärmimmissionen (Vergnügungsstätten) oder Flächenbedarfen (Gartenbaubetriebe) ausgeschlossen, welche dem Ziel der Planung, eine qualitative Innenentwicklung zu gewährleisten, entgegenstehen. Tankstellen verursachen darüber hinaus einen signifikanten Zielverkehr. Anlagen für Verwaltungen befinden sich in Stiekelkamperfehn außerhalb der Wohn- und Mischgebiete. Im Plangebiet vorhandene Nutzungen haben Bestandsschutz, auch wenn sie durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. NE 07 ausgeschlossen werden.</p> <p><u>Gewässerräumstreifen:</u></p> <p>Die Erforderlichkeit und die Bemaßung der Gewässerräumstreifen wird vom jeweiligen Entwässerungsverband, im Falle der vorliegenden Planung der Entwässerungsverband Oldersum, vorgegeben. Gewässerräumstreifen sind nötig, um die Funktionstüchtigkeit der für die Wasserwirtschaft und Entwässerung relevanten Gewässer zu gewährleisten.</p>
	<p>8. Ich widerspreche der textlichen Festsetzung des Bebauungsplans Nr. NE07 „Stiekelkamperfehn-Mitte“ in Punkt 1, da diese Nutzungen Nr. 4, Gartenbaubetriebe, nicht als Bestandteil der als WA (Wohnbauflächen) gekennzeichneten Flächen des Bebauungsplans zulässt, obwohl sie gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässig sein sollten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Speziell Gartenbaubetriebe sind ortsuntypisch und widersprechen aufgrund ihrer Großflächigkeit dem Planungsziel der Gemeinde. Dieses besteht darin, durch die Beordnung des Bestandes im Ortsteil Stiekelkamperfehn eine maßvolle und qualitative Verdichtung zu gewährleisten und zu steuern. Vorhandene Gartenbaubetriebe stehen in ihrem jetzigen Zustand unter Bestandsschutz.</p> <p>Ein bestehender Gartenbaubetrieb an der Glockengießerstraße wird ferner im weiteren Verfahren aus dem Geltungsbereich ausgenommen. Da der</p>

			<p>derzeit hier gültige Bebauungsplan Nr. 82 durch das Verfahren flächendeckend aufgehoben wird, ist das Grundstück nun dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen.</p>
	<p>Aufgrund der vorangegangenen Punkte fordere ich eine Umfangreiche Überarbeitung des Bebauungsplans „Stielkelkamperfehn – Mitte“ unter Einbeziehung der Ansässigen Bevölkerung.</p>		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Bürgerdialog zur Klärung der aus den Stellungnahmen hervorgegangenen Diskussionspunkte fand am 11.04.2024 statt. Die Ergebnisse werden in die Planung eingearbeitet.</p>
	<p>Sollten sich diese Bedenken nicht in der abschließenden Überarbeitung des Bebauungsplans Nr. NE07 „Stielkelkamperfehn- Mitte“ ersichtlich zeigen, halte ich mich mit dem schriftlichen Widerspruch mein Recht auf Einleitung eines Normenkontrollverfahren sowie weitere rechtliche Schritte vor.</p>		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
			<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Namen der Facebook-Nutzer sind in den nebenstehenden Abbildungen anonymisiert.</p>









Samstag, 11.11.2023 16:48



Samstag, 11.11.2023 16:58



Samstag, 11.11.2023 16:59



Samstag, 11.11.2023 16:59

	<p>Bürger 4</p>	
	<p>Hiermit lege ich fristgerecht Widerspruch gegen den Bebauungsplan Nr. NE07 „Stiekelkamperfehn-Mitte“ ein, welcher erhebliche negative Auswirkungen auf die von mir bewohnte Liegenschaft meiner Mutter, XXXXXXXXXXXX in 26835 Neukamperfehn und meine persönlichen Grundrechte hat.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>In der Außenkommunikation (beispielsweise Kommentare von Gemeinderat Mitglied Niko Fecht, Facebook (siehe Anhang 1)) dient dieser Plan scheinbar zum Schutz und der Verhinderung einer zu starken und ortsunüblichen Bebauung. Die genauere Prüfung der Dokumente und Pläne zeigen aber meines Erachtens das komplette Gegenteil. Es werden private Grundstücke überplant und teils zweckentfremdet.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan „Stiekelkamperfehn-Mitte“ verfolgt das Ziel, den Bestand im Ortsteil Stiekelkamperfehn zu beordnen sowie eine maßvolle Verdichtung zu gewährleisten und zu steuern. Die Planstraßen sowie der Ausschluss von Gartenbaubetrieben werden in der folgenden Abwägung zu dieser Stellungnahme näher erläutert. Zur Realisierung des besagten Planungsziels wurde die Überplanung der Grundstücksflächen aus verschiedenen weiteren städtebaulichen Gründen festgesetzt:</p> <p><u>Gemeinbedarfsflächen:</u></p> <p>Ziel der Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche ist es, Neukamperfehn als Schulstandort nachhaltig zu sichern und die schulische Versorgung zu erhalten. Die Maßnahme ist daher aus unterschiedlichen städtebaulichen Gründen notwendig.</p> <p>Da die demographischen Entwicklungen nicht absehbar sind, kann in der Zukunft eine Erweiterung des Schulgebäudes notwendig sein. Unter Berücksichtigung des demographischen Wandels soll Neukamperfehn auch für Familien mit Kindern ein attraktives Wohnumfeld bieten, wozu auch die fußläufige Erreichbarkeit einer Schule beiträgt.</p> <p>Ferner sind auf dem Gelände in Zukunft auch An- oder Neubauten denkbar, die das Schulangebot attraktiver gestalten, beispielsweise eine Mensa oder neue Spielgeräte auf dem Schulhof. Möglich ist auch ein Neubau des Schulgebäudes.</p> <p>Auch wenn es sich bei Neukamperfehn um keinen zentralen Ort handelt, liegt es im Interesse der Gemeinde, mit dem Schulstandort eine Grundversorgung an sozialer Infrastruktur vor Ort zu erhalten. Mit dem aktuellen Zuschnitt der Gemeinbedarfsfläche gestalten sich auch aufgrund der benötigten Abstandsflächen sowohl eine Erweiterung der Schule als auch ein gleichartiger Neubau als schwierig. Entsprechende Maßnahmen können</p>

unter Umständen wichtig sein, den Schulstandort zu erhalten, eine Gefährdung ist daher zu vermeiden. In diesem Fall erscheint es als berechtigt, öffentliches vor privatem Interesse zu priorisieren und die Gemeinbedarfsfläche zu erweitern.

Nutzungsausschließungen:

Die in den Wohn- und Mischgebieten ausgeschlossenen Nutzungen sind als ortsuntypisch zu werten. Besagte Nutzungen werden beispielsweise aufgrund von Lärmimmissionen (Vergnügungsstätten) oder Flächenbedarfen (Gartenbautriebe) ausgeschlossen, welche dem Ziel der Planung, eine qualitative Innenentwicklung zu gewährleisten, entgegenstehen. Tankstellen verursachen darüber hinaus einen signifikanten Zielverkehr. Anlagen für Verwaltungen befinden sich in Stiekelkamperfehn außerhalb der Wohn- und Mischgebiete. Im Plangebiet vorhandene Nutzungen haben Bestandschutz, auch wenn sie durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. NE 07 ausgeschlossen werden.

Gewässerräumstreifen:

Die Erforderlichkeit und die Bemaßung der Gewässerräumstreifen wird vom jeweiligen Entwässerungsverband, im Falle der vorliegenden Planung der Entwässerungsverband Oldersum, vorgegeben. Gewässerräumstreifen sind nötig, um die Funktionstüchtigkeit der für die Wasserwirtschaft und Entwässerung relevanten Gewässer zu gewährleisten.

Baufenster:

Die Baufenster wurden zugunsten einer einheitlichen und verträglichen Bebauung festgelegt. Ziel ist es, das Plangebiet gleichmäßig zu beordnen: Zum Schutz des Außenbereiches vor Bebauung setzt die Planung in den betreffenden Randlagen durchgängig Baufenster mit einer Tiefe von 30 m fest. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der Baufenster möglich ist. Eine Bebauung in zweiter Reihe ist auch innerhalb eines Abstandes von 30 m zur vorderen Baugrenze möglich. Darüber hinaus entspricht diese Bebauungstiefe innerhalb des Plangebietes vielerorts der vorhandenen Bestandsstruktur. Ferner haben die vorhandenen Gebäude Bestandsschutz, selbst wenn sie den textlichen wie zeichnerischen Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes NE 07 widersprechen. In Gebieten,

		<p>die im rückwärtigen Bereich an Bestandsbebauung grenzen, wurde hingegen ein Abstand von 5 m zur hinteren Grundstücksgrenze gewählt.</p> <p>Im Vergleich zu einer Beurteilung nach § 34 BauGB, die in Teilen des Plangebietes bisher galt, sowie den meisten Ursprungsplänen werden die Bebauungsmöglichkeiten durch die aktuelle Planung nicht oder nur in begrenztem Maße eingeschränkt.</p>
	<p>Im Detail, wurde über die von mir bewohnte Liegenschaft meiner Mutter (XXXXXXXXXX) eine Planstraße durch eine ökologisch wertvolle, mit alten (teils ostfriesischen) Sorten gepflanzte Streuobstwiese geplant. Diese Planstraße führt in einen von Wohnbebauung freizuhaltenen Außenbereich, welcher nach Regionalem Raumordnungsplan (RROP) LK Leer, Vorsorgegebiet für Landwirtschaft ist. Weiter zeichnet auch der aktuelle Flächennutzungsplan SG Hesel (Stand 15.12.2022) diese Fläche als Außenbereichsfläche aus. Im Sinne des Naturschutzes, zur Verhinderung der weiteren mutwilligen Zerstörung der im besonderen Maße Schützenwerten Kulturlandschaft „Fehndorf“, des hier vorliegenden besonders Schützenwerten Bodentyps „Plaggenesch“ und der vom LK Leer ausgezeichneten Vorsorgefunktion für Landwirtschaft, widerspreche ich im höchsten Maß dem gesamten Entwurf.</p> <p>Des weiteren, sehe ich mich in meinen persönlichen Rechten als Anwohner verletzt. Die Liegenschaft welche schon seit Generationen im Familienbesitz und von dieser bewirtschaftet wurde, wird durch diese haltlose Überplanung im Wert gemindert (Planstraße verläuft über Baufenster). In diversen weiteren Aspekten, sowohl finanziell wie auch in meinem Recht auf Selbstentfaltung (z.B. verminderte Baufläche, verminderte Wohnqualität, erhöhtes Verkehrsaufkommen, zulässige Nutzung) fühle ich mich stark negativ betroffen.</p> <p>Weiter widerspreche ich der Textlichen Festsetzung des Bebauungsplan Nr. NE07 „Stiekelkamperfehn-Mitte“ Punkt 1, welcher der nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 4 Gartenbaubetriebe, nicht als Bestandteil der als WA gekennzeichneten Flächen des Bebauungsplans vorsieht. Hier sehe ich mich in den Rechten von mir auf Berufliche Selbstverwirklichung (Art. 12 Abs. 1 Grundgesetz) verletzt. Ich habe zusammen mit meinem Partner XXXXXXXXXXXX auf Grundlage des aktuellen Bebauungsplan Nr. 82 „Schulstraße“, den Entschluss gefasst, mich auf der zum Grundstück gehörenden Außenbereichsfläche (Vorsorgegebiet Landwirtschaft) beruflich im Bereich Landwirtschaft/Gartenbau (traditioneller, händischer und ökologischer Gemüseanbau) selbstständig zu machen. Dafür wurden von mir alle nötigen Verfahren eingeleitet. Da im aktuell gültigen B-Plan kein Ausschluss dieser Nutzungsart bestimmt ist, empfinde ich</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im weiteren Verlauf des Verfahrens werden zur Würdigung des gartenbaulichen Ansatzes das beschriebene Grundstück sowie die Planstraße aus dem Geltungsbereich ausgenommen. Da der hier derzeit gültige Bebauungsplan Nr. 82 durch das Verfahren flächendeckend aufgehoben wird, ist das Grundstück nun dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen. Eine Genehmigung der gartenbaulichen Nutzung durch den Landkreis ist damit allerdings nicht garantiert.</p> <p>Im übrigen Plangebiet werden Gartenbaubetriebe weiterhin ausgeschlossen, da sie ortsuntypisch sind und aufgrund ihrer Großflächigkeit dem Planungsziel der Gemeinde widersprechen. Dieses besteht darin, durch die Beordnung des Bestandes im Ortsteil Stiekelkamperfehn eine maßvolle und qualitative Verdichtung zu gewährleisten und zu steuern. Vorhandene Gartenbaubetriebe stehen in ihrem jetzigen Zustand unter Bestandsschutz.</p>

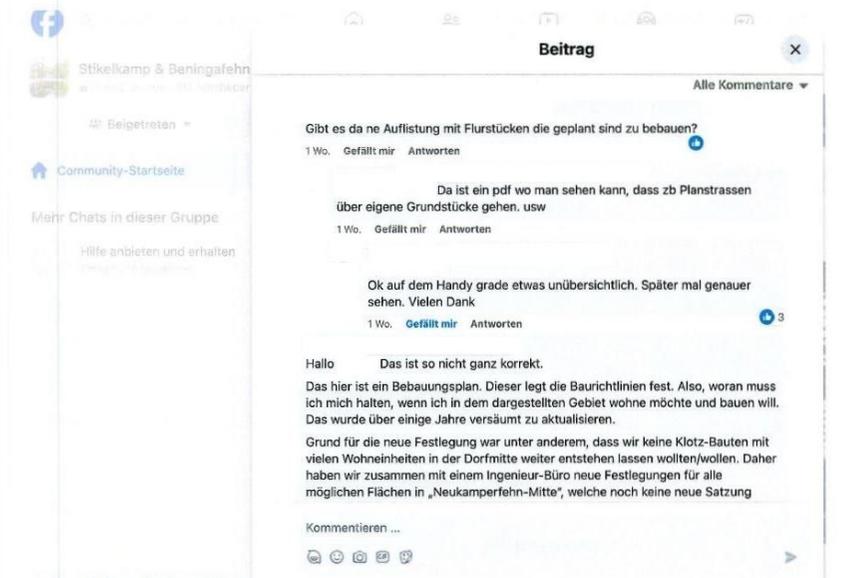
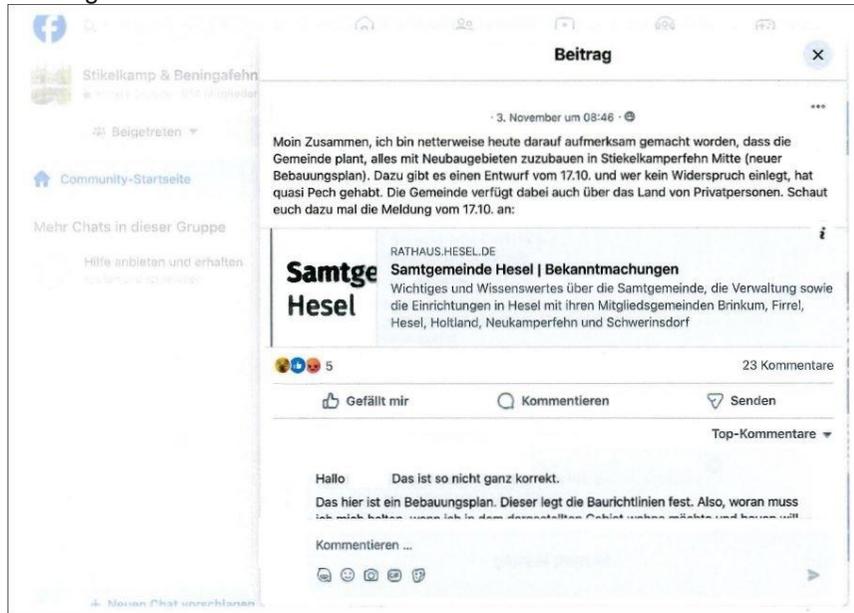
<p>es haltlos diese im neuen Entwurf auszuschließen, zumal der Anbau von Nahrungsmitteln auf diesem Grundstück (Selbstversorgung) bereits seit Generationen Tradition unserer Familie ist und die Flächen seit jeher und auch aktuell auf diverse Art landwirtschaftlich bestellt werden.</p> <p>Darüber hinaus empfinde ich es im höchsten Maße fragwürdig, das seitens der Gemeindeverwaltung explizit Gartenbaubetriebe ausgeschlossen werden. Hierzu gilt zu beachten, dass ich in diversen Gesprächen mit dem Gemeinderat, Bürgermeister, Gemeindeverwaltung und dem Planungsamt in Leer meine existenziellen Absichten eine zukunftsfähige und ökologische Gemüseerzeugung klar geäußert und mit einreichen der Bauvoranfrage „NEU-00092/21-VOR“ am 12.01.2021 meine rechtlichen Pflichten erfüllt habe. Seitdem wird das Verfahren unnötig und rechtswidrig in die Länge gezogen, welches sich durch gewonnene Untätigkeitsklage gegen den LK Leer vom 10.05.2023 beweisen lässt. Es lässt sich vermuten, das mit Aufstellung des neuen B-Plans und explizitem Ausschluss von Gartenbaubetrieben meine Berufliche Existenz seitens der Gemeinde bewusst verhindert werden soll.</p>		
<p>Weiter lege ich Widerspruch gegen den Bebauungsplan Nr. NE07 „Stielkamperfehn – Mitte“ aufgrund folgender Punkte ein:</p> <p>Der Bebauungsplan schafft die weitere Grundlage für Wohnbauflächen im noch zu erschließenden Außenbereich die bisher landwirtschaftlich genutzt werden. Da „Stielkamperfehn – Mitte“ in den vergangenen Jahren bereits verstärkt mit „Neubaugebieten“ verdichtet wurde ist von weiteren Neubaugebieten in diesem Bereich dringend abzusehen, denn diese würden den Charakter des Fehndorfes noch weiter schaden. Wenn eine weitere Versiegelung des Außenbereichs durch die im Bebauungsplan eingezeichneten Planstraßen (5 Stück) ermöglicht wird, wird diese mit Sicherheit in den kommenden Jahren auch vorangetrieben (siehe bisherige Entwicklung). In diesem Punkt entspricht der neue B-Plan nicht den Vorgaben des aktuellen RROP sowie Flächennutzungsplans. Dann hätte die Gemeinde Neukamperfehn ein Zentrum, welches komplett bebaut wäre. Die Natur würde noch weiter zurückgedrängt. Gerade das Gebiet hin zum Stielkamper Wald würde durch diese Maßnahmen erheblich für die Tierwelt beeinflusst. Für Hasen, Rehe, Bussarde, Fledermäuse, Fasane, Rebhühner usw. gingen Nahrungsquelle und Lebensraum verloren. Diese Bereiche sollten auf jeden Fall für die landwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.</p> <p>Durch die Umsetzung der Maßnahmen ginge der schützenswerte, traditionelle Fehncharakter Neukamperfehns unwiderruflich verloren.</p>		<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die fünf Planstraßen wurden festgesetzt, um die weitere Erreichbarkeit der innenliegenden Außenbereichsflächen zu ermöglichen bzw. nicht auszuschließen. Besagte Flächen liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes NE 07. Neue Baugebiete in diesen Bereichen sind somit weder Teil der vorliegenden Planung noch in naher Zukunft vorgesehen.</p> <p>Lediglich an der Neuen Straße wird in geringfügigem Maße neues Wohnbauland ausgewiesen. Aufgrund des geringen Umfangs und der Tatsache, dass sich die Neuausweisungen direkt am Straßenraum bzw. Straßenverlauf orientieren, wirkt sich diese Planung nicht negativ auf die Wickenstruktur aus.</p> <p>Auch der Bau der Planstraßen ist derzeit nicht geplant. Es liegt allerdings im Interesse der Gemeinde, sich die Erschließung dieser Außenbereichsinseln als Option offenzuhalten, da weder demographische Trends noch die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt vorhersehbar sind. Selbst im Falle einer entsprechenden Planung wäre nicht die großflächige Umwandlung der Grünfläche in Bauland vorgesehen, sondern kleine Flächen, die, wenn überhaupt, sukzessive je nach Bedarf über einen langen Zeitraum hinweg weiterentwickelt werden. Mit derartigen Vorhaben wäre darüber hinaus ein mehrstufiges Genehmigungs- und Planverfahren verbunden, in dessen Zuge auch die Auswirkungen auf Infrastruktur, Natur, Landschaft und Mensch geprüft werden würden. Im Falle einer zukünftigen Erschließung</p>

<p>Durch weitere Neubaugebiete in diesem Bereich ginge auch eine weitere bedeutende Fläche des Bodentyps Plaggenesch unwiederbringlich verloren. Dieser Bodentyp wurde als Boden des Jahres 2013 ausgezeichnet, gilt aufgrund seiner Funktion als schützenswert und ist wegen seiner meist ortsnahen Lage stark von Bebauung gefährdet (Quelle: Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover). (Siehe Anhang 3 & 4) Durch eine weitere Versiegelung der Bodenflächen, durch die Bebauung und Errichtung neuer Siedlungsstraßen verschlechtert sich die Aufnahme und Abfluss von Niederschlägen erheblich. Die Böden sind schon heute nach längerem Regen sehr durchweicht und geschädigt.</p> <p>Durch neue Baugebiete in diesem Bereich zeichnet sich eine Wertminderung der bestehenden Grundstücke ab, da der dörfliche Fehncharakter zerstört wird, vergleichbar mit der Verfüllung der ehemaligen Wieken in den 70er Jahren des vergangenen Jahrhunderts. Die landwirtschaftlichen Flächen wären für immer verloren. Auch die Lebensqualität sinkt, u.a. durch verstärktes Verkehrsaufkommen.</p>	<p>der besagten Flächen würden ferner verschiedene grünordnerische Festsetzungen die Realisierung umweltrelevanter Belange, wie zum Beispiel die Verwendung heimischer Gehölze und die Verhinderung von Schottergärten, gewährleisten. Auch mit dem Ziel, die Flächeninanspruchnahme und die infrastrukturelle Erschließung effizienter zu steuern, erscheinen Neuausweisungen in den innerörtlichen Grünflächen im Vergleich zu Planungen am Ortsrand generell als vergleichsweise sinnvoller.</p> <p>Die in der Stellungnahme genannten Negativfolgen, eine Versiegelung des Außenbereiches, eine Zurückdrängung der Natur, die Zerstörung des Fehncharakters, ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und eine Schädigung der Böden und eine Wertminderung der Grundstücke werden durch die vorliegende Planung nicht vorbereitet. Es ist von keiner Minderung der Lebensqualität auszugehen.</p> <p>Anstatt der Vorbereitung von Neuausweisungen und Versiegelungen verfolgt die vorliegende Planung primär das Ziel, den Bestand neu zu beordnen. Und in diesem Zusammenhang werden verschiedene Festsetzungen getroffen, die die Möglichkeiten zur Versiegelung im Vergleich zum derzeitigen planungsrechtlichen Status Quo minimieren. In den Ursprungsplänen gilt beispielsweise die Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus der Zeit vor 1990, welche eine Versiegelung durch Nebenanlagen von 100 % der Grundstücksfläche ermöglichte. Der vorliegende Plan wurde auf Grundlage der BauNVO von 1990 aufgestellt und beschränkt eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) somit auf 50 %, was bedeutet, dass bei einer GRZ von 0,4 (40 % der Grundstücksfläche) nur weitere 20 % (insgesamt 0,6 / 60 %) der Grundstücksfläche durch Nebenanlagen versiegelt werden dürfen.</p> <p>Darüber hinaus werden für das Plangebiet des Bebauungsplanes NE 07 „Stiekelkamperfehn-Mitte“ weitere grünordnerische Festsetzungen getroffen.</p>
<p>Durch diesen Bebauungsplan ist in der Anwohnerschaft in „Stiekelkamperfehn- Mitte“ eine merkliche Unruhe entstanden. Ich habe mit niemanden gesprochen der diesen Plan gut heißt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Vorausgesetzt, dass die Argumentation teilweise auf der Annahme fußt, dass die innenliegenden Grünflächen bebaut werden, sei darauf hingewiesen, dass die Planung keine entsprechenden Neuausweisungen vorbereitet. Darüber hinaus verfolgt die Planung das Ziel, den Bestand im Sinne einer qualitativen Innenentwicklung zu beordnen, Fehlentwicklungen vorzubeugen, den Außenbereich zu schonen und durch örtliche Bauvorschriften den Ortscharakter zu bewahren. Diese Zielsetzungen wurden auch im Sinne des ländlichen Dorfcharakters getroffen. Trotz seines ländlichen Charakters mit allen damit verbundenen Vorzügen muss auch die Zukunftsfähigkeit der Gemeinde Neukamperfehn</p>

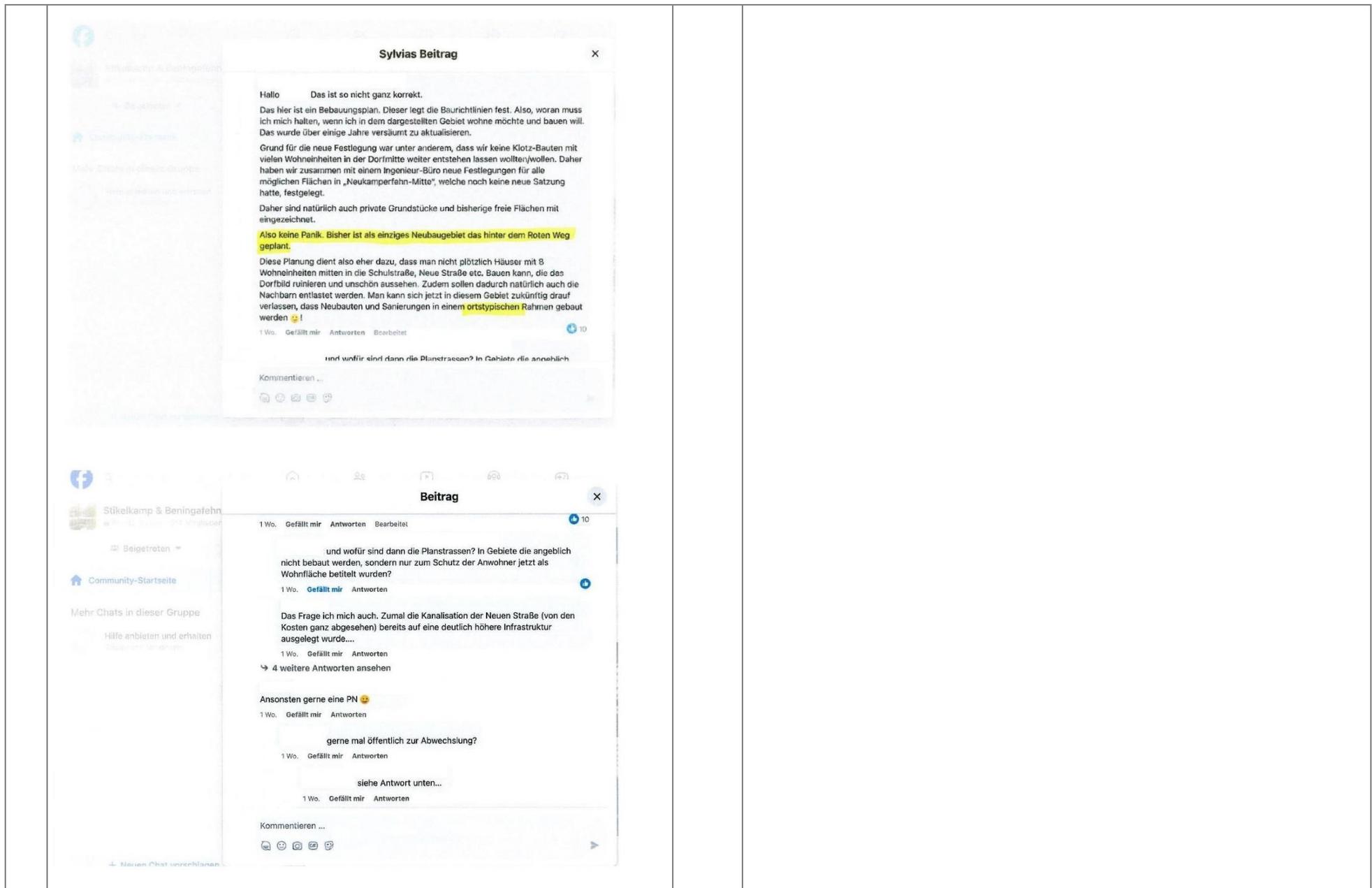
		<p>und des Ortes Stiekelkamperfehn gewährleistet bleiben. Auch wenn es sich bei Stiekelkamperfehn um keinen zentralen Ort handelt, ist er dennoch Hauptort der Gemeinde und muss dementsprechend eine Versorgungsfunktion erfüllen. Eine Verhinderung der räumlichen Weiterentwicklung würde ferner den demographischen Wandel mit seinen negativen Folgen vorantreiben.</p>
	<p>Es gibt durchaus Alternativen für „Neubauten“ die den Fehncharakter Neukamperfehns nicht weiter schaden würden. Es gibt viele Grundstücke mit halbverfallenden Häusern, die erneuert bzw. restauriert werden könnten um neuen Wohnraum zu schaffen. Auch gibt es Bauplätze (auch in dem Bereich des Bebauungsplanes Nr. 07) die momentan nicht bebaut werden dürfen, da keine Genehmigungen erteilt werden, da angeblich noch nicht alle Bauplätze in den bisherigen Neubaugebieten veräußert bzw. bebaut sind.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein zentrales Ziel des Bebauungsplanes Nr. NE07 ist es, eine qualitative Innenentwicklung zu gewährleisten. Für den Ort Stiekelkamperfehn wird großflächig Planungsrecht geschaffen, dies betrifft auch Bereiche, die zuvor nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes lagen. Die Beurteilung nach § 34 BauGB gestaltet sich in der Praxis in Teilen schwierig, was auch auf die Zulässigkeit von Vorhaben Einfluss nimmt. Der Bebauungsplan Nr. NE 07 ermöglicht im Rahmen seiner Festsetzungen eine beinahe durchgängige Bebauung in den Bestandsgebieten innerhalb seines Geltungsbereiches. Die Bebauung bereits erschlossener Bauplätze, einschließlich Lückenschluss, wird somit erleichtert. Sofern ein Vorhaben den Vorgaben des Bebauungsplanes entspricht, kann auch eine Genehmigung in der Regel nicht mehr versagt werden.</p> <p>Im Hinblick auf die Erneuerung und Restaurierung von Leerstand und maroder Bausubstanz beugen darüber hinaus insbesondere die Örtlichen Bauvorschriften baulichen und gestalterischen Fehlentwicklungen vor.</p>
	<p>Erstaunt bin ich darüber, dass die Anwohner bzw. Eigentümer des betreffenden Bebauungsplanes nicht direkt über solche angedachten Maßnahmen informiert werden, sondern eher zufällig auf diese Planungen, über die Internetseite der Samtgemeinde Hesel (Deren Funktion oft fehlerhaft ist) aufmerksam werden. Als Steuerzahler und Gemeindeglied kann man eine konkrete, direkte Information meines Erachtens erwarten. Einen Aushang im Schaukasten für Bekanntmachungen der Gemeinde Neukamperfehn (Sportplatz Neukamperfehn) und der Samtgemeinde Hesel (Rathaus Hesel) gab es auch nicht (siehe Anhang 2). Durch die Versäumung des Aushangs, wurde die Informationspflicht gegenüber den Bürgern schwer verletzt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bezüglich der Art der Auslegung von Plänen in der frühzeitigen Beteiligung macht § 3 (1) BauGB keine Vorgaben. Mit der Veröffentlichung im Internet ist der Vorentwurf des Bebauungsplanes NE 07 somit ortsüblich bekanntgemacht worden, die Auslegung ist rechtmäßig. Für die späteren Entwurfsunterlagen werden dagegen gem. § 3 (2) BauGB neben der Veröffentlichung im Internet auch eine oder mehrere weitere Zugangsmöglichkeiten zur Verfügung gestellt.</p>
	<p>Eine weitere Verdichtung, Versiegelung und Erschließung von Außenbereichsflächen wirkt aktiv auf den Klimawandel und entspricht keiner zukunftsorientierten Planung im Sinne des Umweltschutzes. Diese Flächen dienen maßgeblich zur Klimaregulierung im Dorfkern (Abkühlung der Luft im Sommer, Lebensraum für Wildtiere (Fasan, Damwild, Rotwild usw.), Pufferfunktion der Böden bei Starkniederschlagsereignissen und zur Grundwasserneubildung).</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Wie bereits dargestellt, sind in dem betreffenden Gebiet in naher Zukunft, abgesehen von den Planungen an der Neuen Straße, weder Planstraßen noch Neuausweisungen vorgesehen. Die in der Stellungnahme genannten Negativfolgen (Verdichtung, Versiegelung und Verhinderung der Klimaregulierung) werden durch die Planung nicht vorbereitet. Die Belange der Oberflächenentwässerung werden in einem parallel aufgestellten Entwässerungskonzept bewertet, das die</p>

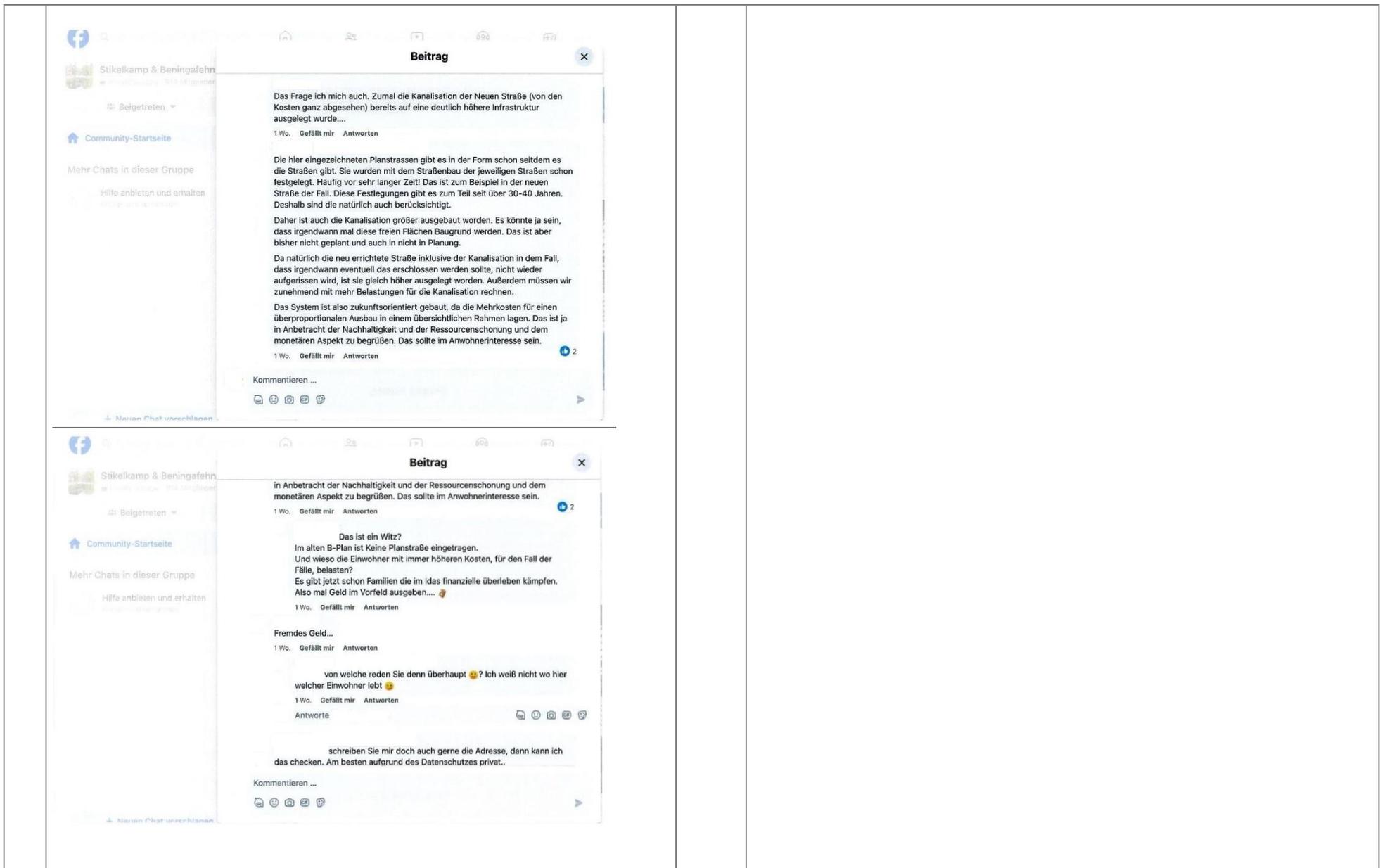
		<p>Entwässerung prüft und dessen Inhalte in die Planung einfließen. Es wird den Planunterlagen beigelegt.</p>
	<p>Der hier getätigte Entwurf entspricht nicht den Wünschen und Bedürfnissen der Gemeinde nach einem ländlichen Wohnumfeld mit naturnahen Freiflächen und dörflichen Entfaltungsmöglichkeiten siehe textliche Festsetzung; Ausschluss von Nutzungsmöglichkeiten §4 (3) BauNVO im speziellen Gartenbaubetriebe. Eine regionale Versorgung von Grundnahrungsmitteln, sowie Bedürfnisse des täglichen Bedarfs werden somit teilweise ausgeschlossen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Gefährdung des natürlichen bzw. ländlichen Charakters Stiekelkamperfehns wird durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht vorbereitet. Neuausweisungen finden nur in begrenztem Maße statt und die Wohndichte bzw. bauliche Dichte wird gesteuert anstatt erhöht. Die Planung verfolgt das Ziel, den Bestand im Sinne einer qualitativen Innenentwicklung zu beordnen, Fehlentwicklungen vorzubeugen, den Außenbereich zu schonen und durch örtliche Bauvorschriften den Ortscharakter zu bewahren. Diese Zielsetzungen wurden auch im Sinne des ländlichen Dorfcharakters getroffen.</p> <p>Trotz seines ländlichen Charakters mit allen damit verbundenen Vorzügen muss auch die Zukunftsfähigkeit der Gemeinde Neukamperfehn und des Ortes Stiekelkamperfehn gewährleistet bleiben. Auch wenn es sich bei Stiekelkamperfehn um keinen zentralen Ort handelt, ist er dennoch Hauptort der Gemeinde und muss dementsprechend eine Versorgungsfunktion erfüllen. Eine Verhinderung der räumlichen Weiterentwicklung würde ferner den demographischen Wandel mit seinen negativen Folgen vorantreiben.</p> <p>Gartenbaubetriebe sind, wie dargestellt, ortsuntypisch und widersprechen aufgrund ihrer Großflächigkeit dem Planungsziel der Gemeinde. Dieses besteht darin, durch die Beordnung des Bestandes im Ortsteil Stiekelkamperfehn eine maßvolle Verdichtung zu gewährleisten. Das in dieser Stellungnahme zuvor beschriebene Grundstück ist aber im weiteren Verfahren nicht mehr Teil des Geltungsbereiches.</p>
	<p>Rechtlich ist noch zu prüfen, ob diese Planungen überhaupt umsetzbar sind.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Sollten sich diese Bedenken nicht in der abschließenden Überarbeitung des Bebauungsplan Nr. NE07 „Stiekelkamperfehn- Mitte“ ersichtlich zeigen, halte ich mir mit dem schriftlichen Widerspruch mein Recht auf Einleitung eines Normenkontrollverfahren sowie weitere rechtliche Schritte vor.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

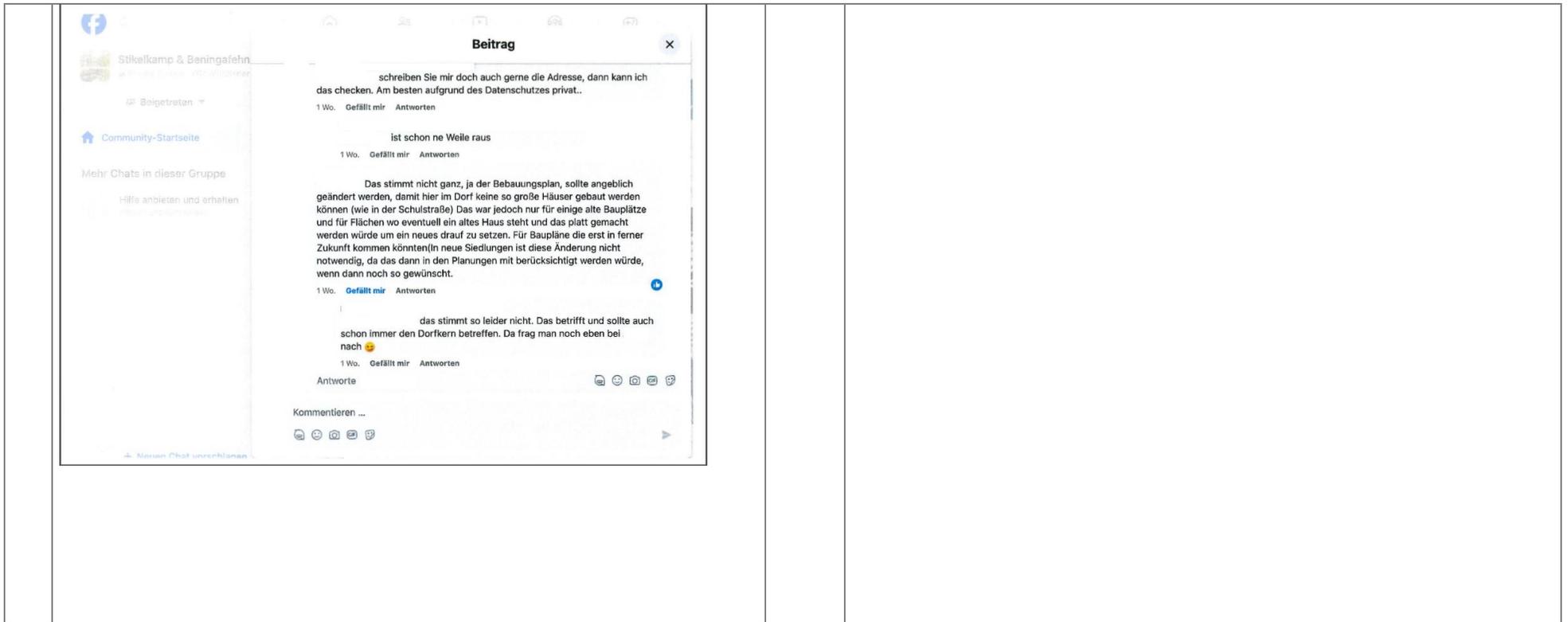
Anhang 1



Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Namen der Facebook-Nutzer sind in den nebenstehenden Abbildungen anonymisiert.







Anlage 2



Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Anlage 3



WAS PLAGGENESCH BEDEUTET FÜR NEUE WISSEN
 Viele Plaggeneesche sind nur selten als Folge ihrer ungleichen Lagerung von Rohhumus und durch Bodenstrukturen gekennzeichnet. Große Anteile insbesondere in Podsolen sind bereits belastet und versäußt, aber auch die Bodenunterschiede auf diesem Standort sind großräumig, die die Wärme in der Regel im Keller, also mit dem umgebenden Bodenmaterial zusammenwachsen, wenn bestehende Löss- und Interglazeen nach Frostereignissen eintrifft.

WAS PLAGGENESCH BEDEUTET FÜR ALTE WISSEN
 Carl von Siedow'sche Bodenkunde, Institut für Bodenkunde und Tiermedizinwissenschaften, Tel. 0441-799-3335, bodenkunde@uni-goettingen.de
 Bodenkunde Goettingen, Fakultät für Agrarwissenschaften und Landwirtschaftswissenschaften, Tel. 0541-809-5333 oder 0541-809-5334, landwirtschaft@uni-goettingen.de
 Meteorologische Landesamt für Kurland, Energie und Geologie (EMG), Hannover, Tel. 0511-4433601, www.lplm@lplm.sachsen-anhalt.de
 Bundesanstalt für Bodenkunde und Bodenkultur (BfL), Hannover, Tel. 0511-4433706, www.bodenkunde.de
 Bundesamt für Naturschutz (BfN), Bonn, Tel. 089-911-42224, www.bfn.de
 Institut für Bodenkunde und Bodenkultur (IBB), Göttingen, Tel. 0541-809-5333, www.ibb.uni-goettingen.de
 Institut für Bodenkunde und Bodenkultur (IBB), Göttingen, Tel. 0541-809-5333, www.ibb.uni-goettingen.de



Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Schutzgut Boden wird im Rahmen des Umweltberichtes ausführlich behandelt.

<p>mit Vegetation bedeckt, insbesondere die bewaldeten Gebiete müssen erhalten bleiben. Sie sind wichtige Lebensräume für Tiere und tragen zur Klimaregulierung (Kühlung in den immer heißer werdenden Sommern und nachhaltige Wasserspeicherung) des Dorfes bei. Natur- bzw. Klimaschutz wird bei diesem Planungsprojekt völlig vernachlässigt.</p>	<p>Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt vorhersehbar sind. Selbst im Falle einer entsprechenden Planung wäre nicht die großflächige Umwandlung der Grünfläche in Bauland vorgesehen, sondern kleine Flächen, die, wenn überhaupt, sukzessive je nach Bedarf über einen langen Zeitraum hinweg weiterentwickelt werden. Mit derartigen Vorhaben wäre darüber hinaus ein mehrstufiges Genehmigungs- und Planverfahren verbunden, in dessen Zuge auch die Auswirkungen auf Infrastruktur, Natur, Landschaft und Mensch geprüft werden würden. Im Falle einer zukünftigen Erschließung der besagten Flächen würden ferner verschiedene grünordnerische Festsetzungen die Realisierung umweltrelevanter Belange, wie zum Beispiel die Verwendung heimischer Gehölze und die Verhinderung von Schottergärten, gewährleisten. Auch mit dem Ziel, die Flächeninanspruchnahme und die infrastrukturelle Erschließung effizienter zu steuern, erscheinen Neuausweisungen in den innerörtlichen Grünflächen im Vergleich zu Planungen am Ortsrand generell als vergleichsweise sinnvoller.</p> <p>Die in der Stellungnahme genannten Negativfolgen, die Zerstörung des Fehncharakters, eine Zunahme des Verkehrsaufkommens, die Zurückdrängung von Natur und Lebensräumen und eine Verhinderung der Klimaregulierung, werden durch die vorliegende Planung nicht vorbereitet.</p> <p>Anstatt der Vorbereitung von Neuausweisungen und Versiegelungen verfolgt die vorliegende Planung primär das Ziel, den Bestand neu zu beordnen. Und in diesem Zusammenhang werden verschiedene Festsetzungen getroffen, die die Möglichkeiten zur Versiegelung im Vergleich zum derzeitigen planungsrechtlichen Status Quo minimieren. In den Ursprungsplänen gilt beispielsweise die Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus der Zeit vor 1990, welche eine Versiegelung durch Nebenanlagen von 100 % der Grundstücksfläche ermöglichte. Der vorliegende Plan wurde auf Grundlage der BauNVO von 1990 aufgestellt und beschränkt eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) somit auf 50 %, was bedeutet, dass bei einer GRZ von 0,4 (40 % der Grundstücksfläche) nur weitere 20 % (insgesamt 0,6 / 60 %) der Grundstücksfläche durch Nebenanlagen versiegelt werden dürfen.</p> <p>Darüber hinaus werden für das Plangebiet des Bebauungsplanes NE 07 „Stiekelkamperfehn-Mitte“ weitere grünordnerische Festsetzungen getroffen.</p>
--	---

<p>Der geplante Bebauungsplan erfüllt somit eben nicht die Bedürfnisse eines naturorientierten, ländlichen Wohnens, und ich lehne die unverhältnismäßigen Eingriffe entschieden ab. Sie sind ökologisch nicht vertretbar und würden die Lebensqualität der Bewohnerinnen und Bewohner mindern.</p>		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Gefährdung des natürlichen bzw. ländlichen Charakters Stiekelkamperfehns wird durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht vorbereitet. Neuausweisungen finden nur in begrenztem Maße statt und die Wohndichte bzw. bauliche Dichte wird gesteuert anstatt erhöht. Die Planung verfolgt das Ziel, den Bestand im Sinne einer qualitativen Innenentwicklung zu beordnen, Fehlentwicklungen vorzubeugen, den Außenbereich zu schonen und durch örtliche Bauvorschriften den Ortscharakter zu bewahren. Diese Zielsetzungen wurden auch im Sinne des ländlichen Dorfcharakters getroffen.</p> <p>Trotz seines ländlichen Charakters mit allen damit verbundenen Vorzügen muss auch die Zukunftsfähigkeit der Gemeinde Neukamperfehn und des Ortes Stiekelkamperfehn gewährleistet bleiben. Auch wenn es sich bei Stiekelkamperfehn um keinen zentralen Ort handelt, ist er dennoch Hauptort der Gemeinde und muss dementsprechend eine Versorgungsfunktion erfüllen. Eine Verhinderung der räumlichen Weiterentwicklung würde ferner den demographischen Wandel mit seinen negativen Folgen vorantreiben. Es ist von keiner Minderung der Lebensqualität auszugehen.</p>
<p>Daher fordere ich Sie auf, von diesem Bebauungsplan Abstand zu nehmen! Ich behalte mir rechtliche Schritte vor!</p>		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Bürger 6</p>		
<p>Hiermit lege ich fristgerecht Widerspruch gegen den Bebauungsplan NE 07 „Stiekelkamperfen – Mitte“ ein, welcher erhebliche negative Auswirkungen auf mein Grundstück und meine Wohnsituation XXXXXXXXXX, 26835 Neukamperfehn“ hat.</p>		<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Begründung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Zufahrt ins Erschließungsgebiet liegt nur wenige Meter neben meiner Immobilie - Erhebliche Minderung der Wohn- und Lebensqualität durch Einschränkung und Überplanung im Allgemeinen. - Signifikante Erhöhung Emissionswerte Lärm, Staub, Licht während der Erschließungsphase, z. T. am Wochenende über mehrere Monate / Jahre - Durch Zufahrt ins Baugebiet direkt neben meinem Wohngebäude ergibt sich eine erhebliche Wertminderung meiner Immobilie durch unverhältnismäßige Eingriffe, die angeblich gar nicht konkret geplant sind 		<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die fünf Planstraßen wurden festgesetzt, um die weitere Erreichbarkeit der innenliegenden Außenbereichsflächen zu ermöglichen bzw. nicht auszuschließen. Besagte Flächen liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes NE 07. Neue Baugebiete in diesen Bereichen sind somit weder Teil der vorliegenden Planung noch in naher Zukunft vorgesehen.</p> <p>Lediglich an der Neuen Straße wird in geringfügigem Maße neues Wohnbauland ausgewiesen. Aufgrund des geringen Umfangs und der Tatsache, dass sich die Neuausweisungen direkt am Straßenraum bzw. Straßenverlauf orientieren, wirkt sich diese Planung nicht negativ auf die Wiekenstruktur aus.</p>

<ul style="list-style-type: none"> - Bleibende signifikante Erhöhung Emissionswerte Lärm, Licht nach Fertigstellung des Baugebietes durch ein- und ausfahrenden Fahrzeugverkehr - stark erhöhtes Verkehrsaufkommen in einer Seitenstraße (Grüner Weg) als Zufahrt zum Bebauungsgebiet aufgrund durchschnittlich 2 Fahrzeugen pro Wohneinheit sowie Liefer- und Paketdienst - Zufahrt ins Neubaugebiet in Sichtweite Spielplatz, Zuwegung Schule u. KiGa, Situation jetzt schon grenzwertig und gefährlich für Kinder durch Taxis und Hol- und Bringdienst Eltern durch das o. g. signifikante erhöhte Verkehrsaufkommen ergibt sich eine stark erhöhte Gefährdung für die spielenden Kinder - die EU einigt sich auf ein Gesetz zum Naturschutz, welches als Hauptziel die Wiederherstellung der Natur beinhaltet, durch die geplante Bebauung wird das Gegenteil erreicht und intakte Naturflächen werden zerstört. - Weitere Verdichtung, Versiegelung und Erschließung von Außenbereichsflächen wirkt aktiv auf den Klimawandel aus und entspricht keiner zukunftsorientierten Planung im Sinne des Umweltschutzes. - Neukamperfehn bietet für weitere geplanten Bebauungsgebiete nicht die erforderliche Infrastruktur, unzureichende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, keine ärztliche Versorgung, keine/unzureichende Einkaufsmöglichkeiten wenig Gewerbe und wenig Arbeitsplätze; Aus diesem Grund ergibt sich eine erhebliche und im Widerspruch zu unserer aktuellen Politik und zum Klimaschutz stehende Verkehrsbelastung; - 5 eingetragene Planstraßen zu den letzten beiden großen Grünflächen innerhalb des Dorfkerns. Diese Flächen liegen im nicht zu bebauenden Außenbereich und sind lt. Regionalem Raumordnungsplan des LK Leer Vorsorgegebiet für Landwirtschaft mit besonders schützenswerten Boden (Plaggenesch wurde über 500 Jahre, händisch aufgebaut um fruchtbares Land zu schaffen) - Zerstörung des erhaltenswerten und traditionellen, ostfriesischen Fehncharakters. - Die über Baugrundstücke verlaufenden Planstraßen vermindern die Flächen- und umweltschonende Möglichkeit von zusätzlichen Wohnraum durch Baulückenschließung - Diese Flächen dienen Maßgeblich zur Klimaregulierung im Dorfkern, z. B. Abkühlung der Luft im Sommer, 	<p>Auch der Bau der Planstraßen ist derzeit nicht geplant. Es liegt allerdings im Interesse der Gemeinde, sich die Erschließung dieser Außenbereichsinseln als Option offenzuhalten, da weder demographische Trends noch die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt vorhersehbar sind. Selbst im Falle einer entsprechenden Planung wäre nicht die großflächige Umwandlung der Grünfläche in Bauland vorgesehen, sondern kleine Flächen, die, wenn überhaupt, sukzessive je nach Bedarf über einen langen Zeitraum hinweg weiterentwickelt werden. Mit derartigen Vorhaben wäre darüber hinaus ein mehrstufiges Genehmigungs- und Planverfahren verbunden, in dessen Zuge auch die Auswirkungen auf Infrastruktur, Natur, Landschaft und Mensch geprüft werden würden. Im Falle einer zukünftigen Erschließung der besagten Flächen würden ferner verschiedene grünordnerische Festsetzungen die Realisierung umweltrelevanter Belange, wie zum Beispiel die Verwendung heimischer Gehölze und die Verhinderung von Schottergärten, gewährleisten. Auch mit dem Ziel, die Flächeninanspruchnahme und die infrastrukturelle Erschließung effizienter zu steuern, erscheinen Neuausweisungen in den innerörtlichen Grünflächen im Vergleich zu Planungen am Ortsrand generell als vergleichsweise sinnvoller.</p> <p>Die in der Stellungnahme genannten Negativfolgen, die Minderung der Wohn- und Lebensqualität, die Erhöhung der Emissionswerte, die Wertminderung der Immobilie, eine Zunahme des Verkehrsaufkommens, die Zerstörung der Naturflächen durch Versieglung, Versiegelung und Erschließung, die Überlastung der Infrastruktur, die Zerstörung des Fehncharakters, die Verhinderung von Baulückenschließungen sowie der Verlust von wertvollen Böden, landwirtschaftlichen Flächen und Lebensraum für Tiere sind somit nicht Gegenstand der Planung, es ist von keiner Minderung der Lebensqualität auszugehen. Ferner sieht die Planung eine Verbreiterung des Grünen Weges auf 8 m vor, welche die Verkehrssituation vor Ort potenziell entschärft.</p> <p>Anstatt der Vorbereitung von Neuausweisungen und Versiegelungen verfolgt die vorliegende Planung primär das Ziel, den Bestand neu zu beordnen. Und in diesem Zusammenhang werden verschiedene Festsetzungen getroffen, die die Möglichkeiten zur Versiegelung im Vergleich zum derzeitigen planungsrechtlichen Status Quo minimieren. In den Ursprungsplänen gilt beispielsweise die Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus der Zeit vor 1990, welche eine Versiegelung durch Nebenanlagen von 100 % der Grundstücksfläche ermöglichte. Der vorliegende Plan wurde auf Grundlage der BauNVO von 1990 aufgestellt und beschränkt eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) somit auf 50 %, was bedeutet, dass bei einer GRZ</p>
---	--

	<ul style="list-style-type: none"> - Das Gebiet hin zum Stielkamper Wald würde durch eine Bebauung erheblich für die Tierwelt beeinflusst. Für Hasen, Rehe, Bussard, Fledermäuse, Fasane, Igel, usw. gingen Nahrungsquelle und Lebensraum verloren. Diese Bereiche sollten auf jeden Fall für die landwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben. 	<p>von 0,4 (40 % der Grundstücksfläche) nur weitere 20 % (insgesamt 0,6 / 60 %) der Grundstücksfläche durch Nebenanlagen versiegelt werden dürfen.</p> <p>Darüber hinaus werden für das Plangebiet des Bebauungsplanes NE 07 „Stielkamperfeh-Mitte“ weitere grünordnerische Festsetzungen getroffen.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> - Der hier getätigte Entwurf entspricht nicht den Wünschen und Bedürfnissen der Gemeinde nach einem ländlichen Wohnumfeld mit naturnahen Freiflächen oder auch dörflichen Entfaltungsmöglichkeiten. 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Gefährdung des natürlichen bzw. ländlichen Charakters Stielkamperfehns wird durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht vorbereitet. Neuausweisungen finden nur in begrenztem Maße statt und die Wohndichte bzw. bauliche Dichte wird gesteuert anstatt erhöht. Die Planung verfolgt das Ziel, den Bestand im Sinne einer qualitativen Innenentwicklung zu beordnen, Fehlentwicklungen vorzubeugen, den Außenbereich zu schonen und durch örtliche Bauvorschriften den Ortscharakter zu bewahren. Diese Zielsetzungen wurden auch im Sinne des ländlichen Dorfcharakters getroffen.</p> <p>Trotz seines ländlichen Charakters mit allen damit verbundenen Vorzügen muss auch die Zukunftsfähigkeit der Gemeinde Neukamperfeh und des Ortes Stielkamperfeh gewährleistet bleiben. Auch wenn es sich bei Stielkamperfeh um keinen zentralen Ort handelt, ist er dennoch Hauptort der Gemeinde und muss dementsprechend eine Versorgungsfunktion erfüllen. Eine Verhinderung der räumlichen Weiterentwicklung würde ferner den demographischen Wandel mit seinen negativen Folgen vorantreiben.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> - Unverhältnismäßige Überplanung von privaten Grundstücken, teils durch bestehende Bebauung, für Flächen des angeblichen Gemeindebedarfs, Planstraßen, Nutzungsausschließung, Gewässerräumstreifen, Verkleinerung der überbaubaren Fläche im allgemeinen. (Einschränkungen ohne erkennbaren Grund) 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan „Stielkamperfeh-Mitte“ verfolgt das Ziel, den Bestand im Ortsteil Stielkamperfeh zu beordnen sowie eine maßvolle Verdichtung zu gewährleisten und zu steuern. Zur Realisierung des besagten Planungsziels wurde die Überplanung der Grundstücksflächen aus verschiedenen städtebaulichen Gründen festgesetzt:</p> <p><u>Planstraßen:</u></p> <p>Die Planstraßen verfolgen, wie dargestellt, den Zweck, die weitere Erreichbarkeit der innenliegenden Außenbereichsflächen zu ermöglichen bzw. nicht auszuschließen.</p> <p><u>Gemeinbedarfsflächen:</u></p>

		<p>Der Erweiterung der besagten Gemeinbedarfsfläche liegt ein Sichern der Erweiterungsabsichten beziehungsweise -möglichkeiten der angrenzenden Schule zugrunde. Neukamperfehn soll als Schulstandort erhalten bleiben.</p> <p>Da die demographischen Entwicklungen nicht absehbar sind, kann in der Zukunft eine Erweiterung des Schulgebäudes notwendig sein. Unter Berücksichtigung des demographischen Wandels soll Neukamperfehn auch für Familien mit Kindern ein attraktives Wohnumfeld bieten, wozu auch die fußläufige Erreichbarkeit einer Schule beiträgt. Ferner sind auf dem Gelände in Zukunft auch An- oder Neubauten denkbar, die das Schulangebot attraktiver gestalten, beispielsweise eine Mensa oder neue Spielgeräte auf dem Schulhof. Möglich ist auch ein Neubau des Schulgebäudes.</p> <p>Auch wenn es sich bei Neukamperfehn um keinen zentralen Ort handelt, liegt es im Interesse der Gemeinde, mit dem Schulstandort eine Grundversorgung an sozialer Infrastruktur vor Ort zu erhalten. Mit dem aktuellen Zuschnitt der Gemeinbedarfsfläche gestalten sich auch aufgrund der notwendigen Abstandsflächen sowohl eine Erweiterung der Schule als auch ein gleichartiger Neubau als schwierig. In diesem Fall erscheint es als berechtigt, öffentliches vor privatem Interesse zu priorisieren und die Gemeinbedarfsfläche zu erweitern.</p> <p><u>Nutzungsausschließungen:</u></p> <p>Die in den Wohn- und Mischgebieten ausgeschlossenen Nutzungen sind als ortsuntypisch zu werten. Besagte Nutzungen werden beispielsweise aufgrund von Lärmimmissionen (Vergnügungsstätten) oder Flächenbedarfen (Gartenbaubetriebe) ausgeschlossen, welche dem Ziel der Planung, eine qualitative Innenentwicklung zu gewährleisten, entgegenstehen. Tankstellen verursachen darüber hinaus einen signifikanten Zielverkehr. Anlagen für Verwaltungen befinden sich in Stiekelkamperfehn außerhalb der Wohn- und Mischgebiete. Im Plangebiet vorhandene Nutzungen haben Bestandsschutz, auch wenn sie durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. NE 07 ausgeschlossen werden.</p> <p>Speziell Gartenbaubetriebe sind ortsuntypisch und widersprechen aufgrund ihrer Großflächigkeit dem Planungsziel der Gemeinde. Dieses besteht darin, durch die Beordnung des Bestandes im Ortsteil Stiekelkamperfehn eine maßvolle und qualitative Verdichtung zu gewährleisten und zu steuern. Vorhandene Gartenbaubetriebe stehen in ihrem jetzigen Zustand unter Bestandsschutz.</p>
--	--	--

		<p>Ein bestehender Gartenbaubetrieb an der Glockengießerstraße wird ferner im weiteren Verfahren aus dem Geltungsbereich ausgenommen. Da der hier derzeit hier gültige Bebauungsplan Nr. 82 durch das Verfahren flächendeckend aufgehoben wird, ist das Grundstück nun dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen.</p> <p><u>Gewässerräumstreifen:</u></p> <p>Die Erforderlichkeit und die Bemaßung der Gewässerräumstreifen wird vom jeweiligen Entwässerungsverband, im Falle der vorliegenden Planung der Entwässerungsverband Oldersum, vorgegeben. Gewässerräumstreifen sind nötig, um die Funktionstüchtigkeit der für die Wasserwirtschaft und Entwässerung relevanten Gewässer zu gewährleisten.</p> <p><u>Baufenster:</u></p> <p>Die Baufenster wurden zugunsten einer einheitlichen und verträglichen Bebauung festgelegt. Ziel ist es, das Plangebiet gleichmäßig zu beordnen: Zum Schutz des Außenbereiches vor Bebauung setzt die Planung in den betreffenden Randlagen durchgängig Baufenster mit einer Tiefe von 30 m fest. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der Baufenster möglich ist. Eine Bebauung in zweiter Reihe ist auch innerhalb eines Abstandes von 30 m zur vorderen Baugrenze möglich. Darüber hinaus entspricht diese Bebauungstiefe innerhalb des Plangebietes vielerorts der vorhandenen Bestandsstruktur. Ferner haben die vorhandenen Gebäude Bestandsschutz, selbst wenn sie den textlichen wie zeichnerischen Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes NE 07 widersprechen. In Gebieten, die im rückwärtigen Bereich an Bestandsbebauung grenzen, wurde hingegen ein Abstand von 5 m zur hinteren Grundstücksgrenze gewählt.</p> <p>Im Vergleich zu einer Beurteilung nach § 34 BauGB, die in Teilen des Plangebietes bisher galt, sowie den meisten Ursprungsplänen werden die Bebauungsmöglichkeiten durch die aktuelle Planung nicht oder nur in begrenztem Maße eingeschränkt.</p>
	<p>- Zwei Wohneinheiten je 700m² Grundstücksfläche (siehe textliche Festsetzung), entsprechen nicht dem vorherrschend ortsüblichen Baucharakter.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In den derzeit gültigen Bebauungsplänen gibt es keine Festsetzungen zur Zahl der Wohneinheiten. Die übrigen Teile des Plangebietes befinden sich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB.</p>

		<p>Die Zahl der Wohneinheiten im Plangebiet ist somit bisher nicht geregelt beziehungsweise begrenzt. Mit der Festsetzung von zwei Wohneinheiten je 700 m² findet somit anstatt einer Erhöhung eine Begrenzung der Wohndichte statt. Es dürfen pro vollendeten 700 m² zwei Wohnungen errichtet werden, vier Wohnungen wären demnach in den als WA 1 bezeichneten gebieten erst ab einer Grundstücksgröße von 1400 m² zulässig.</p> <p>Die Festsetzung wird dem Ortscharakter gerecht und trägt dazu bei, diesen zu erhalten. Dies wird auch im Vergleich zum Nachbarort Hesel, dem Hauptort der Samtgemeinde, deutlich: Hier legt der Bebauungsplan Nr. HE11 aus dem Jahr 2018 für Wohngebiete in Ortskernnähe eine Zahl von maximal 2 Wohneinheiten pro 500 m² fest. Dass es sich bei Stiekelkamperfehn um keinen zentralen Ort handelt rechtfertigt die Ermöglichung einer vergleichbaren, aber weniger dichten Wohnnutzung. Zuletzt handelt es sich bei der Angabe nur um eine Maximalzahl, die nicht vollständig ausgenutzt werden muss.</p> <p>Aus diesem Grund ist die festgesetzte Zahl von 2 Wohneinheiten je 700 m² als ortsverträglich zu werten. Zur Vermeidung unverträglicher Entwicklung, beispielsweise durch zu hohe Neubauten, wird darüber hinaus eine Begrenzung von Traufhöhe (4,80 m im WA1, 9,50 m im WA2 und MI) und Firsthöhe (9,50 m im WA1, 11 m im WA2 und MI) vorgenommen.</p> <p>Um dem dörflichen Charakter weiterhin gerecht zu werden, wird im weiteren Verfahren eine Mindestgrundstücksgröße von 500 m² festgesetzt. Auf Grundstücken mit einer Fläche zwischen 500 m² und 700 m² soll eine Wohnung in den Bereichen WA1 sowie zwei Wohnungen in den Bereichen WA 2 und MI zulässig sein.</p> <p>Alles in allem ist keine Überplanung oder Zweckentfremdung von Grundstücken zu erkennen.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> - Mit jeder versiegelten Fläche verringert sich die Pufferfunktion der Böden bei starken Niederschlagsereignissen, sowie die Möglichkeit der ausreichenden Grundwasserneubildung (Regenwasser wird über Kanalisation abgeführt). Dies führt zu zunehmender Austrocknung der Landschaft im Sommer, sowie Überschwemmung im Winter. 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bis auf die geringfügigen Neuausweisungen im Bereich der Neuen Straße ist, wie dargestellt, keine Neuversiegelung von Flächen vorgesehen. Die in der Stellungnahme genannten Negativfolgen, die Verringerung der Pufferfunktion der Böden und der Grundwasserneubildung und die damit verbundenen Umweltprobleme (Austrocknung und Überschwemmungen) sind demnach nicht Gegenstand der Planung. Die Belange der Oberflächenentwässerung werden ferner in einem parallel aufgestellten Entwässerungskonzept bewertet, das die Entwässerung prüft und dessen Inhalte in die Planung einfließen. Es wird den Planunterlagen beigelegt.</p>

<p>Ich behalte mir vor, weitere Stellungnahmen abzugeben.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Bürger 7</p>	
<p>Hiermit lege ich Widerspruch gegen den Bebauungsplan Nr. NE07 "Stielkamperfehn-Mitte" ein.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>In der Außenkommunikation dient dieser Plan scheinbar zum Schutz und Verhinderung einer zu starken und ortsunüblichen Bebauung. Die Dokumente und Pläne sagen aber meines Erachtens das komplette Gegenteil aus. Es werden private Grundstücke überplant und zweckentfremdet.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan „Stielkamperfehn-Mitte“ verfolgt das Ziel, den Bestand im Ortsteil Stielkamperfehn zu beordnen sowie eine maßvolle Verdichtung zu gewährleisten und zu steuern. Die Überplanung durch Planstraßen wird im folgenden Abwägungsvorschlag näher vertieft. Zur Realisierung des besagten Planungsziels wurde die Überplanung der Grundstücksflächen aus verschiedenen weiteren städtebaulichen Gründen festgesetzt:</p> <p><u>Gemeinbedarfsflächen:</u></p> <p>Ziel der Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche ist es, Neukamperfehn als Schulstandort nachhaltig zu sichern und die schulische Versorgung zu erhalten. Die Maßnahme ist daher aus unterschiedlichen städtebaulichen Gründen notwendig.</p> <p>Da die demographischen Entwicklungen nicht absehbar sind, kann in der Zukunft eine Erweiterung des Schulgebäudes notwendig sein. Unter Berücksichtigung des demographischen Wandels soll Neukamperfehn auch für Familien mit Kindern ein attraktives Wohnumfeld bieten, wozu auch die fußläufige Erreichbarkeit einer Schule beiträgt.</p> <p>Ferner sind auf dem Gelände in Zukunft auch An- oder Neubauten denkbar, die das Schulangebot attraktiver gestalten, beispielsweise eine Mensa oder neue Spielgeräte auf dem Schulhof. Möglich ist auch ein Neubau des Schulgebäudes.</p> <p>Auch wenn es sich bei Neukamperfehn um keinen zentralen Ort handelt, liegt es im Interesse der Gemeinde, mit dem Schulstandort eine Grundversorgung an sozialer Infrastruktur vor Ort zu erhalten. Mit dem aktuellen Zuschnitt der Gemeinbedarfsfläche gestalten sich auch aufgrund der benötigten Abstandsflächen sowohl eine Erweiterung der Schule als auch ein gleichartiger Neubau als schwierig. Entsprechende Maßnahmen können unter Umständen wichtig sein, den Schulstandort zu erhalten, eine Gefährdung ist daher zu vermeiden. In diesem Fall erscheint es als berechtigt, öffentliches vor privatem Interesse zu priorisieren und die Gemeinbedarfsfläche zu erweitern.</p>

		<p><u>Nutzungsausschließungen:</u></p> <p>Die in den Wohn- und Mischgebieten ausgeschlossenen Nutzungen sind als ortsuntypisch zu werten. Besagte Nutzungen werden beispielsweise aufgrund von Lärmimmissionen (Vergnügungsstätten) oder Flächenbedarfen (Gartenbautriebe) ausgeschlossen, welche dem Ziel der Planung, eine qualitative Innenentwicklung zu gewährleisten, entgegenstehen. Tankstellen verursachen darüber hinaus einen signifikanten Zielverkehr. Anlagen für Verwaltungen befinden sich in Stiekelkamperfehn außerhalb der Wohn- und Mischgebiete. Im Plangebiet vorhandene Nutzungen haben Bestandsschutz, auch wenn sie durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. NE 07 ausgeschlossen werden.</p> <p>Speziell Gartenbaubetriebe sind ortsuntypisch und widersprechen aufgrund ihrer Großflächigkeit dem Planungsziel der Gemeinde. Dieses besteht darin, durch die Beordnung des Bestandes im Ortsteil Stiekelkamperfehn eine maßvolle und qualitative Verdichtung zu gewährleisten und zu steuern. Vorhandene Gartenbaubetriebe stehen in ihrem jetzigen Zustand unter Bestandsschutz.</p> <p>Ein bestehender Gartenbaubetrieb an der Glockengießersstraße wird ferner im weiteren Verfahren aus dem Geltungsbereich ausgenommen. Da der hier derzeit hier gültige Bebauungsplan Nr. 82 durch das Verfahren flächendeckend aufgehoben wird, ist das Grundstück nun dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen.</p> <p><u>Gewässerräumstreifen:</u></p> <p>Die Erforderlichkeit und die Bemaßung der Gewässerräumstreifen wird vom jeweiligen Entwässerungsverband, im Falle der vorliegenden Planung der Entwässerungsverband Oldersum, vorgegeben. Gewässerräumstreifen sind nötig, um die Funktionstüchtigkeit der für die Wasserwirtschaft und Entwässerung relevanten Gewässer zu gewährleisten.</p> <p><u>Baufenster:</u></p> <p>Die Baufenster wurden zugunsten einer einheitlichen und verträglichen Bebauung festgelegt. Ziel ist es, das Plangebiet gleichmäßig zu beordnen: Zum Schutz des Außenbereiches vor Bebauung setzt die Planung in den betreffenden Randlagen durchgängig Baufenster mit einer Tiefe von 30 m</p>
--	--	---

		<p>fest. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der Baufenster möglich ist. Eine Bebauung in zweiter Reihe ist auch innerhalb eines Abstandes von 30 m zur vorderen Baugrenze möglich. Darüber hinaus entspricht diese Bebauungstiefe innerhalb des Plangebietes vielerorts der vorhandenen Bestandsstruktur. Ferner haben die vorhandenen Gebäude Bestandsschutz, selbst wenn sie den textlichen wie zeichnerischen Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes NE 07 widersprechen. In Gebieten, die im rückwärtigen Bereich an Bestandsbebauung grenzen, wurde hingegen ein Abstand von 5 m zur hinteren Grundstücksgrenze gewählt.</p> <p>Im Vergleich zu einer Beurteilung nach § 34 BauGB, die in Teilen des Plangebietes bisher galt, sowie den meisten Ursprungsplänen werden die Bebauungsmöglichkeiten durch die aktuelle Planung nicht oder nur in begrenztem Maße eingeschränkt.</p>
	<p>Der Bebauungsplan weist Wohnbauflächen aus, die bisher landwirtschaftlich genutzt werden. Da "Stielkamperfehn - Mitte" in den vergangenen Jahren bereits verstärkt mit "Neubaugebieten" versehen wurde ist von weiteren Neubaugebieten in diesem Bereich dringend abzuraten, denn diese würden den Charakter des Fehndorfes noch weiter schaden. Wenn eine Bebauung lt. Bebauungsplan erst möglich ist, wird diese mit Sicherheit in den kommenden Jahren auch vorangetrieben. Dann hätte die Gemeinde Neukamperfehn ein Zentrum, welches komplett bebaut wäre. Die Natur würde noch weiter zurückgedrängt. Gerade das Gebiet hin zum Stielkamper Wald würde durch diese Maßnahmen erheblich für die Tierwelt beeinflusst. Für Hasen, Rehe, Bussard, Fledermäuse usw. gingen Nahrungsquellen verloren. Diese Bereiche sollten auf jeden Fall für die landwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.</p> <p>Durch die Umsetzung der Maßnahmen ginge der schützenswerte, traditionelle Fehncharakter Neukamperfehn definitiv verloren.</p> <p>Durch weitere Neubaugebiete in diesem Bereich ginge auch eine weitere bedeutende Fläche des Bodentyps Plaggenesch unwiederbringlich verloren.</p> <p>Durch eine weiter Versiegelung der Bodenflächen, durch die Bebauung und Errichtung neuer Siedlungsstraßen verschlechtert sich die Aufnahme und Abfluss von Niederschlägen erheblich. Die Böden sind schon heute nach längerem Regen sehr durchweicht.</p> <p>Durch neue Baugebiete in diesem Bereich zeichnet sich eine Wertminderung der bestehenden Grundstücke ab, da der dörfliche Fehncharakter zerstört wird, vergleichbar mit der Verfüllung der ehemaligen Wieken in</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die fünf Planstraßen wurden festgesetzt, um die weitere Erreichbarkeit der innenliegenden Außenbereichsflächen zu ermöglichen bzw. nicht auszuschließen. Besagte Flächen liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes NE 07. Neue Baugebiete in diesen Bereichen sind somit weder Teil der vorliegenden Planung noch in naher Zukunft vorgesehen.</p> <p>Lediglich an der Neuen Straße wird in geringfügigem Maße neues Wohnbauland ausgewiesen. Aufgrund des geringen Umfangs und der Tatsache, dass sich die Neuausweisungen direkt am Straßenraum bzw. Straßenverlauf orientieren, wirkt sich diese Planung nicht negativ auf die Wiekenstruktur aus.</p> <p>Auch der Bau der Planstraßen ist derzeit nicht geplant. Es liegt allerdings im Interesse der Gemeinde, sich die Erschließung dieser Außenbereichsinseln als Option offenzuhalten, da weder demographische Trends noch die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt vorhersehbar sind. Selbst im Falle einer entsprechenden Planung wäre nicht die großflächige Umwandlung der Grünfläche in Bauland vorgesehen, sondern kleine Flächen, die, wenn überhaupt, sukzessive je nach Bedarf über einen langen Zeitraum hinweg weiterentwickelt werden. Mit derartigen Vorhaben wäre darüber hinaus ein mehrstufiges Genehmigungs- und Planverfahren verbunden, in dessen Zuge auch die Auswirkungen auf Infrastruktur, Natur, Landschaft und Mensch geprüft werden würden. Im Falle einer zukünftigen Erschließung der besagten Flächen würden ferner verschiedene grünordnerische Festsetzungen die Realisierung umweltrelevanter Belange, wie zum Beispiel die</p>

<p>den 70er Jahren des vergangenen Jahrhunderts. Diese landwirtschaftlichen Flächen wären für immer verloren. Auch die Lebensqualität sinkt, u.a. durch verstärktes Verkehrsaufkommen.</p>	<p>Verwendung heimischer Gehölze und die Verhinderung von Schottergärten, gewährleisten. Auch mit dem Ziel, die Flächeninanspruchnahme und die infrastrukturelle Erschließung effizienter zu steuern, erscheinen Neuausweisungen in den innerörtlichen Grünflächen im Vergleich zu Planungen am Ortsrand generell als vergleichsweise sinnvoller.</p> <p>Die in der Stellungnahme genannten Negativfolgen, die Zerstörung des Fehncharakters, die Zurückdrängung der Natur, die Einschränkung der Oberflächenentwässerung, die Wertminderung von Grundstücken sowie der Verlust von landwirtschaftlichen Flächen und Lebensraum für Tiere, sind somit nicht Gegenstand der Planung, es ist von keiner Minderung der Lebensqualität auszugehen. Die Belange der Oberflächenentwässerung werden ferner in einem parallel aufgestellten Entwässerungskonzept bewertet, das die Entwässerung prüft und dessen Inhalte in die Planung einfließen. Es wird den Planunterlagen beigelegt.</p> <p>Anstatt der Vorbereitung von Neuausweisungen und Versiegelungen verfolgt die vorliegende Planung primär das Ziel, den Bestand neu zu beordnen. Und in diesem Zusammenhang werden verschiedene Festsetzungen getroffen, die die Möglichkeiten zur Versiegelung im Vergleich zum derzeitigen planungsrechtlichen Status Quo minimieren. In den Ursprungsplänen gilt beispielsweise die Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus der Zeit vor 1990, welche eine Versiegelung durch Nebenanlagen von 100 % der Grundstücksfläche ermöglichte. Der vorliegende Plan wurde auf Grundlage der BauNVO von 1990 aufgestellt und beschränkt eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) somit auf 50 %, was bedeutet, dass bei einer GRZ von 0,4 (40 % der Grundstücksfläche) nur weitere 20 % (insgesamt 0,6 / 60 %) der Grundstücksfläche durch Nebenanlagen versiegelt werden dürfen.</p> <p>Darüber hinaus werden für das Plangebiet des Bebauungsplanes NE 07 „Stiekelkamperfehn-Mitte“ weitere grünordnerische Festsetzungen getroffen.</p>
<p>Durch diesen Bebauungsplan ist in der Anwohnerschaft in „Stiekelkamperfehn-Mitte“ eine merkliche Unruhe entstanden. Ich habe mit niemandem gesprochen der diesen Plan gut heißt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Vorausgesetzt, dass die Argumentation teilweise auf der Annahme fußt, dass die innenliegenden Grünflächen bebaut werden, sei darauf hingewiesen, dass die Planung keine entsprechenden Neuausweisungen vorbereitet. Darüber hinaus verfolgt die Planung das Ziel, den Bestand im Sinne einer qualitativen Innenentwicklung zu beordnen, Fehlentwicklungen vorzubeugen, den Außenbereich zu schonen und durch örtliche Bauvorschriften den Ortscharakter zu bewahren. Diese Zielsetzungen wurden auch im Sinne des ländlichen Dorfcharakters getroffen. Trotz seines ländlichen Charakters mit allen damit verbundenen</p>

		Vorzügen muss auch die Zukunftsfähigkeit der Gemeinde Neukamperfehn und des Ortes Stielkelkamperfehn gewährleistet bleiben. Auch wenn es sich bei Stielkelkamperfehn um keinen zentralen Ort handelt, ist er dennoch Hauptort der Gemeinde und muss dementsprechend eine Versorgungsfunktion erfüllen. Eine Verhinderung der räumlichen Weiterentwicklung würde ferner den demographischen Wandel mit seinen negativen Folgen vorantreiben.
Es gibt durchaus Alternativen für "Neubauten" die den Fehncharakter Neukamperfehns nicht weiter schaden würden. Es gibt viele Grundstücke mit halbverfallenden Häusern, die erneuert bzw. restauriert werden könnten um neuen Wohnraum zu schaffen. Auch gibt es Bauplätze (auch in dem Bereich des Bebauungsplanes Nr. 07) die momentan nicht bebaut werden dürfen, da keine Genehmigungen erteilt werden, da angeblich noch nicht alle Bauplätze in den bisherigen Neubaugebieten veräußert bzw. bebaut sind.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein zentrales Ziel des Bebauungsplanes Nr. NE07 ist es, eine qualitative Innenentwicklung zu gewährleisten. Für den Ort Stielkelkamperfehn wird großflächig Planungsrecht geschaffen, dies betrifft auch Bereiche, die zuvor nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes lagen. Die Beurteilung nach § 34 BauGB gestaltet sich in der Praxis in Teilen schwierig, was auch auf die Zulässigkeit von Vorhaben Einfluss nimmt. Der Bebauungsplan Nr. NE 07 ermöglicht im Rahmen seiner Festsetzungen eine beinahe durchgängige Bebauung in den Bestandsgebieten innerhalb seines Geltungsbereiches. Die Bebauung bereits erschlossener Bauplätze, einschließlich Lückenschluss, wird somit erleichtert. Sofern ein Vorhaben den Vorgaben des Bebauungsplanes entspricht kann auch eine Genehmigung in der Regel nicht mehr versagt werden. Im Hinblick auf die Erneuerung und Restaurierung von Leerstand und maroder Bausubstanz beugen darüber hinaus insbesondere die Örtlichen Bauvorschriften baulichen und gestalterischen Fehlentwicklungen vor.
Erstaunt bin ich darüber, dass die Anwohner bzw. Eigentümer des betreffenden Bebauungsplanes nicht direkt über solche angedachten Maßnahmen informiert werden, sondern eher zufällig auf diese Planungen aufmerksam wird, wenn man zufällig auf die Internetseite der Samtgemeinde schaut. Als Steuerzahler kann man eine konkrete, direkte Information meines Erachtens erwarten.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bezüglich der Art der Auslegung von Plänen in der frühzeitigen Beteiligung macht § 3 (1) BauGB keine Vorgaben. Mit der Veröffentlichung im Internet ist der Vorentwurf des Bebauungsplanes NE07 somit ortsüblich bekanntgemacht worden, die Auslegung ist rechtmäßig. Für die späteren Entwurfsunterlagen werden dagegen gem. § 3 (2) BauGB neben der Veröffentlichung im Internet auch eine oder mehrere weitere Zugangsmöglichkeiten zur Verfügung gestellt.
Rechtlich ist noch zu prüfen, ob diese Planungen überhaupt umsetzbar wären.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Bürger 8		
Hiermit lege ich fristgerecht Widerspruch gegen den Bebauungsplan Nr. NE07 "Stielkelkamperfehn-Mitte" ein, welcher erhebliche negative Auswirkungen auf meine Liegenschaft XXXXXXXXXX in 26835 Neukamperfehn und meine persönlichen Grundrechte hat.		Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

<p>In der Außenkommunikation (beispielsweise Kommentare von Gemeinderat Mitglied Niko Fecht, Facebook (siehe Anhang)) dient dieser Plan scheinbar zum Schutz und der Verhinderung einer zu starken und ortsunüblichen Bebauung. Die genauere Prüfung der Dokumente und Pläne zeigen aber meines Erachtens das komplette Gegenteil. Es werden private Grundstücke überplant und teils zweckentfremdet.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan „Stiekelkamperfehn-Mitte“ verfolgt das Ziel, den Bestand im Ortsteil Stiekelkamperfehn zu beordnen sowie eine maßvolle Verdichtung zu gewährleisten und zu steuern. Die Planstraßen sowie der Ausschluss von Gartenbaubetrieben werden in der folgenden Abwägung zu dieser Stellungnahme näher erläutert. Zur Realisierung des besagten Planungsziels wurde die Überplanung der Grundstücksflächen aus verschiedenen weiteren städtebaulichen Gründen festgesetzt:</p> <p><u>Gemeinbedarfsflächen:</u></p> <p>Ziel der Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche ist es, Neukamperfehn als Schulstandort nachhaltig zu sichern und die schulische Versorgung zu erhalten. Die Maßnahme ist daher aus unterschiedlichen städtebaulichen Gründen notwendig.</p> <p>Da die demographischen Entwicklungen nicht absehbar sind, kann in der Zukunft eine Erweiterung des Schulgebäudes notwendig sein. Unter Berücksichtigung des demographischen Wandels soll Neukamperfehn auch für Familien mit Kindern ein attraktives Wohnumfeld bieten, wozu auch die fußläufige Erreichbarkeit einer Schule beiträgt.</p> <p>Ferner sind auf dem Gelände in Zukunft auch An- oder Neubauten denkbar, die das Schulangebot attraktiver gestalten, beispielsweise eine Mensa oder neue Spielgeräte auf dem Schulhof. Möglich ist auch ein Neubau des Schulgebäudes.</p> <p>Auch wenn es sich bei Neukamperfehn um keinen zentralen Ort handelt, liegt es im Interesse der Gemeinde, mit dem Schulstandort eine Grundversorgung an sozialer Infrastruktur vor Ort zu erhalten. Mit dem aktuellen Zuschnitt der Gemeinbedarfsfläche gestalten sich auch aufgrund der benötigten Abstandsflächen sowohl eine Erweiterung der Schule als auch ein gleichartiger Neubau als schwierig. Entsprechende Maßnahmen können unter Umständen wichtig sein, den Schulstandort zu erhalten, eine Gefährdung ist daher zu vermeiden. In diesem Fall erscheint es als berechtigt, öffentliches vor privatem Interesse zu priorisieren und die Gemeinbedarfsfläche zu erweitern.</p> <p><u>Nutzungsausschließungen:</u></p>
---	---

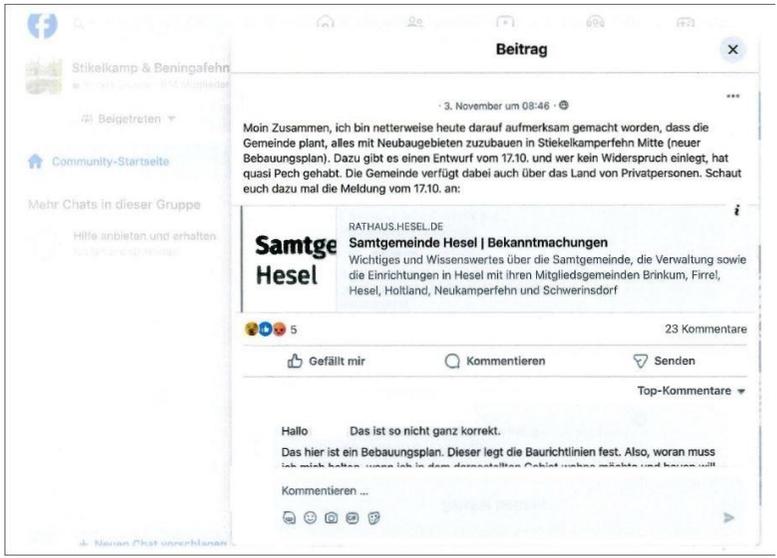
		<p>Die in den Wohn- und Mischgebieten ausgeschlossenen Nutzungen sind als ortsuntypisch zu werten. Besagte Nutzungen werden beispielsweise aufgrund von Lärmimmissionen (Vergnügungsstätten) oder Flächenbedarfen (Gartenbautriebe) ausgeschlossen, welche dem Ziel der Planung, eine qualitative Innenentwicklung zu gewährleisten, entgegenstehen. Tankstellen verursachen darüber hinaus einen signifikanten Zielverkehr. Anlagen für Verwaltungen befinden sich in Stiekelkamperfeh außerhalb der Wohn- und Mischgebiete. Im Plangebiet vorhandene Nutzungen haben Bestandschutz, auch wenn sie durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. NE 07 ausgeschlossen werden.</p> <p><u>Gewässerräumstreifen:</u></p> <p>Die Erforderlichkeit und die Bemaßung der Gewässerräumstreifen wird vom jeweiligen Entwässerungsverband, im Falle der vorliegenden Planung der Entwässerungsverband Oldersum, vorgegeben. Gewässerräumstreifen sind nötig, um die Funktionstüchtigkeit der für die Wasserwirtschaft und Entwässerung relevanten Gewässer zu gewährleisten.</p> <p><u>Baufenster:</u></p> <p>Die Baufenster wurden zugunsten einer einheitlichen und verträglichen Bebauung festgelegt. Ziel ist es, das Plangebiet gleichmäßig zu beordnen: Zum Schutz des Außenbereiches vor Bebauung setzt die Planung in den betreffenden Randlagen durchgängig Baufenster mit einer Tiefe von 30 m fest. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der Baufenster möglich ist. Eine Bebauung in zweiter Reihe ist auch innerhalb eines Abstandes von 30 m zur vorderen Baugrenze möglich. Darüber hinaus entspricht diese Bebauungstiefe innerhalb des Plangebietes vielerorts der vorhandenen Bestandsstruktur. Ferner haben die vorhandenen Gebäude Bestandsschutz, selbst wenn sie den textlichen wie zeichnerischen Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes NE 07 widersprechen. In Gebieten, die im rückwärtigen Bereich an Bestandsbebauung grenzen, wurde hingegen ein Abstand von 5 m zur hinteren Grundstücksgrenze gewählt.</p> <p>Im Vergleich zu einer Beurteilung nach § 34 BauGB, die in Teilen des Plangebietes bisher galt, sowie den meisten Ursprungsplänen werden die Bebauungsmöglichkeiten durch die aktuelle Planung nicht oder nur in begrenztem Maße eingeschränkt.</p>
--	--	--

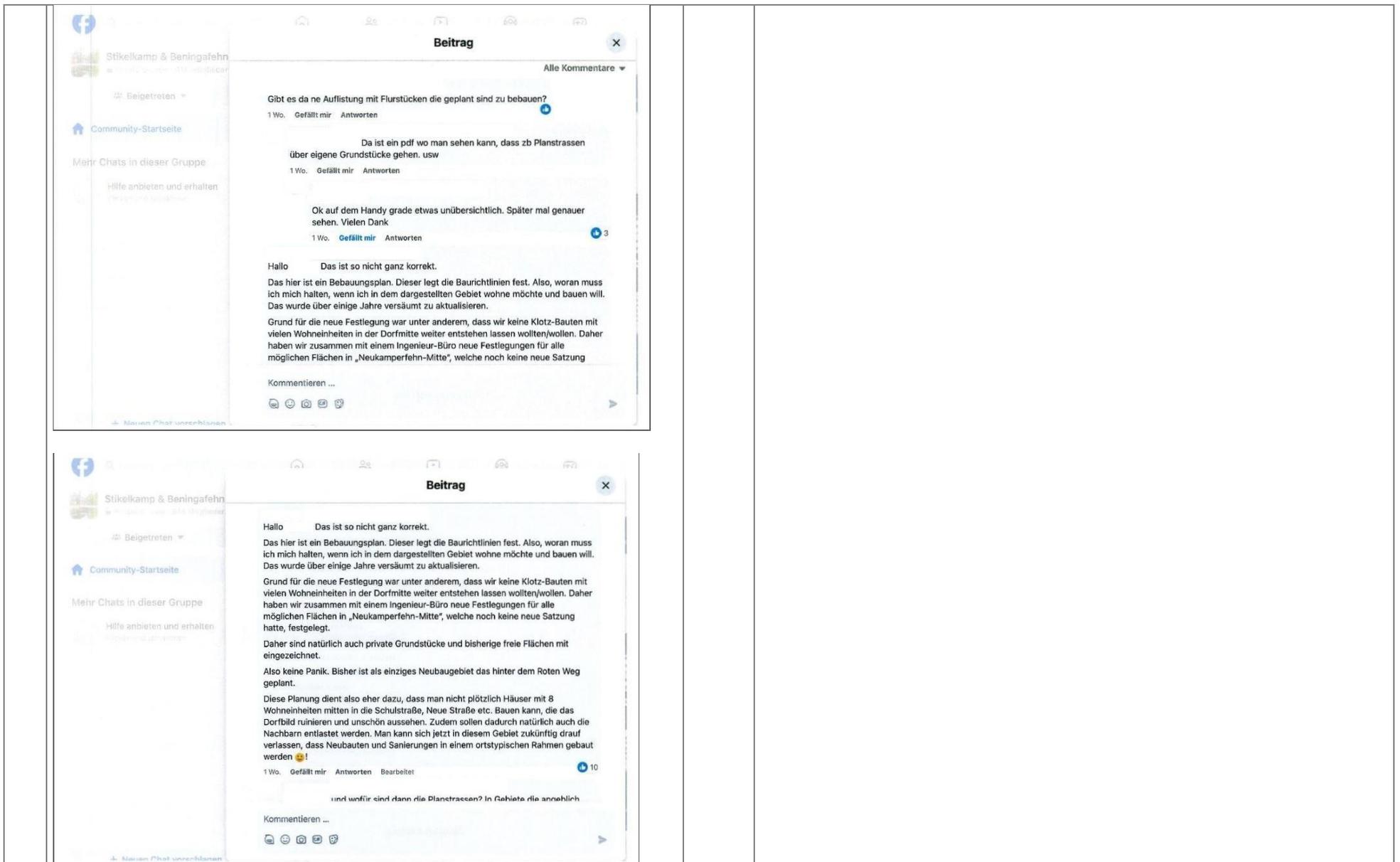
<p>Im Detail, wurde über meine Liegenschaft (XXXXXXXXXX) eine Planstraße durch eine ökologisch wertvolle, mit alten (teils Ostfriesischen Sorten) gepflanzte Streuobstwiese geplant. Diese Planstraße führt in einen von Wohnbebauung freizuhaltenen Außenbereich, welcher nach Regionalem Raumordnungsplan (RROP) LK Leer, Vorsorgegebiet für Landwirtschaft ist. Weiter zeichnet auch der aktuelle Flächennutzungsplan SG Hesel (Stand 15.12.2022) diese Fläche als Außenbereichsfläche aus. Im Sinne des Naturschutzes, zur Verhinderung der weiteren mutwilligen Zerstörung der im besonderen Maße Schützenwerten Kulturlandschaft "Fehndorf", des hier vorliegenden besonders Schützenwerten Bodentyps "Plaggenesch" und der vom LK Leer ausgezeichneten Vorsorgefunktion für Landwirtschaft, widerspreche ich im höchsten Maß dem gesamten Entwurf. Des weiteren, sehe ich mich in meinen persönlichen Rechten als Eigentümerin verletzt. Meine Liegenschaft, wird durch diese haltlose Überplanung im Wert gemindert. (Planstraße verläuft über Baufenster) In diversen weiteren Aspekten, sowohl finanziell wie auch in meinem Recht auf Selbstentfaltung (z.B. verminderte Baufläche, verminderte Wohnqualität, erhöhtes Verkehrsaufkommen, zulässige Nutzung) fühle ich mich stark negativ betroffen.</p> <p>Weiter widerspreche ich der Textlichen Festsetzung des Bebauungsplan Nr. NE07 "Stiekelkamperfehn-Mitte" Punkt 1, welcher der nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 4 Gartenbaubetriebe, nicht als Bestandteil der als WA gekennzeichneten Flächen des Bebauungsplans vorsieht. Hier sehe ich mich in den Rechten von mir und meiner Familie auf Berufliche Selbstverwirklichung (Art. 12 Abs. 1 Grundgesetz) verletzt. Mein Sohn XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, 26835 Neukamperfehn, hat auf Grundlage des aktuellen Bebauungsplan Nr. 82 "Schulstraße", den Entschluss gefasst, sich auf der zum Grundstück gehörenden Außenbereichsfläche (Vorsorgegebiet Landwirtschaft) Beruflich im Bereich Landwirtschaft/Gartenbau (traditioneller, händischer und ökologischer Gemüseanbau) selbstständig zu machen. Dafür wurden seitens meines Sohnes XXXXXXXXXXXX, alle nötigen Verfahren eingeleitet. Da im aktuell gültigen B-Plan kein Ausschluss dieser Nutzungsart bestimmt ist, empfinde ich es haltlos diese im neuen Entwurf auszuschließen, zumal im Geltungsbereich des aktuellen und geplanten B-Plans bereits Betriebe des Gartenbaus bestehen (bspw XXXXXXXXXXXX, Neue Straße 61, 26835 Neukamperfehn) und der Anbau von Nahrungsmitteln auf diesem Grundstück (Selbstversorgung) bereits seit Generationen Tradition unserer Familie ist.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im weiteren Verlauf des Verfahrens werden zur Würdigung des gartenbaulichen Ansatzes das beschriebene Grundstück sowie die Planstraße aus dem Geltungsbereich ausgenommen. Da der hier derzeit hier gültige Bebauungsplan Nr. 82 durch das Verfahren flächendeckend aufgehoben wird, ist das Grundstück nun dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen. Eine Genehmigung der gartenbaulichen Nutzung durch den Landkreis ist damit allerdings nicht garantiert.</p> <p>Im übrigen Plangebiet werden Gartenbaubetriebe weiterhin ausgeschlossen, da sie ortsuntypisch sind und aufgrund ihrer Großflächigkeit dem Planungsziel der Gemeinde widersprechen. Dieses besteht darin, durch die Beordnung des Bestandes im Ortsteil Stiekelkamperfehn eine maßvolle und qualitative Verdichtung zu gewährleisten und zu steuern. Vorhandene Gartenbaubetriebe stehen in ihrem jetzigen Zustand unter Bestandsschutz.</p>
---	--

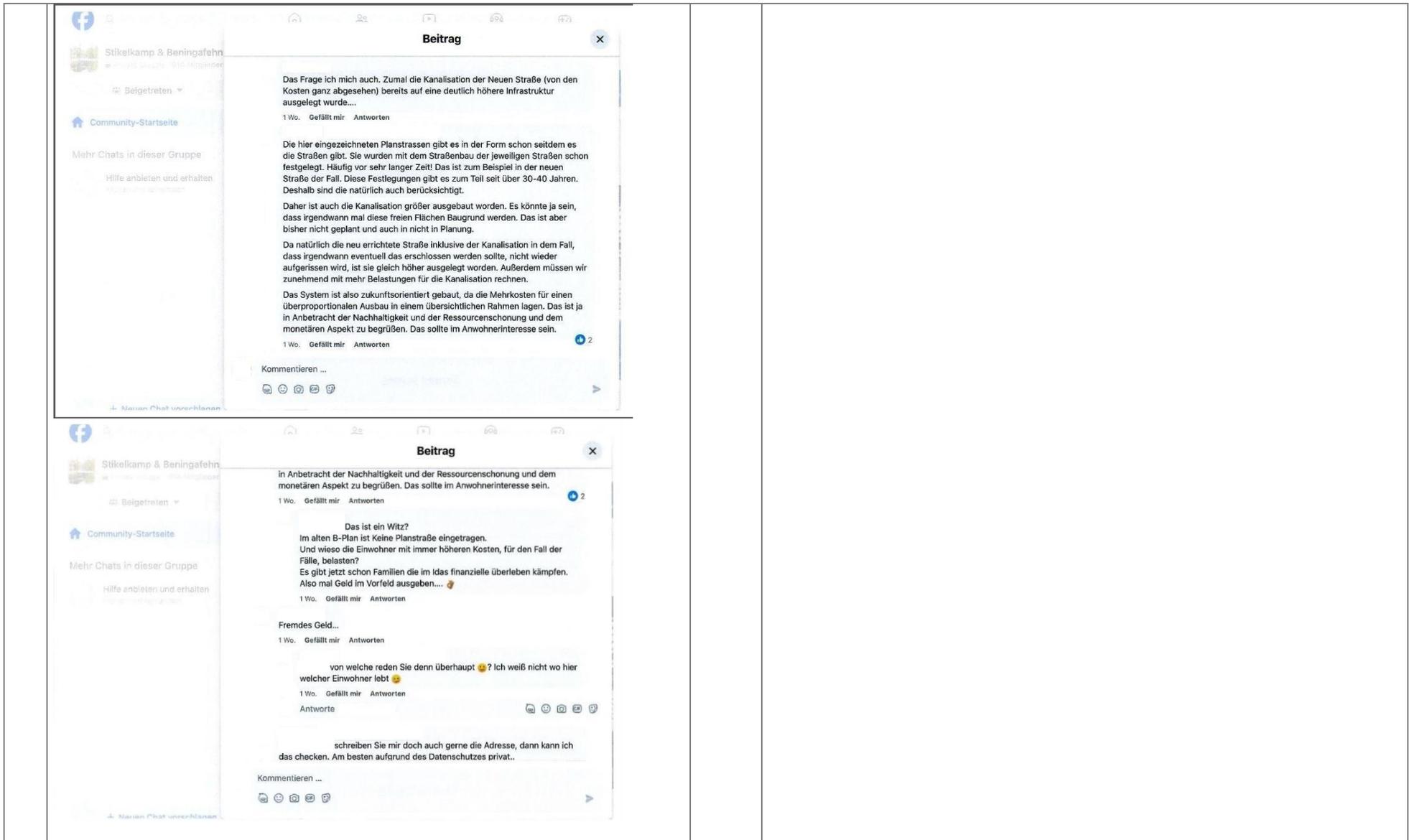
<p>Weiter lege ich Widerspruch gegen den Bebauungsplan Nr. NE07 "Stielkamperfehn - Mitte" aufgrund folgender Punkte ein:</p> <p>Der Bebauungsplan schafft die weitere Grundlage für Wohnbauflächen im noch zu erschließenden Außenbereich die bisher landwirtschaftlich genutzt werden. Da "Stielkamperfehn - Mitte" in den vergangenen Jahren bereits verstärkt mit "Neubaugebieten" verdichtet wurde ist von weiteren Neubaugebieten in diesem Bereich dringend abzusehen, denn diese würden den Charakter des Fehndorfes noch weiter schaden. Wenn eine weitere Versiegelung des Außenbereichs durch die im Bebauungsplan eingezeichneten Planstraßen (5 Stück) ermöglicht wird, wird diese mit Sicherheit in den kommenden Jahren auch vorangetrieben. (siehe bisherige Entwicklung) Dann hätte die Gemeinde Neukamperfehn ein Zentrum, welches komplett bebaut wäre. Die Natur würde noch weiter zurückgedrängt. Gerade das Gebiet hin zum Stielkamper Wald würde durch diese Maßnahmen erheblich für die Tierwelt beeinflusst. Für Hasen, Rehe, Bussard, Fledermäuse, Fasane, Rebhühner usw. gingen Nahrungsquelle und Lebensraum verloren. Diese Bereiche sollten auf jeden Fall für die landwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.</p> <p>Durch die Umsetzung der Maßnahmen ginge der schützenswerte, traditionelle Fehncharakter Neukamperfehns definitiv verloren.</p> <p>Durch weitere Neubaugebiete in diesem Bereich ginge auch eine weitere bedeutende Fläche des Bodentyps Plaggenesch unwiederbringlich verloren.</p> <p>Durch eine weiter Versiegelung der Bodenflächen, durch die Bebauung und Errichtung neuer Siedlungsstraßen verschlechtert sich die Aufnahme und Abfluss von Niederschlägen erheblich. Die Böden sind schon heute nach längerem Regen sehr durchweicht und geschädigt.</p> <p>Durch neue Baugebiete in diesem Bereich zeichnet sich eine Wertminderung der bestehenden Grundstücke ab, da der dörfliche Fehncharakter zerstört wird, vergleichbar mit der Verfüllung der ehemaligen Wieken in den 70er Jahren des vergangenen Jahrhunderts. Diese landwirtschaftlichen Flächen wären für immer verloren. Auch die Lebensqualität sinkt, u.a. durch verstärktes Verkehrsaufkommen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die fünf Planstraßen wurden festgesetzt, um die weitere Erreichbarkeit der innenliegenden Außenbereichsflächen zu ermöglichen bzw. nicht auszuschließen. Besagte Flächen liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes NE 07. Neue Baugebiete in diesen Bereichen sind somit weder Teil der vorliegenden Planung noch in naher Zukunft vorgesehen.</p> <p>Lediglich an der Neuen Straße wird in geringfügigem Maße neues Wohnbauland ausgewiesen. Aufgrund des geringen Umfangs und der Tatsache, dass sich die Neuausweisungen direkt am Straßenraum bzw. Straßenverlauf orientieren, wirkt sich diese Planung nicht negativ auf die Wiekenstruktur aus.</p> <p>Auch der Bau der Planstraßen ist derzeit nicht geplant. Es liegt allerdings im Interesse der Gemeinde, sich die Erschließung dieser Außenbereichsinseln als Option offenzuhalten, da weder demographische Trends noch die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt vorhersehbar sind. Selbst im Falle einer entsprechenden Planung wäre nicht die großflächige Umwandlung der Grünfläche in Bauland vorgesehen, sondern kleine Flächen, die, wenn überhaupt, sukzessive je nach Bedarf über einen langen Zeitraum hinweg weiterentwickelt werden. Mit derartigen Vorhaben wäre darüber hinaus ein mehrstufiges Genehmigungs- und Planverfahren verbunden, in dessen Zuge auch die Auswirkungen auf Infrastruktur, Natur, Landschaft und Mensch geprüft werden würden. Im Falle einer zukünftigen Erschließung der besagten Flächen würden ferner verschiedene grünordnerische Festsetzungen die Realisierung umweltrelevanter Belange, wie zum Beispiel die Verwendung heimischer Gehölze und die Verhinderung von Schottergärten, gewährleisten. Auch mit dem Ziel, die Flächeninanspruchnahme und die infrastrukturelle Erschließung effizienter zu steuern, erscheinen Neuausweisungen in den innerörtlichen Grünflächen im Vergleich zu Planungen am Ortsrand generell als vergleichsweise sinnvoller.</p> <p>Die in der Stellungnahme genannten Negativfolgen, eine Versiegelung des Außenbereiches, eine Zurückdrängung der Natur, die Zerstörung des Fehncharakters, eine Schädigung der Böden, eine Verhinderung der Entwässerung und eine Wertminderung der Grundstücke, sind somit nicht Gegenstand der Planung, es ist von keiner Minderung der Lebensqualität auszugehen. Die Belange der Oberflächenentwässerung werden ferner in einem parallel aufgestellten Entwässerungskonzept bewertet, das die Entwässerung prüft und dessen Inhalte in die Planung einfließen. Es wird den Planunterlagen beigelegt.</p>
---	--

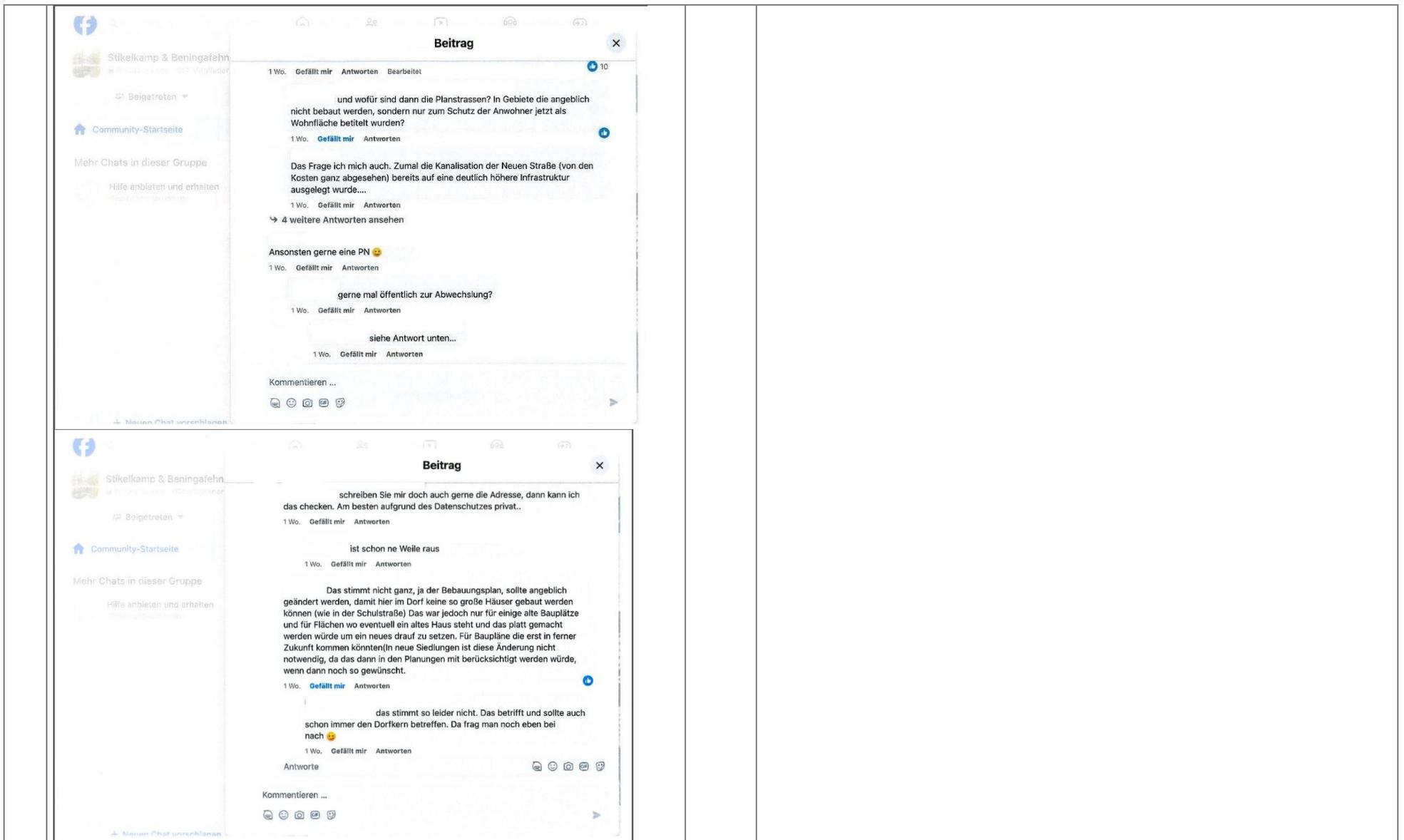
		<p>Anstatt der Vorbereitung von Neuausweisungen und Versiegelungen verfolgt die vorliegende Planung primär das Ziel, den Bestand neu zu beordnen. Und in diesem Zusammenhang werden verschiedene Festsetzungen getroffen, die die Möglichkeiten zur Versiegelung im Vergleich zum derzeitigen planungsrechtlichen Status Quo minimieren. In den Ursprungsplänen gilt beispielsweise die Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus der Zeit vor 1990, welche eine Versiegelung durch Nebenanlagen von 100 % der Grundstücksfläche ermöglichte. Der vorliegende Plan wurde auf Grundlage der BauNVO von 1990 aufgestellt und beschränkt eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) somit auf 50 %, was bedeutet, dass bei einer GRZ von 0,4 (40 % der Grundstücksfläche) nur weitere 20 % (insgesamt 0,6 / 60 %) der Grundstücksfläche durch Nebenanlagen versiegelt werden dürfen.</p> <p>Darüber hinaus werden für das Plangebiet des Bebauungsplanes NE 07 „Stiegelkamperfehn-Mitte“ weitere grünordnerische Festsetzungen getroffen.</p>
	<p>Durch diesen Bebauungsplan ist in der Anwohnerschaft in "Stiegelkamperfehn- Mitte" eine merkliche Unruhe entstanden. Ich habe mit niemanden gesprochen der diesen Plan gut heißt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Vorausgesetzt, dass die Argumentation teilweise auf der Annahme fußt, dass die innenliegenden Grünflächen bebaut werden, sei darauf hingewiesen, dass die Planung keine entsprechenden Neuausweisungen vorbereitet. Darüber hinaus verfolgt die Planung das Ziel, den Bestand im Sinne einer qualitativen Innenentwicklung zu beordnen, Fehlentwicklungen vorzubeugen, den Außenbereich zu schonen und durch örtliche Bauvorschriften den Ortscharakter zu bewahren. Diese Zielsetzungen wurden auch im Sinne des ländlichen Dorfcharakters getroffen. Trotz seines ländlichen Charakters mit allen damit verbundenen Vorzügen muss auch die Zukunftsfähigkeit der Gemeinde Neukamperfehn und des Ortes Stiegelkamperfehn gewährleistet bleiben. Auch wenn es sich bei Stiegelkamperfehn um keinen zentralen Ort handelt, ist er dennoch Hauptort der Gemeinde und muss dementsprechend eine Versorgungsfunktion erfüllen. Eine Verhinderung der räumlichen Weiterentwicklung würde ferner den demographischen Wandel mit seinen negativen Folgen vorantreiben.</p>
	<p>Es gibt durchaus Alternativen für "Neubauten" die den Fehncharakter Neukamperfehns nicht weiter schaden würden. Es gibt viele Grundstücke mit halbverfallenden Häusern, die erneuert bzw. restauriert werden könnten um neuen Wohnraum zu schaffen. Auch gibt es Bauplätze (auch in dem Bereich des Bebauungsplanes Nr. 07) die momentan nicht bebaut werden dürfen, da keine Genehmigungen erteilt werden, da angeblich noch nicht alle Bauplätze in den bisherigen Neubaugebieten veräußert bzw. bebaut sind.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein zentrales Ziel des Bebauungsplanes Nr. NE07 ist es, eine qualitative Innenentwicklung zu gewährleisten. Für den Ort Stiegelkamperfehn wird großflächig Planungsrecht geschaffen, dies betrifft auch Bereiche, die zuvor nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes lagen. Die Beurteilung nach § 34 BauGB gestaltet sich in der Praxis in Teilen schwierig, was auch auf die Zulässigkeit von Vorhaben Einfluss nimmt. Der Bebauungsplan Nr. NE07 ermöglicht im Rahmen seiner Festsetzungen eine beinahe durchgängige Bebauung in den Bestandsgebieten innerhalb seines Geltungsbereiches. Die</p>

		<p>Bebauung bereits erschlossener Bauplätze, einschließlich Lückenschluss, wird somit erleichtert. Sofern ein Vorhaben den Vorgaben des Bebauungsplanes entspricht, kann auch eine Genehmigung in der Regel nicht mehr versagt werden. Sofern ein Vorhaben den Vorgaben des Bebauungsplanes entspricht, kann auch eine Genehmigung in der Regel nicht mehr versagt werden.</p> <p>Im Hinblick auf die Erneuerung und Restaurierung von Leerstand und maroder Bausubstanz beugen darüber hinaus insbesondere die Örtlichen Bauvorschriften baulichen und gestalterischen Fehlentwicklungen vor.</p>
Erstaunt bin ich darüber, dass die Anwohner bzw. Eigentümer des betreffenden Bebauungsplanes nicht direkt über solche angedachten Maßnahmen informiert werden, sondern eher zufällig auf diese Planungen, über die Internetseite der Samtgemeinde Hesel (Deren Funktion oft fehlerhaft ist) aufmerksam werden. Als Steuerzahler und Gemeindemitglied kann man eine konkrete, direkte Information meines Erachtens erwarten.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bezüglich der Art der Auslegung von Plänen in der frühzeitigen Beteiligung macht § 3 (1) BauGB keine Vorgaben. Mit der Veröffentlichung im Internet ist der Vorentwurf des Bebauungsplanes NE 07 somit ortsüblich bekanntgemacht worden, die Auslegung ist rechtmäßig. Für die späteren Entwurfsunterlagen werden dagegen gem. § 3 (2) BauGB neben der Veröffentlichung im Internet auch eine oder mehrere weitere Zugangsmöglichkeiten zur Verfügung gestellt.
Eine weitere Verdichtung, Versiegelung und Erschließung von Außenbereichsflächen wirkt aktiv auf den Klimawandel und entspricht keiner zukunftsorientierten Planung im Sinne des Umweltschutzes. Diese Flächen dienen maßgeblich zur Klimaregulierung im Dorfkern (Abkühlung der Luft im Sommer, Lebensraum für Wildtiere (Fasan, Dammwild usw) Pufferfunktion der Böden bei Starkniederschlagsereignissen und zur Grundwasserneubildung).		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Wie bereits dargestellt sind in dem betreffenden Gebiet in naher Zukunft abgesehen von den Planungen an der Neuen Straße weder Planstraßen noch Neuausweisungen vorgesehen. Die genannten negativen Auswirkungen (Verdichtung, Versiegelung, Verhinderung von Klimaregulation oder Zurückdrängung von Natur) werden somit durch die Planung nicht vorbereitet. Die Belange der Oberflächenentwässerung werden in einem parallel aufgestellten Entwässerungskonzept bewertet, das die Entwässerung prüft und dessen Inhalte in die Planung einfließen. Es wird den Planunterlagen beigelegt.
Der hier getätigte Entwurf entspricht nicht den Wünschen und Bedürfnissen der Gemeinde nach einem ländlichen Wohnumfeld mit naturnahen Freiflächen und dörflichen Entfaltungsmöglichkeiten siehe textliche Festsetzung; Ausschluss von Nutzungsmöglichkeiten §4 (34 BauNVo) im speziellen Gartenbaubetriebe. Eine regionale Versorgung von Grundnahrungsmitteln, sowie Bedürfnisse des täglichen Bedarfs werden somit teilweise ausgeschlossen.		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Gefährdung des natürlichen bzw. ländlichen Charakters Stiekelkamperfehns wird durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht vorbereitet. Neuausweisungen finden nur in begrenztem Maße statt und die Wohndichte bzw. bauliche Dichte wird gesteuert anstatt erhöht. Die Planung verfolgt das Ziel, den Bestand im Sinne einer qualitativen Innenentwicklung zu beordnen, Fehlentwicklungen vorzubeugen, den Außenbereich zu schonen und durch örtliche Bauvorschriften den Ortscharakter zu bewahren. Diese Zielsetzungen wurden auch im Sinne des ländlichen Dorfcharakters getroffen.</p> <p>Trotz seines ländlichen Charakters mit allen damit verbundenen Vorzügen muss auch die Zukunftsfähigkeit der Gemeinde Neukamperfehn und des Ortes Stiekelkamperfehn gewährleistet bleiben. Auch wenn es sich bei Stiekelkamperfehn um keinen zentralen Ort handelt, ist er dennoch</p>

		<p>Hauptort der Gemeinde und muss dementsprechend eine Versorgungsfunktion erfüllen. Eine Verhinderung der räumlichen Weiterentwicklung würde ferner den demographischen Wandel mit seinen negativen Folgen vorantreiben.</p> <p>Gartenbaubetriebe sind, wie dargestellt, ortsuntypisch und widersprechen aufgrund ihrer Großflächigkeit dem Planungsziel der Gemeinde. Dieses besteht darin, durch die Beordnung des Bestandes im Ortsteil Stiekelkamperfeh eine maßvolle Verdichtung zu gewährleisten. Das in dieser Stellungnahme zuvor beschriebene Grundstück ist aber im weiteren Verfahren nicht mehr Teil des Geltungsbereiches.</p>
	<p>Rechtlich ist noch zu prüfen, ob diese Planungen überhaupt umsetzbar sind.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Sollten sich diese Bedenken nicht in der abschließenden Überarbeitung des Bebauungsplan Nr. NE07 „Stiekelkamperfeh- Mitte ersichtlich zeigen, halte ich mich mit dem schriftlichen Widerspruch mein Recht auf Einleitung eines Normenkontrollverfahren sowie weitere rechtliche Schritte vor.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
		<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Namen der Facebook-Nutzer sind in den nebenstehenden Abbildungen anonymisiert.</p>









Kamera: 11.11.2023 14:05



Kamera: 11.11.2023 15:24



Kamera: 11.11.2023 14:05

<p>Bürger 9</p>		
<p>Hiermit lege ich fristgerecht Widerspruch gegen den Bebauungsplan NE 07 "Stielkamperfen- Mitte" ein.</p>		<p>Die Stellungenahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Begründung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - stark erhöhtes Verkehrsaufkommen in einer Seitenstraße (Grüner Weg) als Zufahrt zum Bebauungsgebiet aufgrund durchschnittlich 2 Fahrzeugen pro Wohneinheit sowie Liefer- und Paketdienst - Zufahrt ins Neubaugebiet in Sichtweite Spielplatz, Zuwegung Schule u. KiGa, Situation jetzt schon grenzwertig und gefährlich für Kinder durch Taxis und Hol- und Bringdienst Eltern durch das o. g. signifikante erhöhte Verkehrsaufkommen ergibt sich eine stark erhöhte Gefährdung für die spielenden Kinder - die EU einigt sich auf ein Gesetz zum Naturschutz, welches als Hauptziel die Wiederherstellung der Natur beinhaltet, durch die geplante Bebauung wird das Gegenteil erreicht und intakte Naturflächen werden zerstört. - Weitere Verdichtung, Versiegelung und Erschließung von Außenbereichsflächen wirkt aktiv auf den Klimawandel aus und entspricht einer zukunftsorientierten Planung im Sinne des Umweltschutzes. - Neukamperfehnh bietet für weitere geplante Bebauungsgebiete nicht die erforderliche Infrastruktur, unzureichende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, keine ärztliche Versorgung, keine/unzureichende Einkaufsmöglichkeiten wenig Gewerbe und wenig Arbeitsplätze; Aus diesem Grund ergibt sich eine erhebliche und im Widerspruch zu unserer aktuellen Politik und zum Klimaschutz stehende Verkehrsbelastung; - 5 eingetragene Planstraßen zu den letzten beiden großen Grünflächen innerhalb des Dorfkerns. Diese Flächen liegen im nicht zu bebauenden Außenbereich und sind lt. Regionalem Raumordnungsplan des LK Leer Vorsorgegebiet für Landwirtschaft mit besonders schützenswerten Boden (Plaggenesch wurde über 500 Jahre, händisch aufgebaut um fruchtbares Land zu schaffen) - Zerstörung des erhaltenswerten und traditionellen, ostfriesischen Fehncharakters. - Die über Baugrundstücke verlaufenden Planstraßen vermindern die Flächen- und umweltschonende Möglichkeit von zusätzlichen Wohnraum durch Baulückenschließung - Diese Flächen dienen maßgeblich zur Klimaregulierung im Dorfkern, z. B. Abkühlung der Luft im Sommer, - Das Gebiet hin A46zum Stielkamper Wald würde durch eine Bebauung erheblich für die Tierwelt beeinflusst. Für Hasen, Rehe, 		<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die fünf Planstraßen wurden festgesetzt, um die weitere Erreichbarkeit der innenliegenden Außenbereichsflächen zu ermöglichen bzw. nicht auszuschließen. Besagte Flächen liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes NE 07. Neue Baugebiete in diesen Bereichen sind somit weder Teil der vorliegenden Planung noch in naher Zukunft vorgesehen.</p> <p>Lediglich an der Neuen Straße wird in geringfügigem Maße neues Wohnbaugebiet ausgewiesen. Aufgrund des geringen Umfangs und der Tatsache, dass sich die Neuausweisungen direkt am Straßenraum bzw. Straßenverlauf orientieren, wirkt sich diese Planung nicht negativ auf die Wickenstruktur aus.</p> <p>Auch der Bau der Planstraßen ist derzeit nicht geplant. Es liegt allerdings im Interesse der Gemeinde, sich die Erschließung dieser Außenbereichsinseln als Option offenzuhalten, da weder demographische Trends noch die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt vorhersehbar sind. Selbst im Falle einer entsprechenden Planung wäre nicht die großflächige Umwandlung der Grünfläche in Bauland vorgesehen, sondern kleine Flächen, die, wenn überhaupt, sukzessive je nach Bedarf über einen langen Zeitraum hinweg weiterentwickelt werden. Mit derartigen Vorhaben wäre darüber hinaus ein mehrstufiges Genehmigungs- und Planverfahren verbunden, in dessen Zuge auch die Auswirkungen auf Infrastruktur, Natur, Landschaft und Mensch geprüft werden würden. Im Falle einer zukünftigen Erschließung der besagten Flächen würden ferner verschiedene grünordnerische Festsetzungen die Realisierung umweltrelevanter Belange, wie zum Beispiel die Verwendung heimischer Gehölze und die Verhinderung von Schottergärten, gewährleisten. Auch mit dem Ziel, die Flächeninanspruchnahme und die infrastrukturelle Erschließung effizienter zu steuern, erscheinen Neuausweisungen in den innerörtlichen Grünflächen im Vergleich zu Planungen am Ortsrand generell als vergleichsweise sinnvoller.</p> <p>Die in der Stellungnahme genannten Negativfolgen, das erhöhte Verkehrsaufkommen, die Zerstörung der Naturflächen, die Überlastung der Infrastruktur, die Zerstörung des Fehncharakters, die Verhinderung von Baulückenschließungen, die Verminderung der Klimaregulierung und der Verlust von Lebensraum für Tiere, sind somit nicht Gegenstand der Planung, es ist</p>

	<p>Bussard, Fledermäuse, Fasane, Igel, usw. gingen Nahrungsquelle und Lebensraum verloren. Diese Bereiche sollten auf jeden Fall für die landwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.</p>	<p>von keiner Minderung der Lebensqualität auszugehen. Ferner sieht die Planung eine Verbreiterung des genannten Grünen Weges auf 8 m vor, welche die Verkehrssituation vor Ort potenziell entschärft.</p> <p>Anstatt der Vorbereitung von Neuausweisungen und Versiegelungen verfolgt die vorliegende Planung primär das Ziel, den Bestand neu zu beordnen. Und in diesem Zusammenhang werden verschiedene Festsetzungen getroffen, die die Möglichkeiten zur Versiegelung im Vergleich zum derzeitigen planungsrechtlichen Status Quo minimieren. In den Ursprungsplänen gilt beispielsweise die Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus der Zeit vor 1990, welche eine Versiegelung durch Nebenanlagen von 100 % der Grundstücksfläche ermöglichte. Der vorliegende Plan wurde auf Grundlage der BauNVO von 1990 aufgestellt und beschränkt eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) somit auf 50 %, was bedeutet, dass bei einer GRZ von 0,4 (40 % der Grundstücksfläche) nur weitere 20 % (insgesamt 0,6 / 60 %) der Grundstücksfläche durch Nebenanlagen versiegelt werden dürfen.</p> <p>Darüber hinaus werden für das Plangebiet des Bebauungsplanes NE 07 „Stiekelkamperfeh-Mitte“ weitere grünordnerische Festsetzungen getroffen.</p>
	<p>- Der hier getätigte Entwurf entspricht nicht den Wünschen und Bedürfnissen der Gemeinde nach einem ländlichen Wohnumfeld mit naturnahen Freiflächen oder auch dörflichen Entfaltungsmöglichkeiten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Gefährdung des natürlichen bzw. ländlichen Charakters Stiekelkamperfehns wird durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht vorbereitet. Neuausweisungen finden nur in begrenztem Maße statt und die Wohndichte bzw. bauliche Dichte wird gesteuert anstatt erhöht. Die Planung verfolgt das Ziel, den Bestand im Sinne einer qualitativen Innenentwicklung zu beordnen, Fehlentwicklungen vorzubeugen, den Außenbereich zu schonen und durch örtliche Bauvorschriften den Ortscharakter zu bewahren. Diese Zielsetzungen wurden auch im Sinne des ländlichen Dorfcharakters getroffen.</p> <p>Trotz seines ländlichen Charakters mit allen damit verbundenen Vorzügen muss auch die Zukunftsfähigkeit der Gemeinde Neukamperfeh und des Ortes Stiekelkamperfeh gewährleistet bleiben. Auch wenn es sich bei Stiekelkamperfeh um keinen zentralen Ort handelt, ist er dennoch Hauptort der Gemeinde und muss dementsprechend eine Versorgungsfunktion erfüllen. Eine Verhinderung der räumlichen Weiterentwicklung würde ferner den demographischen Wandel mit seinen negativen Folgen vorantreiben.</p>
	<p>- Unverhältnismäßige Überplanung von privaten Grundstücken, teils durch bestehende Bebauung, für Flächen des angeblichen Ge-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan „Stiekelkamperfeh-Mitte“ verfolgt, wie dargestellt, das Ziel, den Bestand im Ortsteil</p>

	<p>meindebedarfs, Planstraßen, Nutzungsausschließung, Gewässer-räumstreifen, Verkleinerung der überbaubaren Fläche im allgemeinen. (Einschränkungen ohne erkennbaren Grund)</p>	<p>Stiekelkamperfehn zu beordnen sowie eine maßvolle Verdichtung zu gewährleisten und zu steuern. Zur Realisierung des besagten Planungsziels wurde die Überplanung der Grundstücksflächen aus verschiedenen weiteren städtebaulichen Gründen festgesetzt:</p> <p><u>Planstraßen:</u></p> <p>Die Planstraßen verfolgen, wie dargestellt, den Zweck, die weitere Erreichbarkeit der innenliegenden Außenbereichsflächen zu ermöglichen bzw. nicht auszuschließen.</p> <p><u>Gemeinebedarfsflächen:</u></p> <p>Ziel der Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche ist es, Neukamperfehn als Schulstandort nachhaltig zu sichern und die schulische Versorgung zu erhalten. Die Maßnahme ist daher aus unterschiedlichen städtebaulichen Gründen notwendig.</p> <p>Da die demographischen Entwicklungen nicht absehbar sind, kann in der Zukunft eine Erweiterung des Schulgebäudes notwendig sein. Unter Berücksichtigung des demographischen Wandels soll Neukamperfehn auch für Familien mit Kindern ein attraktives Wohnumfeld bieten, wozu auch die fußläufige Erreichbarkeit einer Schule beiträgt.</p> <p>Ferner sind auf dem Gelände in Zukunft auch An- oder Neubauten denkbar, die das Schulangebot attraktiver gestalten, beispielsweise eine Mensa oder neue Spielgeräte auf dem Schulhof. Möglich ist auch ein Neubau des Schulgebäudes.</p> <p>Auch wenn es sich bei Neukamperfehn um keinen zentralen Ort handelt, liegt es im Interesse der Gemeinde, mit dem Schulstandort eine Grundversorgung an sozialer Infrastruktur vor Ort zu erhalten. Mit dem aktuellen Zugschnitt der Gemeinbedarfsfläche gestalten sich auch aufgrund der benötigten Abstandsflächen sowohl eine Erweiterung der Schule als auch ein gleichartiger Neubau als schwierig. Entsprechende Maßnahmen können unter Umständen wichtig sein, den Schulstandort zu erhalten, eine Gefährdung ist daher zu vermeiden. In diesem Fall erscheint es als berechtigt, öffentliches vor privatem Interesse zu priorisieren und die Gemeinbedarfsfläche zu erweitern.</p> <p><u>Nutzungsausschließungen:</u></p> <p>Die in den Wohn- und Mischgebieten ausgeschlossenen Nutzungen sind als ortsuntypisch zu werten. Besagte Nutzungen werden beispielsweise</p>
--	---	---

aufgrund von Lärmimmissionen (Vergnügungsstätten) oder Flächenbedarfen (Gartenbautriebe) ausgeschlossen, welche dem Ziel der Planung, eine qualitative Innenentwicklung zu gewährleisten, entgegenstehen. Tankstellen verursachen darüber hinaus einen signifikanten Zielverkehr. Anlagen für Verwaltungen befinden sich in Stielkamperfeh außerhalb der Wohn- und Mischgebiete. Im Plangebiet vorhandene Nutzungen haben Bestandsschutz, auch wenn sie durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. NE 07 ausgeschlossen werden.

Speziell Gartenbaubetriebe sind ortsuntypisch und widersprechen aufgrund ihrer Großflächigkeit dem Planungsziel der Gemeinde. Dieses besteht darin, durch die Beordnung des Bestandes im Ortsteil Stielkamperfeh eine maßvolle und qualitative Verdichtung zu gewährleisten und zu steuern. Vorhandene Gartenbaubetriebe stehen in ihrem jetzigen Zustand unter Bestandsschutz.

Ein bestehender Gartenbaubetrieb an der Glockengießerstraße wird ferner im weiteren Verfahren aus dem Geltungsbereich ausgenommen. Da der hier derzeit hier gültige Bebauungsplan Nr. 82 durch das Verfahren flächendeckend aufgehoben wird, ist das Grundstück nun dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen.

Gewässerräumstreifen:

Die Erforderlichkeit und die Bemaßung der Gewässerräumstreifen wird vom jeweiligen Entwässerungsverband, im Falle der vorliegenden Planung der Entwässerungsverband Oldersum, vorgegeben. Gewässerräumstreifen sind nötig, um die Funktionstüchtigkeit der für die Wasserwirtschaft und Entwässerung relevanten Gewässer zu gewährleisten.

Baufenster:

Die Baufenster wurden zugunsten einer einheitlichen und verträglichen Bebauung festgelegt. Ziel ist es, das Plangebiet gleichmäßig zu beordnen: Zum Schutz des Außenbereiches vor Bebauung setzt die Planung in den betreffenden Randlagen durchgängig Baufenster mit einer Tiefe von 30 m fest. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der Baufenster möglich ist. Eine Bebauung in zweiter Reihe ist auch innerhalb eines Abstandes von 30 m zur vorderen Baugrenze möglich. Darüber hinaus entspricht diese Bebauungstiefe innerhalb des Plangebietes vielerorts

		<p>der vorhandenen Bestandsstruktur. Ferner haben die vorhandenen Gebäude Bestandsschutz, selbst wenn sie den textlichen wie zeichnerischen Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes NE 07 widersprechen. In Gebieten, die im rückwärtigen Bereich an Bestandsbebauung grenzen, wurde hingegen ein Abstand von 5 m zur hinteren Grundstücksgrenze gewählt.</p> <p>Im Vergleich zu einer Beurteilung nach § 34 BauGB, die in Teilen des Plangebietes bisher galt, sowie den meisten Ursprungsplänen werden die Bauungsmöglichkeiten durch die aktuelle Planung nicht oder nur in begrenztem Maße eingeschränkt.</p>
	<p>- Zwei Wohneinheiten je 700m² Grundstücksfläche (siehe textliche Festsetzung), entsprechen nicht dem vorherrschend ortsüblichen Baucharakter.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In den derzeit gültigen Bebauungsplänen gibt es keine Festsetzungen zur Zahl der Wohneinheiten. Die übrigen Teile des Plangebietes befinden sich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB.</p> <p>Die Zahl der Wohneinheiten im Plangebiet ist somit bisher nicht geregelt beziehungsweise begrenzt. Mit der Festsetzung von zwei Wohneinheiten je 700 m² findet somit anstatt einer Erhöhung eine Begrenzung der Wohndichte statt. Es dürfen pro vollendeten 700 m² zwei Wohnungen errichtet werden, vier Wohnungen wären demnach in den als WA 1 bezeichneten Gebieten erst ab einer Grundstücksgröße von 1400 m² zulässig.</p> <p>Die Festsetzung wird dem Ortscharakter gerecht und trägt dazu bei, diesen zu erhalten. Dies wird auch im Vergleich zum Nachbarort Hesel, dem Hauptort der Samtgemeinde, deutlich: Hier legt der Bebauungsplan Nr. HE11 aus dem Jahr 2018 für Wohngebiete in Ortskernnähe eine Zahl von maximal 2 Wohneinheiten pro 500 m² fest. Dass es sich bei Stiekelkamperfehn um keinen zentralen Ort handelt rechtfertigt die Ermöglichung einer vergleichbaren, aber weniger dichten Wohnnutzung. Zuletzt handelt es sich bei der Angabe nur um eine Maximalzahl, die nicht vollständig ausgenutzt werden muss.</p> <p>Aus diesem Grund ist die festgesetzte Zahl von 2 Wohneinheiten je 700 m² als ortsverträglich zu werten. Zur Vermeidung unverträglicher Entwicklung, beispielsweise durch zu hohe Neubauten, wird darüber hinaus eine Begrenzung von Traufhöhe (4,80 m im WA1, 9,50 m im WA2 und MI) und Firsthöhe (9,50 m im WA1, 11 m im WA2 und MI) vorgenommen.</p> <p>Um dem dörflichen Charakter weiterhin gerecht zu werden, wird im weiteren Verfahren eine Mindestgrundstücksgröße von 500 m² festgesetzt. Auf</p>

			Grundstücken mit einer Fläche zwischen 500 m ² und 700 m ² soll eine Wohnung in den Bereichen WA1 sowie zwei Wohnungen in den Bereichen WA 2 und MI zulässig sein.
	<ul style="list-style-type: none"> - Mit jeder versiegelten Fläche verringert sich die Pufferfunktion der Böden bei starken Niederschlagsereignissen, sowie die Möglichkeit der ausreichenden Grundwasserneubildung (Regenwasser wird über Kanalisation abgeführt). Dies führt zu zunehmender Austrocknung der Landschaft im Sommer, sowie Überschwemmung im Winter. 		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Wie bereits dargestellt sind in dem betreffenden Gebiet in naher Zukunft abgesehen von den Planungen an der Neuen Straße weder Planstraßen noch Neuausweisungen vorgesehen. Die genannten negativen Auswirkungen (Verhinderung der Pufferfunktion der Böden und der Grundwasserneubildung mit Austrocknung und Überschwemmungen als Folgen) werden somit durch die Planung nicht vorbereitet. Die Belange der Oberflächenentwässerung werden ferner in einem parallel aufgestellten Entwässerungskonzept bewertet, das die Entwässerung prüft und dessen Inhalte in die Planung einfließen. Es wird den Planunterlagen beigelegt
	Ich behalte mir vor, weitere Stellungnahmen abzugeben.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	Bürger 10		
	wir erheben Widerspruch gegen den Bebauungsplan Nummer NE 07 Stiekelkamperfehn Mitte		Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen
	Widerspruchsgründe:		
	<ul style="list-style-type: none"> - Plan B sieht vor versiegelte Flächen zu verringern anstatt Ausgleichsflächen beizubehalten (siehe nicht zu übersehende zunehmende Naturkatastrophen) - typisch ostfriesischer Fehn-Charakter wird dadurch nicht mehr erhalten - die Verdreifachung der Kosten welche noch gar nicht zum Tragen kommen - Veränderung des Ortsüblichen Baucharakters - Wertminderung bestehender Grundstücke und Gebäude 		<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die fünf Planstraßen wurden festgesetzt, um die weitere Erreichbarkeit der innenliegenden Außenbereichsflächen zu ermöglichen bzw. nicht auszuschließen. Besagte Flächen liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes NE 07. Neue Baugebiete in diesen Bereichen sind somit weder Teil der vorliegenden Planung noch in naher Zukunft vorgesehen.</p> <p>Lediglich an der Neuen Straße wird in geringfügigem Maße neues Wohnbauland ausgewiesen. Aufgrund des geringen Umfangs und der Tatsache, dass sich die Neuausweisungen direkt am Straßenraum bzw. Straßenverlauf orientieren, wirkt sich diese Planung nicht negativ auf die Wiekenstruktur aus.</p> <p>Auch der Bau der Planstraßen ist derzeit nicht geplant. Es liegt allerdings im Interesse der Gemeinde, sich die Erschließung dieser Außenbereichsinseln als Option offenzuhalten, da weder demographische Trends noch die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt vorhersehbar sind. Selbst im Falle einer entsprechenden Planung wäre nicht die großflächige Umwandlung der Grünfläche in Bauland vorgesehen, sondern kleine Flächen, die, wenn überhaupt, sukzessive je nach Bedarf über einen langen Zeitraum hinweg weiterentwickelt werden. Mit derartigen Vorhaben wäre darüber hinaus ein</p>

		<p>mehrstufiges Genehmigungs- und Planverfahren verbunden, in dessen Zuge auch die Auswirkungen auf Infrastruktur, Natur, Landschaft und Mensch geprüft werden würden. Im Falle einer zukünftigen Erschließung der besagten Flächen würden ferner verschiedene grünordnerische Festsetzungen die Realisierung umweltrelevanter Belange, wie zum Beispiel die Verwendung heimischer Gehölze und die Verhinderung von Schottergärten, gewährleisten. Auch mit dem Ziel, die Flächeninanspruchnahme und die infrastrukturelle Erschließung effizienter zu steuern, erscheinen Neuausweisungen in den innerörtlichen Grünflächen im Vergleich zu Planungen am Ortsrand generell als vergleichsweise sinnvoller.</p> <p>Die in der Stellungnahme genannten Negativfolgen, die Erhöhung der Kosten, die Veränderung des ortsüblichen Baucharakters bzw. die Zerstörung des Fehncharakters, die Verminderung der bestehenden Grundstücke und Gebäude sind somit nicht Gegenstand der Planung. Der ortsübliche Baucharakter wird im Bebauungsplan Nr. NE 07 ferner durch Festsetzungen zur Begrenzung von Trauf- und Firsthöhe sowie örtliche Bauvorschriften geschützt.</p> <p>Anstatt der Vorbereitung von Neuausweisungen und Versiegelungen verfolgt die vorliegende Planung primär das Ziel, den Bestand neu zu beordnen. Und in diesem Zusammenhang werden verschiedene Festsetzungen getroffen, die die Möglichkeiten zur Versiegelung im Vergleich zum derzeitigen planungsrechtlichen Status Quo minimieren. In den Ursprungsplänen gilt beispielsweise die Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus der Zeit vor 1990, welche eine Versiegelung durch Nebenanlagen von 100 % der Grundstücksfläche ermöglichte. Der vorliegende Plan wurde auf Grundlage der BauNVO von 1990 aufgestellt und beschränkt eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) somit auf 50 %, was bedeutet, dass bei einer GRZ von 0,4 (40 % der Grundstücksfläche) nur weitere 20 % (insgesamt 0,6 / 60 %) der Grundstücksfläche durch Nebenanlagen versiegelt werden dürfen.</p> <p>Darüber hinaus werden für das Plangebiet des Bebauungsplanes NE 07 „Stiekelkamperfehn-Mitte“ weitere grünordnerische Festsetzungen getroffen.</p>
	<p>- der getätigte Entwurf entspricht nicht dem Großteil der betroffenen Einwohner von SKF in Sachen Entfaltung/Nutzungsmöglichkeiten</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan „Stiekelkamperfehn-Mitte“ verfolgt das Ziel, den Bestand im Ortsteil Stiekelkamperfehn zu beordnen sowie eine maßvolle Verdichtung zu gewährleisten und zu steuern. Die Festsetzung von Planstraßen wurde bereits in einem o. g.</p>

		<p>Abwägungsvorschlag begründet. Zur Realisierung des besagten Planungsziels wurde die Überplanung der Grundstücksflächen aus verschiedenen weiteren städtebaulichen Gründen festgesetzt:</p> <p><u>Gemeinebedarfsflächen:</u></p> <p>Ziel der Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche ist es, Neukamperfehn als Schulstandort nachhaltig zu sichern und die schulische Versorgung zu erhalten. Die Maßnahme ist daher aus unterschiedlichen städtebaulichen Gründen notwendig.</p> <p>Da die demographischen Entwicklungen nicht absehbar sind, kann in der Zukunft eine Erweiterung des Schulgebäudes notwendig sein. Unter Berücksichtigung des demographischen Wandels soll Neukamperfehn auch für Familien mit Kindern ein attraktives Wohnumfeld bieten, wozu auch die fußläufige Erreichbarkeit einer Schule beiträgt.</p> <p>Ferner sind auf dem Gelände in Zukunft auch An- oder Neubauten denkbar, die das Schulangebot attraktiver gestalten, beispielsweise eine Mensa oder neue Spielgeräte auf dem Schulhof. Möglich ist auch ein Neubau des Schulgebäudes.</p> <p>Auch wenn es sich bei Neukamperfehn um keinen zentralen Ort handelt, liegt es im Interesse der Gemeinde, mit dem Schulstandort eine Grundversorgung an sozialer Infrastruktur vor Ort zu erhalten. Mit dem aktuellen Zuschnitt der Gemeinbedarfsfläche gestalten sich auch aufgrund der benötigten Abstandsflächen sowohl eine Erweiterung der Schule als auch ein gleichartiger Neubau als schwierig. Entsprechende Maßnahmen können unter Umständen wichtig sein, den Schulstandort zu erhalten, eine Gefährdung ist daher zu vermeiden. In diesem Fall erscheint es als berechtigt, öffentliches vor privatem Interesse zu priorisieren und die Gemeinbedarfsfläche zu erweitern.</p> <p><u>Nutzungsausschließungen:</u></p> <p>Die in den Wohn- und Mischgebieten ausgeschlossenen Nutzungen sind als ortsuntypisch zu werten. Besagte Nutzungen werden beispielsweise aufgrund von Lärmimmissionen (Vergnügungsstätten) oder Flächenbedarfen (Gartenbautriebe) ausgeschlossen, welche dem Ziel der Planung, eine qualitative Innenentwicklung zu gewährleisten, entgegenstehen. Tankstellen verursachen darüber hinaus einen signifikanten Zielverkehr. Anlagen für Verwaltungen befinden sich in Stiekelkamperfehn außerhalb der Wohn- und</p>
--	--	---

		<p>Mischgebiete. Im Plangebiet vorhandene Nutzungen haben Bestandschutz, auch wenn sie durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. NE 07 ausgeschlossen werden.</p> <p>Speziell Gartenbaubetriebe sind ortsuntypisch und widersprechen aufgrund ihrer Großflächigkeit dem Planungsziel der Gemeinde. Dieses besteht darin, durch die Beordnung des Bestandes im Ortsteil Stiekelkamperfehn eine maßvolle und qualitative Verdichtung zu gewährleisten und zu steuern. Vorhandene Gartenbaubetriebe stehen in ihrem jetzigen Zustand unter Bestandsschutz.</p> <p>Ein bestehender Gartenbaubetrieb an der Glockengießersstraße wird ferner im weiteren Verfahren aus dem Geltungsbereich ausgenommen. Da der hier derzeit hier gültige Bebauungsplan Nr. 82 durch das Verfahren flächendeckend aufgehoben wird, ist das Grundstück nun dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen.</p> <p><u>Gewässerräumstreifen:</u></p> <p>Die Erforderlichkeit und die Bemaßung der Gewässerräumstreifen wird vom jeweiligen Entwässerungsverband, im Falle der vorliegenden Planung der Entwässerungsverband Oldersum, vorgegeben. Gewässerräumstreifen sind nötig, um die Funktionstüchtigkeit der für die Wasserwirtschaft und Entwässerung relevanten Gewässer zu gewährleisten.</p> <p><u>Baufenster:</u></p> <p>Die Baufenster wurden zugunsten einer einheitlichen und verträglichen Bebauung festgelegt. Ziel ist es, das Plangebiet gleichmäßig zu beordnen: Zum Schutz des Außenbereiches vor Bebauung setzt die Planung in den betreffenden Randlagen durchgängig Baufenster mit einer Tiefe von 30 m fest. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der Baufenster möglich ist. Eine Bebauung in zweiter Reihe ist auch innerhalb eines Abstandes von 30 m zur vorderen Baugrenze möglich. Darüber hinaus entspricht diese Bebauungstiefe innerhalb des Plangebietes vielerorts der vorhandenen Bestandsstruktur. Ferner haben die vorhandenen Gebäude Bestandsschutz, selbst wenn sie den textlichen wie zeichnerischen Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes NE 07 widersprechen. In Gebieten, die im rückwärtigen Bereich an Bestandsbebauung grenzen, wurde hingegen ein Abstand von 5 m zur hinteren Grundstücksgrenze gewählt.</p>
--	--	--

		Im Vergleich zu einer Beurteilung nach § 34 BauGB, die in Teilen des Plangebietes bisher galt, sowie den meisten Ursprungsplänen werden die Bebauungsmöglichkeiten durch die aktuelle Planung nicht oder nur in begrenztem Maße eingeschränkt.
	- zusätzliche Planstraßen würden zu einem höheren Durchgangsverkehr Lärm und Abgase führen. Dadurch auch erhöhte Gefährdung von Fußgängern und spielenden Kindern im Bereich Grüner Weg (siehe Bolzplatz/ Schule/ etc).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Wie bereits dargestellt sind in dem betreffenden Gebiet in naher Zukunft abgesehen von den Planungen an der Neuen Straße weder Planstraßen noch Neuausweisungen vorgesehen. Die genannten negativen Auswirkungen (höhere Verkehrsbelastung mit Lärm und Abgasen sowie Gefährdung von Fußgängern und Kindern) werden somit durch die Planung nicht vorbereitet. Sollte es in der Zukunft zu der Umsetzung der Planstraßen und der Erschließung neuer Baugebiete kommen, würden die relevanten Umweltbelange (u.a. Immissionen) geprüft werden. Im Hinblick auf den Grünen Weg sieht die Planung eine Verbreiterung vor, um die Verkehrssituation zu entschärfen. Ferner sieht die Planung eine Verbreiterung des Grünen Weges auf 8 m vor, welche die Verkehrssituation vor Ort potenziell entschärft.
	- fehlender Fußgängerweg und zu schmale Straßen speziell für Kommunal/ Einsatzfahrzeuge	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Anregung basiert auf einem Missverständnis der Planzeichnung. Die Fußgängerwege sind Teil der als „Straßenverkehrsfläche“ ausgewiesenen Flächen und werden nicht gesondert eingezeichnet. Die Straßen sind in ihrer Breite nicht zu schmal bemessen.
	- Natur Biotope würden dadurch gestört und zerstört	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Zerstörung von Naturbiotopen wird durch die Planung, wie dargestellt, nicht vorbereitet.
	Bürger 11	
	Hiermit lege ich fristgerecht Widerspruch gegen den Bebauungsplan Nr. NE07 „Stiekelkamperfehn-Mitte“ ein, welcher erhebliche negative Auswirkungen auf die von mir bewohnte Liegenschaft welche im Familienbesitz meines Partners XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX in 26835 Neukamperfehn und meine persönlichen Grundrechte hat.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	In der Außenkommunikation (beispielsweise Kommentare von Gemeinderat Mitglied Niko Fecht, Facebook (siehe Anhang 1)) dient dieser Plan scheinbar zum Schutz und der Verhinderung einer zu starken und ortsunüblichen Bebauung. Die genauere Prüfung der Dokumente und Pläne zeigen aber meines Erachtens das komplette Gegenteil. Es werden private Grundstücke überplant und teils zweckentfremdet.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan „Stiekelkamperfehn-Mitte“ verfolgt das Ziel, den Bestand im Ortsteil Stiekelkamperfehn zu beordnen sowie eine maßvolle Verdichtung zu gewährleisten und zu steuern. Die Planstraßen sowie der Ausschluss von Gartenbaubetrieben werden in der folgenden Abwägung zu dieser Stellungnahme näher erläutert. Zur Realisierung des besagten Planungsziels wurde die Überplanung der Grundstücksflächen aus verschiedenen weiteren städtebaulichen Gründen festgesetzt:

	<p><u>Gemeinbedarfsflächen:</u></p> <p>Ziel der Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche ist es, Neukamperfehn als Schulstandort nachhaltig zu sichern und die schulische Versorgung zu erhalten. Die Maßnahme ist daher aus unterschiedlichen städtebaulichen Gründen notwendig.</p> <p>Da die demographischen Entwicklungen nicht absehbar sind, kann in der Zukunft eine Erweiterung des Schulgebäudes notwendig sein. Unter Berücksichtigung des demographischen Wandels soll Neukamperfehn auch für Familien mit Kindern ein attraktives Wohnumfeld bieten, wozu auch die fußläufige Erreichbarkeit einer Schule beiträgt.</p> <p>Ferner sind auf dem Gelände in Zukunft auch An- oder Neubauten denkbar, die das Schulangebot attraktiver gestalten, beispielsweise eine Mensa oder neue Spielgeräte auf dem Schulhof. Möglich ist auch ein Neubau des Schulgebäudes.</p> <p>Auch wenn es sich bei Neukamperfehn um keinen zentralen Ort handelt, liegt es im Interesse der Gemeinde, mit dem Schulstandort eine Grundversorgung an sozialer Infrastruktur vor Ort zu erhalten. Mit dem aktuellen Zuschnitt der Gemeinbedarfsfläche gestalten sich auch aufgrund der benötigten Abstandsflächen sowohl eine Erweiterung der Schule als auch ein gleichartiger Neubau als schwierig. Entsprechende Maßnahmen können unter Umständen wichtig sein, den Schulstandort zu erhalten, eine Gefährdung ist daher zu vermeiden. In diesem Fall erscheint es als berechtigt, öffentliches vor privatem Interesse zu priorisieren und die Gemeinbedarfsfläche zu erweitern.</p> <p><u>Nutzungsausschließungen:</u></p> <p>Die in den Wohn- und Mischgebieten ausgeschlossenen Nutzungen sind als ortsuntypisch zu werten. Besagte Nutzungen werden beispielsweise aufgrund von Lärmimmissionen (Vergnügungsstätten) oder Flächenbedarfen (Gartenbautriebe) ausgeschlossen, welche dem Ziel der Planung, eine qualitative Innenentwicklung zu gewährleisten, entgegenstehen. Tankstellen verursachen darüber hinaus einen signifikanten Zielverkehr. Anlagen für Verwaltungen befinden sich in Stielkamperfehn außerhalb der Wohn- und Mischgebiete. Im Plangebiet vorhandene Nutzungen haben Bestandschutz, auch wenn sie durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. NE 07 ausgeschlossen werden.</p>
--	--

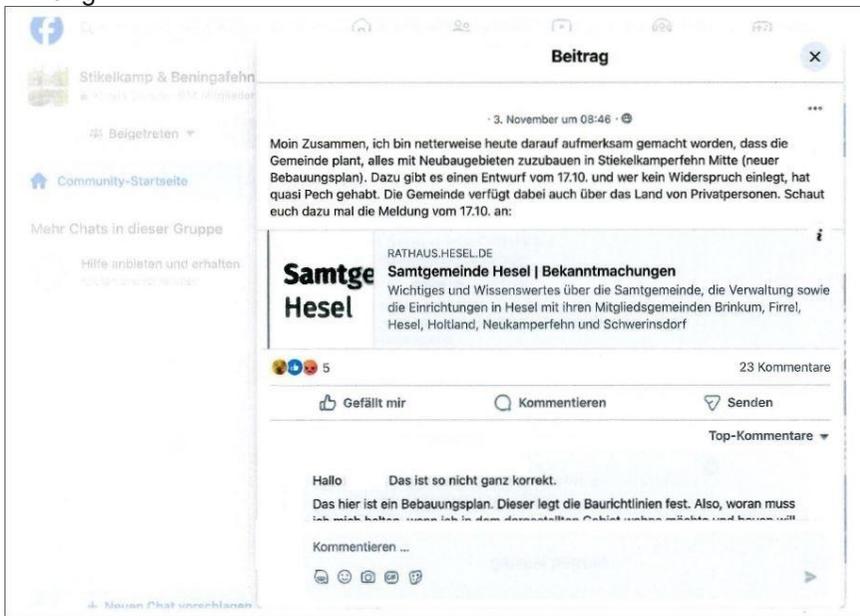
		<p><u>Gewässerräumstreifen:</u></p> <p>Die Erforderlichkeit und die Bemaßung der Gewässerräumstreifen wird vom jeweiligen Entwässerungsverband, im Falle der vorliegenden Planung der Entwässerungsverband Oldersum, vorgegeben. Gewässerräumstreifen sind nötig, um die Funktionstüchtigkeit der für die Wasserwirtschaft und Entwässerung relevanten Gewässer zu gewährleisten.</p> <p><u>Baufenster:</u></p> <p>Die Baufenster wurden zugunsten einer einheitlichen und verträglichen Bebauung festgelegt. Ziel ist es, das Plangebiet gleichmäßig zu beordnen: Zum Schutz des Außenbereiches vor Bebauung setzt die Planung in den betreffenden Randlagen durchgängig Baufenster mit einer Tiefe von 30 m fest. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der Baufenster möglich ist. Eine Bebauung in zweiter Reihe ist auch innerhalb eines Abstandes von 30 m zur vorderen Baugrenze möglich. Darüber hinaus entspricht diese Bebauungstiefe innerhalb des Plangebietes vielerorts der vorhandenen Bestandsstruktur. Ferner haben die vorhandenen Gebäude Bestandsschutz, selbst wenn sie den textlichen wie zeichnerischen Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes NE 07 widersprechen. In Gebieten, die im rückwärtigen Bereich an Bestandsbebauung grenzen, wurde hingegen ein Abstand von 5 m zur hinteren Grundstücksgrenze gewählt.</p> <p>Im Vergleich zu einer Beurteilung nach § 34 BauGB, die in Teilen des Plangebietes bisher galt, sowie den meisten Ursprungsplänen werden die Bebauungsmöglichkeiten durch die aktuelle Planung nicht oder nur in begrenztem Maße eingeschränkt.</p>
	<p>Im Detail, wurde über die von mir bewohnte Liegenschaft (XXXXXXXXXX) eine Planstraße durch eine ökologisch wertvolle, mit alten (teils Ostfriesischen Sorten) gepflanzte Streuobstwiese geplant. Diese Planstraße führt in einen von Wohnbebauung freizuhaltenen Außenbereich, welcher nach Regionalem Raumordnungsplan (RROP) LK Leer, Vorsorgegebiet für Landwirtschaft ist. Weiter zeichnet auch der aktuelle Flächennutzungsplan SG Hesel (Stand 15.12.2022) diese Fläche als Außenbereichsfläche aus. Im Sinne des Naturschutzes, zur Verhinderung der weiteren mutwilligen Zerstörung der im besonderen Maße Schützenwerten Kulturlandschaft "Fehndorf", des hier vorliegenden besonders Schützenwerten Bodentyps "Plaggenesch" und der vom LK Leer ausgezeichneten Vorsorgefunktion für</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im weiteren Verlauf des Verfahrens werden zur Würdigung des gartenbaulichen Ansatzes das beschriebene Grundstück sowie die Planstraße aus dem Geltungsbereich ausgenommen. Da der hier derzeit hier gültige Bebauungsplan Nr. 82 durch das Verfahren flächendeckend aufgehoben wird, ist das Grundstück nun dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen. Eine Genehmigung der gartenbaulichen Nutzung durch den Landkreis ist damit allerdings nicht garantiert.</p>

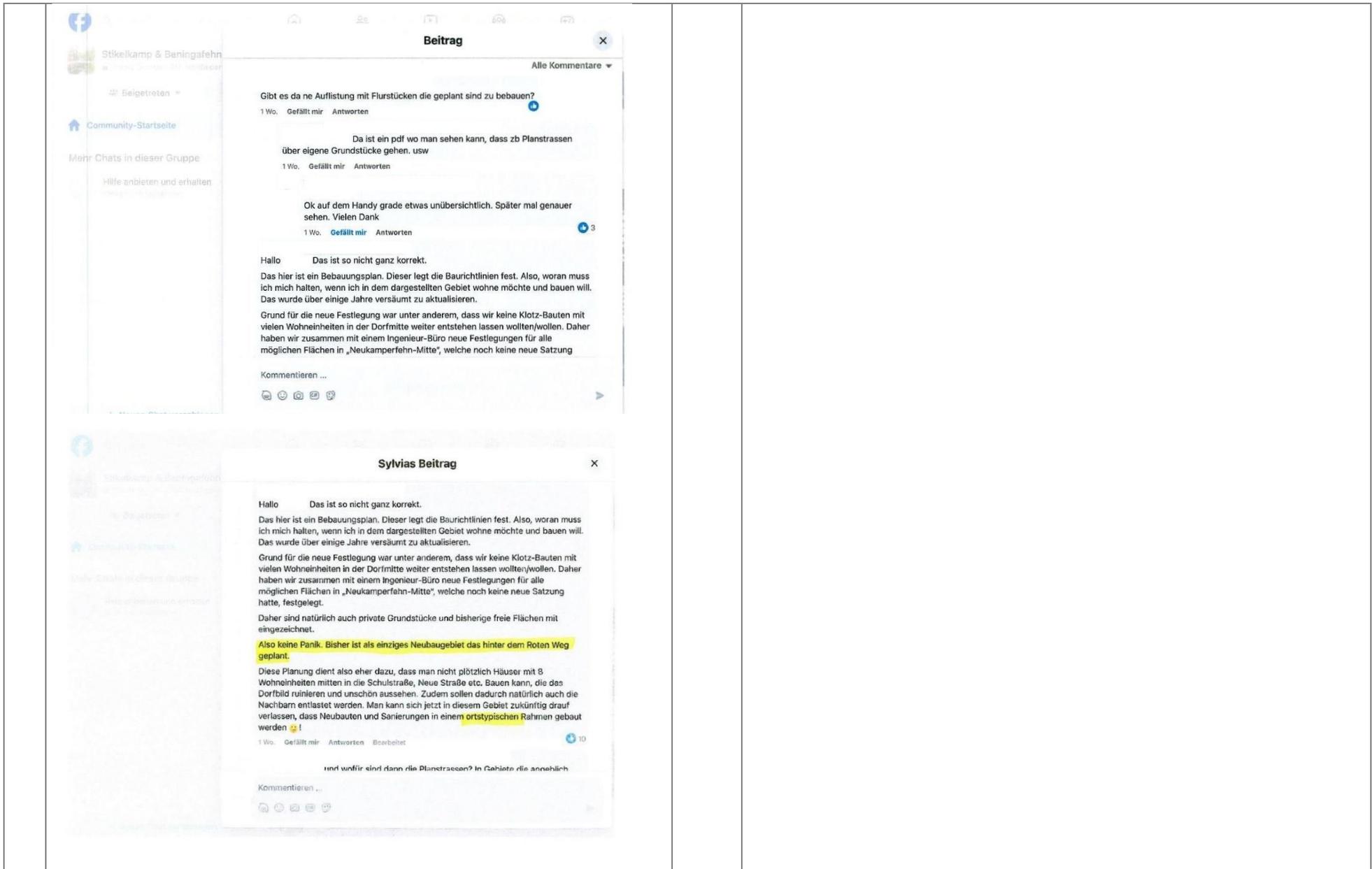
<p>Landwirtschaft, widerspreche ich im höchsten Maß dem gesamten Entwurf. Des weiteren, sehe ich mich in meinen persönlichen Rechten als Anwohner verletzt. Die Liegenschaft welche schon seit Generationen im Familienbesitz meines Partners XXXXXXXXXXXX und von dieser bewirtschaftet wurde, wird durch diese haltlose Überplanung im Wert gemindert (Planstraße verläuft über Baufenster). In diversen weiteren Aspekten, sowohl finanziell wie auch in meinem Recht auf Selbstentfaltung (z.B. verminderte Baufläche, verminderte Wohnqualität, erhöhtes Verkehrsaufkommen, zulässige Nutzung) fühle ich mich stark negativ betroffen.</p> <p>Weiter widerspreche ich der Textlichen Festsetzung des Bebauungsplan Nr. NE07 "Stiekelkamperfehn-Mitte" Punkt 1, welcher der nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 4 Gartenbaubetriebe, nicht als Bestandteil der als WA gekennzeichneten Flächen des Bebauungsplans vorsieht. Hier sehe ich mich in den Rechten von mir auf Berufliche Selbstverwirklichung (Art. 12 Abs. 1 Grundgesetz) verletzt. Ich habe zusammen mit meinem Partner XXXXXXXXXXXX auf Grundlage des aktuellen Bebauungsplan Nr. 82 "Schulstraße", den Entschluss gefasst, mich auf der zum Grundstück gehörenden Außenbereichsfläche (Vorsorgegebiet Landwirtschaft) beruflich im Bereich Landwirtschaft/Gartenbau (traditioneller, händischer und ökologischer Gemüseanbau) selbstständig zu machen. Dafür wurde von uns, alle nötigen Verfahren eingeleitet. Da im aktuell gültigen B-Plan kein Ausschluss dieser Nutzungsart bestimmt ist, empfinde ich es haltlos diese im neuen Entwurf auszuschließen, zumal der Anbau von Nahrungsmitteln auf diesem Grundstück (Selbstversorgung) bereits seit Generationen Tradition der Familie meines Partners ist und die Flächen seit jeher und auch aktuell auf diverse Art landwirtschaftlich bestellt werden. Darüber hinaus empfinde ich es im höchsten Maße fragwürdig, das seitens der Gemeindeverwaltung explizit Gartenbaubetriebe ausgeschlossen werden. Hierzu gilt zu beachten, dass wir in diversen Gesprächen mit dem Gemeinderat, Bürgermeister, Gemeindeverwaltung und dem Planungsamt in Leer unsere existenziellen Absichten eine zukunftsfähige und ökologische Gemüseerzeugung klar geäußert und mit einreichen der Bauvoranfrage "NEU-00092/21-VOR" am 12.01.2021 unsere rechtlichen Pflichten erfüllt habe. Seitdem wird das Verfahren unnötig und rechtswidrig in die Länge gezogen, welches sich durch gewonnene Untätigkeitsklage gegen den LK Leer vom 10.05.2023 beweisen lässt. Es lässt sich vermuten, das mit Aufstellung des neuen B-Plans und explizitem Ausschluss von Gartenbaubetrieben meine Berufliche Existenz seitens der Gemeinde bewusst verhindert werden soll.</p>	<p>Im übrigen Plangebiet werden Gartenbaubetriebe weiterhin ausgeschlossen, da sie ortsuntypisch sind und aufgrund ihrer Großflächigkeit dem Planungsziel der Gemeinde widersprechen. Dieses besteht darin, durch die Beordnung des Bestandes im Ortsteil Stiekelkamperfehn eine maßvolle und qualitative Verdichtung zu gewährleisten und zu steuern. Vorhandene Gartenbaubetriebe stehen in ihrem jetzigen Zustand unter Bestandsschutz.</p>
---	--

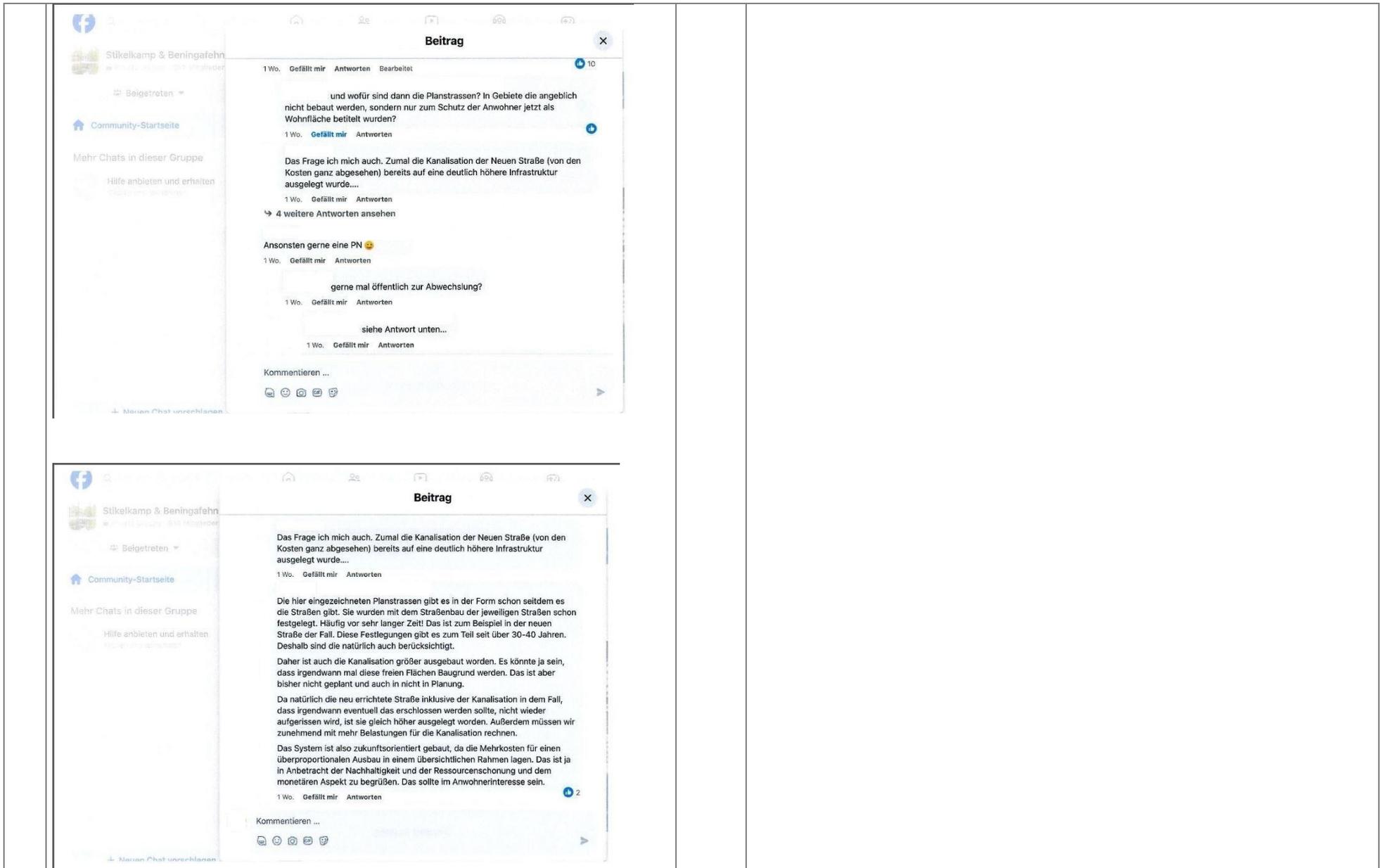
<p>Weiter lege ich Widerspruch gegen den Bebauungsplan Nr. NE07 "Stielkamperfehn Mitte" aufgrund folgender Punkte ein:</p> <p>Der Bebauungsplan schafft die weitere Grundlage für Wohnbauflächen im noch zu erschließenden Außenbereich die bisher landwirtschaftlich genutzt werden. Da "Stielkamperfehn - Mitte" in den vergangenen Jahren bereits verstärkt mit "Neubaugebieten" verdichtet wurde ist von weiteren Neubaugebieten in diesem Bereich dringend abzusehen, denn diese würden den Charakter des Fehndorfes noch weiter schaden. Wenn eine weitere Versiegelung des Außenbereichs durch die im Bebauungsplan eingezeichneten Planstraßen (5 Stück) ermöglicht wird, wird diese mit Sicherheit in den kommenden Jahren auch vorangetrieben (siehe bisherige Entwicklung). In diesem Punkt entspricht der neue B-Plan nicht den Vorgaben des aktuellen RRPOP sowie Flächennutzungsplans. Dann hätte die Gemeinde Neukamperfehn ein Zentrum, welches komplett bebaut wäre. Die Natur würde noch weiter zurückgedrängt. Gerade das Gebiet hin zum Stielkamper Wald würde durch diese Maßnahmen erheblich für die Tierwelt beeinflusst. Für Hasen, Rehe, Bussarde, Fledermäuse, Fasane, Rebhühner usw. gingen Nahrungsquelle und Lebensraum verloren. Diese Bereiche sollten auf jeden Fall für die landwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.</p> <p>Durch die Umsetzung der Maßnahmen ginge der schützenswerte, traditionelle Fehncharakter Neukamperfehns unwiderruflich verloren.</p> <p>Durch weitere Neubaugebiete in diesem Bereich ginge auch eine weitere bedeutende Fläche des Bodentyps Plaggenesch unwiederbringlich verloren. Dieser Bodentyp wurde als Boden des Jahres 2013 ausgezeichnet, gilt aufgrund seiner Funktion als schützenswert und ist wegen seiner meist ortsnahen Lage stark von Bebauung gefährdet (Quelle: Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) Hannover). (Siehe Anhang 3 & 4) Durch eine weiter Versiegelung der Bodenflächen, durch die Bebauung und Errichtung neuer Siedlungsstraßen verschlechtert sich die Aufnahme und Abfluss von Niederschlägen erheblich. Die Böden sind schon heute nach längerem Regen sehr durchweicht und geschädigt.</p> <p>Durch neue Baugebiete in diesem Bereich zeichnet sich eine Wertminderung der bestehenden Grundstücke ab, da der dörfliche Fehncharakter zerstört wird, vergleichbar mit der Verfüllung der ehemaligen Wieken in den 70er Jahren des vergangenen Jahrhunderts. Die landwirtschaftlichen Flächen wären für immer verloren. Auch die Lebensqualität sinkt, u.a. durch verstärktes Verkehrsaufkommen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die fünf Planstraßen wurden festgesetzt, um die weitere Erreichbarkeit der innenliegenden Außenbereichsflächen zu ermöglichen bzw. nicht auszuschließen. Besagte Flächen liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes NE 07. Neue Baugebiete in diesen Bereichen sind somit weder Teil der vorliegenden Planung noch in naher Zukunft vorgesehen.</p> <p>Lediglich an der Neuen Straße wird in geringfügigem Maße neues Wohnbauland ausgewiesen. Aufgrund des geringen Umfangs und der Tatsache, dass sich die Neuausweisungen direkt am Straßenraum bzw. Straßenverlauf orientieren, wirkt sich diese Planung nicht negativ auf die Wiekenstruktur aus.</p> <p>Auch der Bau der Planstraßen ist derzeit nicht geplant. Es liegt allerdings im Interesse der Gemeinde, sich die Erschließung dieser Außenbereichsinseln als Option offenzuhalten, da weder demographische Trends noch die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt vorhersehbar sind. Selbst im Falle einer entsprechenden Planung wäre nicht die großflächige Umwandlung der Grünfläche in Bauland vorgesehen, sondern kleine Flächen, die, wenn überhaupt, sukzessive je nach Bedarf über einen langen Zeitraum hinweg weiterentwickelt werden. Mit derartigen Vorhaben wäre darüber hinaus ein mehrstufiges Genehmigungs- und Planverfahren verbunden, in dessen Zuge auch die Auswirkungen auf Infrastruktur, Natur, Landschaft und Mensch geprüft werden würden. Im Falle einer zukünftigen Erschließung der besagten Flächen würden ferner verschiedene grünordnerische Festsetzungen die Realisierung umweltrelevanter Belange, wie zum Beispiel die Verwendung heimischer Gehölze und die Verhinderung von Schottergärten, gewährleisten. Auch mit dem Ziel, die Flächeninanspruchnahme und die infrastrukturelle Erschließung effizienter zu steuern, erscheinen Neuausweisungen in den innerörtlichen Grünflächen im Vergleich zu Planungen am Ortsrand generell als vergleichsweise sinnvoller.</p> <p>Die in der Stellungnahme genannten Negativfolgen, eine Versiegelung des Außenbereiches, eine Zurückdrängung der Natur, die Zerstörung des Fehncharakters und eine Schädigung der Böden und eine Wertminderung der Grundstücke, sind somit nicht Gegenstand der Planung.</p> <p>Anstatt der Vorbereitung von Neuausweisungen und Versiegelungen verfolgt die vorliegende Planung primär das Ziel, den Bestand neu zu beordnen. Und in diesem Zusammenhang werden verschiedene Festsetzungen</p>
--	---

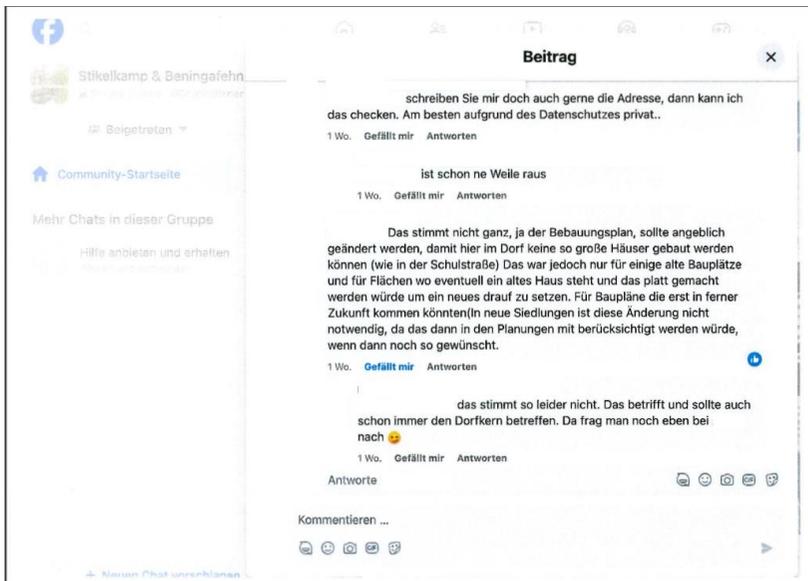
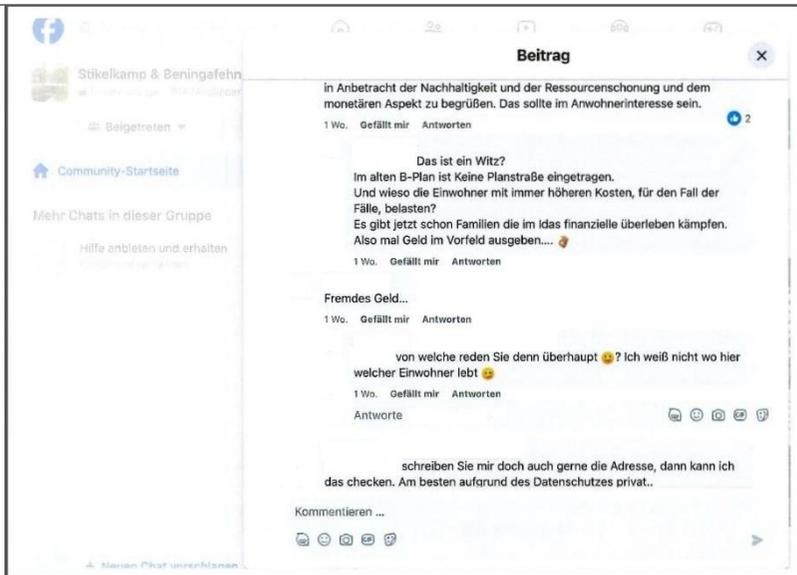
		<p>getroffen, die die Möglichkeiten zur Versiegelung im Vergleich zum derzeitigen planungsrechtlichen Status Quo minimieren. In den Ursprungsplänen gilt beispielsweise die Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus der Zeit vor 1990, welche eine Versiegelung durch Nebenanlagen von 100 % der Grundstücksfläche ermöglichte. Der vorliegende Plan wurde auf Grundlage der BauNVO von 1990 aufgestellt und beschränkt eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) somit auf 50 %, was bedeutet, dass bei einer GRZ von 0,4 (40 % der Grundstücksfläche) nur weitere 20 % (insgesamt 0,6 / 60 %) der Grundstücksfläche durch Nebenanlagen versiegelt werden dürfen. Darüber hinaus werden für das Plangebiet des Bebauungsplanes NE 07 „Stielkamperfeh-Mitte“ weitere grünordnerische Festsetzungen getroffen.</p>
	<p>Durch diesen Bebauungsplan ist in der Anwohnerschaft in "Stielkamperfeh-Mitte" eine merkliche Unruhe entstanden. Ich habe mit niemanden gesprochen der diesen Plan gut heißt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Vorausgesetzt, dass die Argumentation teilweise auf der Annahme fußt, dass die innenliegenden Grünflächen bebaut werden, sei darauf hingewiesen, dass die Planung keine entsprechenden Neuausweisungen vorbereitet. Darüber hinaus verfolgt die Planung das Ziel, den Bestand im Sinne einer qualitativen Innenentwicklung zu beordnen, Fehlentwicklungen vorzubeugen, den Außenbereich zu schonen und durch örtliche Bauvorschriften den Ortscharakter zu bewahren. Diese Zielsetzungen wurden auch im Sinne des ländlichen Dorfcharakters getroffen. Trotz seines ländlichen Charakters mit allen damit verbundenen Vorzügen muss auch die Zukunftsfähigkeit der Gemeinde Neukamperfeh und des Ortes Stielkamperfeh gewährleistet bleiben. Auch wenn es sich bei Stielkamperfeh um keinen zentralen Ort handelt, ist er dennoch Hauptort der Gemeinde und muss dementsprechend eine Versorgungsfunktion erfüllen. Eine Verhinderung der räumlichen Weiterentwicklung würde ferner den demographischen Wandel mit seinen negativen Folgen vorantreiben.</p>
	<p>Es gibt durchaus Alternativen für „Neubauten“ die den Fehncharakter Neukamperfehns nicht weiter schaden würden. Es gibt viele Grundstücke mit halbverfallenden Häusern, die erneuert bzw. restauriert werden könnten um neuen Wohnraum zu schaffen. Auch gibt es Bauplätze (auch in dem Bereich des Bebauungsplanes Nr. 07) die momentan nicht bebaut werden dürfen, da keine Genehmigungen erteilt werden, da angeblich noch nicht alle Bauplätze in den bisherigen Neubaugebieten veräußert bzw. bebaut sind.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein zentrales Ziel des Bebauungsplanes Nr. NE07 ist es, eine qualitative Innenentwicklung zu gewährleisten. Für den Ort Stielkamperfeh wird großflächig Planungsrecht geschaffen, dies betrifft auch Bereiche, die zuvor nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes lagen. Die Beurteilung nach § 34 BauGB gestaltet sich in der Praxis in Teilen schwierig, was auch auf die Zulässigkeit von Vorhaben Einfluss nimmt. Der Bebauungsplan Nr. NE07 ermöglicht im Rahmen seiner Festsetzungen eine beinahe durchgängige Bebauung in den Bestandsgebieten innerhalb seines Geltungsbereiches. Die Bebauung bereits erschlossener Bauplätze, einschließlich Lückenschluss, wird somit erleichtert. Sofern ein Vorhaben den Vorgaben des Bebauungsplanes entspricht kann auch eine Genehmigung in der Regel nicht mehr versagt werden.</p>

			Im Hinblick auf die Erneuerung und Restaurierung von Leerstand und maroder Bausubstanz beugen darüber hinaus insbesondere die Örtlichen Bauvorschriften baulichen und gestalterischen Fehlentwicklungen vor.
	Erstaunt bin ich darüber, dass die Anwohner bzw. Eigentümer des betreffenden Bebauungsplanes nicht direkt über solche angedachten Maßnahmen informiert werden, sondern eher zufällig auf diese Planungen, über die Internetseite der Samtgemeinde Hesel (Deren Funktion oft fehlerhaft ist) aufmerksam werden. Als Steuerzahler und Gemeindemitglied kann man eine konkrete, direkte Information meines Erachtens erwarten. Einen Aushang im Schaukasten für Bekanntmachungen der Gemeinde Neukamperfehn (Sportplatz Neukamperfehn) und der Samtgemeinde Hesel (Rathaus Hesel) gab es auch nicht (siehe Anhang 2). Durch die Versäumung des Aushangs, wurde die Informationspflicht gegenüber den Bürgern schwer verletzt.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bezüglich der Art der Auslegung von Plänen in der frühzeitigen Beteiligung macht § 3 (1) BauGB keine Vorgaben. Mit der Veröffentlichung im Internet ist der Vorentwurf des Bebauungsplanes NE07 somit ortsüblich bekanntgemacht worden, die Auslegung ist rechtmäßig. Für die späteren Entwurfsunterlagen werden dagegen gem. § 3 (2) BauGB neben der Veröffentlichung im Internet auch eine oder mehrere weitere Zugangsmöglichkeiten zur Verfügung gestellt.
	Eine weitere Verdichtung, Versiegelung und Erschließung von Außenbereichsflächen wirkt aktiv auf den Klimawandel und entspricht keiner zukunftsorientierten Planung im Sinne des Umweltschutzes. Diese Flächen dienen maßgeblich zur Klimaregulierung im Dorfkern (Abkühlung der Luft im Sommer, Lebensraum für Wildtiere (Fasan, Damwild, Rotwild, usw.), Pufferfunktion der Böden bei Starkniederschlagsereignissen und zur Grundwasserneubildung).		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Wie bereits dargestellt sind in dem betreffenden Gebiet in naher Zukunft abgesehen von den Planungen an der Neuen Straße weder Planstraßen noch Neuausweisungen vorgesehen. Die in der Stellungnahme genannten Negativfolgen (Einschränkung der Klimaregulation, Bodenfunktionen und Grundwasserneubildung) werden demnach durch die Planung nicht vorbereitet.
	Der hier getätigte Entwurf entspricht nicht den Wünschen und Bedürfnissen der Gemeinde nach einem ländlichen Wohnumfeld mit naturnahen Freiflächen und dörflichen Entfaltungsmöglichkeiten siehe textliche Festsetzung; Ausschluss von Nutzungsmöglichkeiten §4 (3) BauNVO im speziellen Gartenbaubetriebe. Eine regionale Versorgung von Grundnahrungsmitteln, sowie Bedürfnisse des täglichen Bedarfs werden somit teilweise ausgeschlossen.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Gefährdung des natürlichen bzw. ländlichen Charakters Stiekelkamperfehns wird durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht vorbereitet. Neuausweisungen finden nur in begrenztem Maße statt und die Wohndichte bzw. bauliche Dichte wird gesteuert anstatt erhöht. Die Planung verfolgt das Ziel, den Bestand im Sinne einer qualitativen Innenentwicklung zu beordnen, Fehlentwicklungen vorzubeugen, den Außenbereich zu schonen und durch örtliche Bauvorschriften den Ortscharakter zu bewahren. Diese Zielsetzungen wurden auch im Sinne des ländlichen Dorfcharakters getroffen. Trotz seines ländlichen Charakters mit allen damit verbundenen Vorzügen muss auch die Zukunftsfähigkeit der Gemeinde Neukamperfehn und des Ortes Stiekelkamperfehn gewährleistet bleiben. Auch wenn es sich bei Stiekelkamperfehn um keinen zentralen Ort handelt, ist er dennoch Hauptort der Gemeinde und muss dementsprechend eine Versorgungsfunktion erfüllen. Eine Verhinderung der räumlichen Weiterentwicklung würde ferner den demographischen Wandel mit seinen negativen Folgen vorantreiben.

		<p>Gartenbaubetriebe sind, wie dargestellt, ortsuntypisch und widersprechen aufgrund ihrer Großflächigkeit dem Planungsziel der Gemeinde. Dieses besteht darin, durch die Beordnung des Bestandes im Ortsteil Stiekelkamperfeh eine maßvolle Verdichtung zu gewährleisten. Das in dieser Stellungnahme zuvor beschriebene Grundstück ist aber im weiteren Verfahren nicht mehr Teil des Geltungsbereiches.</p>
	<p>Rechtlich ist noch zu prüfen, ob diese Planungen überhaupt umsetzbar sind.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Sollten sich diese Bedenken nicht in der abschließenden Überarbeitung des Bebauungsplan Nr. NE07 "Stiekelkamperfeh- Mitte" ersichtlich zeigen, halte ich mich mit dem schriftlichen Widerspruch mein Recht auf Einleitung eines Normenkontrollverfahren sowie weitere rechtliche Schritte vor.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Anhang 1</p>		<p>Der Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Namen der Facebook-Nutzer sind in den nebenstehenden Abbildungen anonymisiert.</p>







Anhang 2



Freitag, 11.01.2017 10:16



Freitag, 11.01.2017 10:24



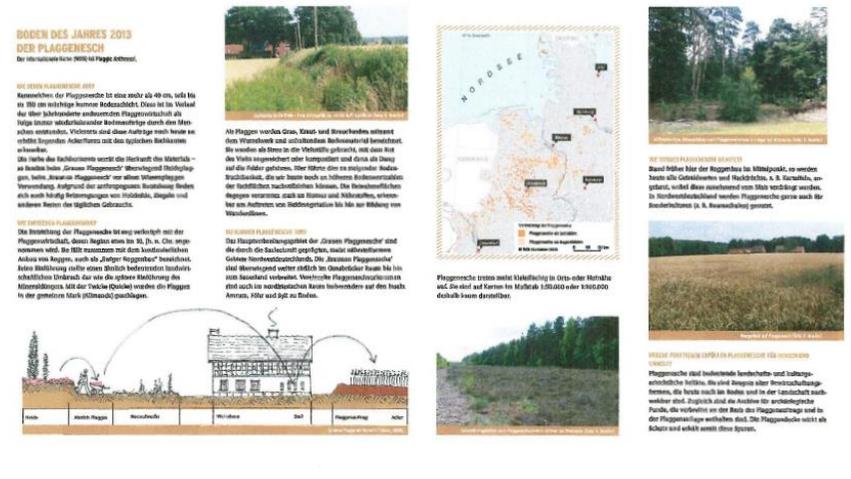
Freitag, 11.01.2017 10:16



Freitag, 11.01.2017 10:16

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Schutzgut Boden wird im Rahmen des Umweltberichtes ausführlich behandelt.</p>
--	---

		
<p>Bürger 12</p>		
<p>Hiermit lege ich fristgerecht Widerspruch gegen den Bebauungsplan Nr. NE07 "Stiekelkamperfehn Mitte" vom 17.10.2023 ein. Als direkter Anwohner bin ich unmittelbar von der geplanten Änderung betroffen und widerspreche dieser daher mit folgender Begründung:</p>		<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Im Detail wurde über meine Liegenschaft (XXXXXXXXXX) eine Fläche für den Gemeinbedarf (rosa) geplant. Als Anlage finden Sie einen Ausschnitt aus Ihrem Bebauungsplan vom 17.10.2023. Hier habe ich mein Grundstück für Sie einmal hellblau markiert. Des weiteren sehe ich mich in meinen persönlichen Rechten als Eigentümerin verletzt. Meine Liegenschaft, wird durch diese Überplanung im Wert gemindert. In diversen weiteren Aspekten, sowohl finanziell wie auch in meinem Recht auf Selbstentfaltung (z.B. verminderte Baufläche, verminderte Wohnqualität, zulässige Nutzung) fühle ich mich stark negativ betroffen.</p>		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ziel der Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche ist es, Neukamperfehn als Schulstandort nachhaltig zu sichern und die schulische Versorgung zu erhalten. Die Maßnahme ist daher aus unterschiedlichen städtebaulichen Gründen notwendig.</p> <p>Da die demographischen Entwicklungen nicht absehbar sind, kann in der Zukunft eine Erweiterung des Schulgebäudes notwendig sein. Unter Berücksichtigung des demographischen Wandels soll Neukamperfehn auch für Familien mit Kindern ein attraktives Wohnumfeld bieten, wozu auch die fußläufige Erreichbarkeit einer Schule beiträgt.</p> <p>Ferner sind auf dem Gelände in Zukunft auch An- oder Neubauten denkbar, die das Schulangebot attraktiver gestalten, beispielsweise eine Mensa oder neue Spielgeräte auf dem Schulhof. Möglich ist auch ein Neubau des Schulgebäudes.</p>

		<p>Auch wenn es sich bei Neukamperfehn um keinen zentralen Ort handelt, liegt es im Interesse der Gemeinde, mit dem Schulstandort eine Grundversorgung an sozialer Infrastruktur vor Ort zu erhalten. Mit dem aktuellen Zuschnitt der Gemeinbedarfsfläche gestalten sich auch aufgrund der benötigten Abstandsflächen sowohl eine Erweiterung der Schule als auch ein gleichartiger Neubau als schwierig. Entsprechende Maßnahmen können unter Umständen wichtig sein, den Schulstandort zu erhalten, eine Gefährdung ist daher zu vermeiden. In diesem Fall erscheint es als berechtigt, öffentliches vor privatem Interesse zu priorisieren und die Gemeinbedarfsfläche zu erweitern.</p>
	<p>Weiter lege ich Widerspruch gegen den Bebauungsplan Nr. NE07 "Stiekelkamperfehn- Mitte" aufgrundfolgender Punkte ein:</p> <p>Der Bebauungsplan schafft die weitere Grundlage für Wohnbauflächen im noch zu erschließenden Außenbereich die bisher landwirtschaftlich genutzt werden. Da "Stiekelkamperfehn - Mitte" in den vergangenen Jahren bereits verstärkt mit "Neubaugebieten" verdichtet wurde, ist von weiteren Neubaugebieten in diesem Bereich dringend abzusehen, denn diese würden dem Charakter des Fehndorfes schaden. Aus den Erfahrungen der letzten Jahre wird ersichtlich- ist eine Planstraße erst mal geplant, erfolgt die Umsetzung des Neubaugebietes zügig. Im neuen Bebauungsplan sind 5 neue Planstraßen ersichtlich eingetragen, wobei im Bereich Lönsstraße auch zwei mir bisher nicht bekannte Straßen eingezeichnet wurden –die jedoch nicht als Planstraße gekennzeichnet sind. Als Folge hätte die Gemeinde Neukamperfehn ein Zentrum, welches komplett bebaut wäre. Die Natur würde weiter zurückgedrängt. Gerade das Gebiet hin zum Stiekelkamper Wald würde durch diese Maßnahmen erheblich für die Tierwelt beeinflusst. Für Hasen, Rehe, Bussard, Fledermäuse, Fasane, Rebhühner etc. werden wertvolle Nahrungsquelle und Lebensraum entzogen.</p> <p>Durch eine weiter Versiegelung der Bodenflächen, durch die Bebauung und Errichtung neuer Siedlungsstraßen verschlechtert sich die Aufnahme und Abfluss von Niederschlägen erheblich. Die Böden sind schon heute nach längerem Regen sehr durchweicht und geschädigt. Auf den Straßen und in den Gräben/Schloten steht nach mehreren Tagen regelmäßig in großen Mengen das Wasser.</p> <p>Eine weitere Verdichtung, Versiegelung und Erschließung von Außenbereichsflächen wirkt aktiv auf den Klimawandel und entspricht keiner zukunftsorientierten Planung im Sinne des Umweltschutzes. Diese Flächen dienen maßgeblich zur Klimaregulierung im Dorfkern (Abkühlung der Luft</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die fünf Planstraßen wurden festgesetzt, um die weitere Erreichbarkeit der innenliegenden Außenbereichsflächen zu ermöglichen bzw. nicht auszuschließen. Besagte Flächen liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes NE 07. Neue Baugebiete in diesen Bereichen sind somit weder Teil der vorliegenden Planung noch in naher Zukunft vorgesehen.</p> <p>Lediglich an der Neuen Straße wird in geringfügigem Maße neues Wohnbauland ausgewiesen. Aufgrund des geringen Umfangs und der Tatsache, dass sich die Neuausweisungen direkt am Straßenraum bzw. Straßenverlauf orientieren, wirkt sich diese Planung nicht negativ auf die Wiekenstruktur aus.</p> <p>Auch der Bau der Planstraßen ist derzeit nicht geplant. Es liegt allerdings im Interesse der Gemeinde, sich die Erschließung dieser Außenbereichsinseln als Option offenzuhalten, da weder demographische Trends noch die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt vorhersehbar sind. Selbst im Falle einer entsprechenden Planung wäre nicht die großflächige Umwandlung der Grünfläche in Bauland vorgesehen, sondern kleine Flächen, die, wenn überhaupt, sukzessive je nach Bedarf über einen langen Zeitraum hinweg weiterentwickelt werden. Mit derartigen Vorhaben wäre darüber hinaus ein mehrstufiges Genehmigungs- und Planverfahren verbunden, in dessen Zuge auch die Auswirkungen auf Infrastruktur, Natur, Landschaft und Mensch geprüft werden würden. Im Falle einer zukünftigen Erschließung der besagten Flächen würden ferner verschiedene grünordnerische Festsetzungen die Realisierung umweltrelevanter Belange, wie zum Beispiel die Verwendung heimischer Gehölze und die Verhinderung von Schottergärten, gewährleisten. Auch mit dem Ziel, die Flächeninanspruchnahme und die infrastrukturelle Erschließung effizienter zu steuern, erscheinen Neuausweisungen in den innerörtlichen Grünflächen im Vergleich zu Planungen am Ortsrand generell als vergleichsweise sinnvoller.</p>

<p>im Sommer, Lebensraum für Wildtiere (Fasan, Dammwild, etc.) Pufferfunktion der Böden bei Starkniederschlagsereignissen und zur Grundwasserneubildung).</p> <p>Desweiteren ginge durch die Umsetzung der Maßnahmen der schützenswerte, traditionelle Fehncharakter Neukamperfehns definitiv verloren. Ich bin vor 8 Jahren nicht aus dem Ruhrgebiet nach Neukamperfehn gezogen, um dann hier ähnliche Verhältnisse zu erfahren, wie an meinem vorherigen Wohnort.</p> <p>Durch neue Baugebiete in diesem Bereich zeichnet sich eine Wertminderung der bestehenden Grundstücke ab, da der dörfliche Fehncharakter zerstört wird. Die Lebensqualität sinkt, u.a. durch verstärktes Verkehrsaufkommen und weniger unverbaute Flächen, die der Erholung dienen. Das erhöhte Verkehrsaufkommen ist zum jetzigen Zeitpunkt bereits deutlich spürbar, seit das Neubaugebiet rund um die Willms Straat fertig gestellt wurde. Die Anwohner nutzen vermehrt die Anlieger Straße "Grüner Weg".</p>	<p>Die in der Stellungnahme genannten Negativfolgen, eine Versiegelung des Außenbereiches, eine Zurückdrängung der Natur, die Zerstörung des Fehncharakters und eine Schädigung der Böden und eine Wertminderung der Grundstücke, sind somit nicht Gegenstand der Planung.</p> <p>Anstatt der Vorbereitung von Neuausweisungen und Versiegelungen verfolgt die vorliegende Planung primär das Ziel, den Bestand neu zu beordnen. Und in diesem Zusammenhang werden verschiedene Festsetzungen getroffen, die die Möglichkeiten zur Versiegelung im Vergleich zum derzeitigen planungsrechtlichen Status Quo minimieren. In den Ursprungsplänen gilt beispielsweise die Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus der Zeit vor 1990, welche eine Versiegelung durch Nebenanlagen von 100 % der Grundstücksfläche ermöglichte. Der vorliegende Plan wurde auf Grundlage der BauNVO von 1990 aufgestellt und beschränkt eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) somit auf 50 %, was bedeutet, dass bei einer GRZ von 0,4 (40 % der Grundstücksfläche) nur weitere 20 % (insgesamt 0,6 / 60 %) der Grundstücksfläche durch Nebenanlagen versiegelt werden dürfen.</p> <p>Darüber hinaus werden für das Plangebiet des Bebauungsplanes NE 07 „Stiegelkamperfehn-Mitte“ weitere grünordnerische Festsetzungen getroffen.</p>
<p>Durch diesen Bebauungsplan ist in der Anwohnerschaft in "Stiegelkamperfehn-Mitte" eine merkliche Unruhe entstanden. Sehr schade finde ich, dass die Anwohner von "Stiegelkamperfehn-Mitte" nicht persönlich über diesen neuen Bebauungsplan informiert wurden, sondern eher zufällig über diesen Bebauungsplan auf der Internetseite der Samtgemeinde Hesel gestolpert sind. Ein Aushang im Schaukasten für Bekanntmachungen der Gemeinde Neukamperfehn (Dorfplatz Neukamperfehn) ist meines Wissens nicht erfolgt.</p> <p>Der hier getätigte Entwurf entspricht meiner Meinung nach nicht den Wünschen und Bedürfnissen einem Großteil der Bürger der Gemeinde Neukamperfehn nach einem ländlichen Wohnumfeld mit naturnahen Freiflächen und dörflichen Entfaltungsmöglichkeiten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Vorausgesetzt, dass die Argumentation teilweise auf der Annahme fußt, dass die innenliegenden Grünflächen bebaut werden, sei darauf hingewiesen, dass die Planung keine entsprechenden Neuausweisungen vorbereitet.</p> <p>Eine Gefährdung des natürlichen bzw. ländlichen Charakters Stiegelkamperfehns wird durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht vorbereitet. Neuausweisungen finden nur in begrenztem Maße statt und die Wohndichte bzw. bauliche Dichte wird gesteuert anstatt erhöht. Die Planung verfolgt das Ziel, den Bestand im Sinne einer qualitativen Innenentwicklung zu beordnen, Fehlentwicklungen vorzubeugen, den Außenbereich zu schonen und durch örtliche Bauvorschriften den Ortscharakter zu bewahren. Diese Zielsetzungen wurden auch im Sinne des ländlichen Dorfcharakters getroffen.</p> <p>Trotz seines ländlichen Charakters mit allen damit verbundenen Vorzügen muss auch die Zukunftsfähigkeit der Gemeinde Neukamperfehn und des Ortes Stiegelkamperfehn gewährleistet bleiben. Auch wenn es sich bei Stiegelkamperfehn um keinen zentralen Ort handelt, ist er dennoch</p>

		<p>Hauptort der Gemeinde und muss dementsprechend eine Versorgungsfunktion erfüllen. Eine Verhinderung der räumlichen Weiterentwicklung würde ferner den demographischen Wandel mit seinen negativen Folgen vorantreiben.</p> <p>Bezüglich der Art der Auslegung von Plänen in der frühzeitigen Beteiligung macht § 3 (1) BauGB keine Vorgaben. Mit der Veröffentlichung im Internet ist der Vorentwurf des Bebauungsplanes NE07 somit ortsüblich bekanntgemacht worden, die Auslegung ist rechtmäßig. Für die späteren Entwurfsunterlagen werden dagegen gem. § 3 (2) BauGB neben der Veröffentlichung im Internet auch eine oder mehrere weitere Zugangsmöglichkeiten zur Verfügung gestellt.</p>
	Sollten sich diese Bedenken nicht in der abschließenden Überarbeitung des Bebauungsplan Nr. NE07 "Stiekelkamperfehn- Mitte" ersichtlich zeigen, halte ich mich mit dem schriftlichen Widerspruch mein Recht auf Einleitung eines Normenkontrollverfahrens sowie weitere rechtliche Schritte vor.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	<p>Anlage:</p> <p>Mein Grundstück – XXXXXXXXXXX – 26835 Neukamperfehn (hellblau markiert)</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der beigefügte Anhang wird aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht dargestellt.
	Bürger 13	
	Gegen den am 17.10.2023 bekannt gegebenen Bebauungsplan „Stiekelkamperfehn - Mitte“ legen wir hiermit fristgerecht Widerspruch ein. Da dieser aus unserer Sicht die Interessen und Bedürfnisse der Nachbarschaft, sowie Umwelt relevante Merkmale nicht genügend berücksichtigt. Folgende Einwände sind unsererseits vorzubringen:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	<p><u>Interesse und Bedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Unser Grundstück an der XXXXXXXXXXX in 26835 Neukamperfehn mit der Flurnummer XXX, Grundbuchblatt XXX ist landwirtschaftlich gemeldet und wird dementsprechend bewirtschaftet 2. Der Wegfall der Grünflächen an der Neuen Straße und östlich der Kanalstraße würden den typischen ostfriesischen Fehn-Charakter in dieser Region zerstören. 	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. An der Neuen Straße wird im geringen Umfang ein Bereich neu als allgemeines Wohngebiet (WA 1) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen, der bisher weder bebaut noch beplant ist. Auf diesem Wege möchte sich die vorliegende Planung die Möglichkeit zur verträglichen Erweiterung der Ortslage offenhalten. Die Festlegung als allgemeines Wohngebiet (WA) entspricht der örtlichen durch Einfamilienhäuser geprägten Bestandsbebauung. Da sich die besagte Neuausweisung nur eine Reihe von Grundstücken ermöglicht, die sich direkt an der Neuen Straße orientieren, wird auf diesem Wege keine Gefährdung der ortstypischen Fehnstruktur vorbereitet. Das Vorhaben dient hier dem Lückenschluss und der Arrondierung der unbebauten Flächen zwischen der Kanalstraße und dem Siedlungsbereich an der Straße „Zum Kniepschloot“ und stellt somit als Maßnahme der Innenentwicklung eine verträgliche Alternative zu Neuausweisungen am Ortsrand dar.

Die übrigen Planstraßen wurden festgesetzt, um die weitere Erreichbarkeit der innenliegenden Außenbereichsflächen zu ermöglichen bzw. nicht auszuschließen. Besagte Flächen liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes NE 07. Neue Baugebiete in diesen Bereichen sind somit weder Teil der vorliegenden Planung noch in naher Zukunft vorgesehen.

Auch der Bau der Planstraßen ist derzeit nicht geplant. Es liegt allerdings im Interesse der Gemeinde, sich die Erschließung dieser Außenbereichsinseln als Option offenzuhalten, da weder demographische Trends noch die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt vorhersehbar sind. Selbst im Falle einer entsprechenden Planung wäre nicht die großflächige Umwandlung der Grünfläche in Bauland vorgesehen, sondern kleine Flächen, die, wenn überhaupt, sukzessive je nach Bedarf über einen langen Zeitraum hinweg weiterentwickelt werden. Mit derartigen Vorhaben wäre darüber hinaus ein mehrstufiges Genehmigungs- und Planverfahren verbunden, in dessen Zuge auch die Auswirkungen auf Infrastruktur, Natur, Landschaft und Mensch geprüft werden würden. Im Falle einer zukünftigen Erschließung der besagten Flächen würden ferner verschiedene grünordnerische Festsetzungen die Realisierung umweltrelevanter Belange, wie zum Beispiel die Verwendung heimischer Gehölze und die Verhinderung von Schottergärten, gewährleisten. Auch mit dem Ziel, die Flächeninanspruchnahme und die infrastrukturelle Erschließung effizienter zu steuern, erscheinen Neuausweisungen in den innerörtlichen Grünflächen im Vergleich zu Planungen am Ortsrand generell als vergleichsweise sinnvoller.

Alles in Allem wird somit eine Zerstörung des Fehncharakters durch die vorliegende Planung nicht vorbereitet.

Anstatt der Vorbereitung von Neuausweisungen und Versiegelungen verfolgt die vorliegende Planung primär das Ziel, den Bestand neu zu beordnen. Und in diesem Zusammenhang werden verschiedene Festsetzungen getroffen, die die Möglichkeiten zur Versiegelung im Vergleich zum derzeitigen planungsrechtlichen Status Quo minimieren. In den Ursprungsplänen gilt beispielsweise die Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus der Zeit vor 1990, welche eine Versiegelung durch Nebenanlagen von 100 % der Grundstücksfläche ermöglichte. Der vorliegende Plan wurde auf Grundlage der BauNVO von 1990 aufgestellt und beschränkt eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) somit auf 50 %, was bedeutet, dass bei einer GRZ von 0,4 (40 % der Grundstücksfläche) nur weitere 20 % (insgesamt 0,6 / 60 %) der Grundstücksfläche durch Nebenanlagen versiegelt werden dürfen.

		<p>Darüber hinaus werden für das Plangebiet des Bebauungsplanes NE 07 „Stiekelkamperfehn-Mitte“ weitere grünordnerische Festsetzungen getroffen.</p>
	<p>3. Unsere Grundstücke an der XXXXXXXXXXXX in 26835 Neukamperfehn mit den Flurnummern XXX und XXX Gemarkung Stiekelkamperfehn Blatt XXX würden auf Grund der Herabsetzung der Bebauungsgrenze auf 30 m vom Straßenkörper erheblich an wirtschaftlichen Wert einbüßen. Zudem ist uns nicht ersichtlich, warum vom bisherigen Maß von den Ortsüblichen 50 m vom Straßenkörper abgewichen wird.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Baufenster wurden zugunsten einer einheitlichen und verträglichen Bebauung festgelegt. Ziel ist es, das Plangebiet gleichmäßig zu beordnen:</p> <p>Zum Schutz des Außenbereiches vor Bebauung setzt die Planung in den betreffenden Randlagen durchgängig Baufenster mit einer Tiefe von 30 m fest. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der Baufenster möglich ist. Eine Bebauung in zweiter Reihe ist auch innerhalb eines Abstandes von 30 m zur vorderen Baugrenze möglich. Darüber hinaus entspricht diese Bebauungstiefe innerhalb des Plangebietes vielerorts der vorhandenen Bestandsstruktur. Ferner haben die vorhandenen Gebäude Bestandsschutz, selbst wenn sie den textlichen wie zeichnerischen Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes NE 07 widersprechen. In Gebieten, die im rückwärtigen Bereich an Bestandsbebauung grenzen, wurde hingegen ein Abstand von 5 m zur hinteren Grundstücksgrenze gewählt.</p> <p>Der in der Stellungnahme erwähnte Abstand von 50 m kann nur bedingt als ortsüblich für Stiekelkamperfehn gewertet werden. Auch die in der Ortslage bereits vorhandenen Bebauungspläne setzen größtenteils Baufenster mit einer Tiefe von 30 m, in Einzelfällen auch 20 m, 25 m oder 40 m, fest.</p> <p>Die in der Stellungnahme beschriebene Grundstücke befinden sich derzeit noch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82, welcher hier bereits ebenfalls ein Baufenster mit einer Tiefe von 30 m festsetzt. In diesem Sinne kommt es hier zu keiner Einschränkung der Bebauungsmöglichkeiten. Gleichzeitig ist es wichtig, auch diese Bereiche planerisch zu beordnen und vor Fehlentwicklungen zu schützen, was durch Baufenster mit einer Tiefe von 30 m gewährleistet wird.</p>
	<p>4. Eine dichtere Besiedelung in Neukamperfehn würde voraussichtlich zu einer Erhöhung der Lärmbelastung führen. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass viele Einwohner gerade aufgrund der bisher geringen Lärmbelastung ihren Wohnsitz in Neukamperfehn gewählt haben.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Wie bereits dargestellt sind in dem betreffenden Gebiet in naher Zukunft abgesehen von den Planungen an der Neuen Straße weder Planstraßen noch Neuausweisungen vorgesehen. Die Planung bereitet somit auch keine Verdichtung, Versiegelung, höhere Lärmbelastung, Verhinderung von Klimaregulation oder Zurückdrängung von Natur vor. Es ist von keiner Minderung der Lebensqualität auszugehen.</p>

	<p>5. Die geplanten Planstraßen entlang der Neuen Strasse und der Kanal Straße sowie die Erschließung der Grünflächen östlich der Kanalstraße könnten bei Umsetzung dieser Pläne die Lebensqualität für die Nachbarschaft und uns reduzieren.</p> <p><u>Umwelt relevante Merkmale:</u></p> <p>5. Die weitere Verdichtung, Versiegelung und Erschließung von Außenbereichsflächen beeinflussen aktiv den Klimawandel und stehen im Widerspruch zu einer zukunftsorientierten umweltschonenden Planung. Diese Flächen spielen eine entscheidende Rolle in der Klimaregulierung im Dorfkern, indem sie die Luft im Sommer abkühlen, als Lebensraum für Wildtiere (Fasan, Rehwild usw.) dienen, die Böden als Puffer bei Starkniederschlagsereignissen nutzen und zur Grundwasserneubildung beitragen.</p>		
	<p><u>Rechtliche Bedenken</u></p> <p>6. Die Gemeinde hat versäumt, Anwohner und Eigentümer des betreffenden Bebauungsplans direkt und nachvollziehbar über geplante Maßnahmen zu informieren. Stattdessen erfuhren sie zufällig über die fehleranfällige Website der Samtgemeinde Hesel von dem Bebauungsplan. Als Steuerzahler und Gemeindemitglied erwarten wir eine direkte und konkrete Informationsquelle.</p> <p>7. Es gab keine Aushänge weder am Schaukasten der Gemeinde Neukamperfehn (Sportplatz Neukamperfehn) noch im Rathaus Hesel. Dies verletzt die Informationspflicht gegenüber den Bürgern schwerwiegend (siehe Anhang 2). Insgesamt sehen wir die externe Kommunikation kritisch, wie sie in den Kommentaren des Gemeinderatsmitglieds Niko Fecht auf Facebook (siehe Anhang 1) dargestellt wird.</p>		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bezüglich der Art der Auslegung von Plänen in der frühzeitigen Beteiligung macht § 3 (1) BauGB keine Vorgaben. Mit der Veröffentlichung im Internet ist der Vorentwurf des Bebauungsplanes NE07 somit ortsüblich bekanntgemacht worden, die Auslegung ist rechtmäßig. Für die späteren Entwurfsunterlagen werden dagegen gem. § 3 (2) BauGB neben der Veröffentlichung im Internet auch eine oder mehrere weitere Zugangsmöglichkeiten zur Verfügung gestellt.</p>
	<p>Dieser Plan, der vermeintlich dazu dient, die übermäßige und untypische Bebauung zu verhindern, zeigt bei genauerer Prüfung das genaue Gegenteil: private Grundstücke werden überplant und teilweise zweckentfremdet.</p>		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan „Stielkamperfehn-Mitte“ verfolgt das Ziel, den Bestand im Ortsteil Stielkamperfehn zu beordnen sowie eine maßvolle Verdichtung zu gewährleisten und zu steuern. Die Überplanung durch Planstraßen und Baufenster wurde in vorigen Abwägungsvorschlägen bereits begründet. Zur Realisierung des besagten Planungsziels wurde die Überplanung der Grundstücksflächen aus verschiedenen weiteren städtebaulichen Gründen festgesetzt.</p> <p><u>Gemeinbedarfsflächen:</u></p> <p>Ziel der Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche ist es, Neukamperfehn als Schulstandort nachhaltig zu sichern und die schulische Versorgung zu erhalten. Die Maßnahme ist daher aus unterschiedlichen städtebaulichen Gründen notwendig.</p>

Da die demographischen Entwicklungen nicht absehbar sind, kann in der Zukunft eine Erweiterung des Schulgebäudes notwendig sein. Unter Berücksichtigung des demographischen Wandels soll Neukamperfeh auch für Familien mit Kindern ein attraktives Wohnumfeld bieten, wozu auch die fußläufige Erreichbarkeit einer Schule beiträgt.

Ferner sind auf dem Gelände in Zukunft auch An- oder Neubauten denkbar, die das Schulangebot attraktiver gestalten, beispielsweise eine Mensa oder neue Spielgeräte auf dem Schulhof. Möglich ist auch ein Neubau des Schulgebäudes.

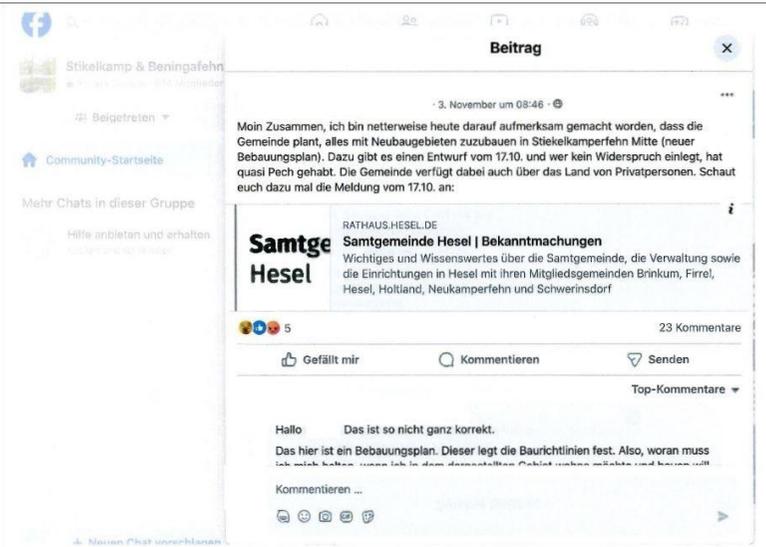
Auch wenn es sich bei Neukamperfeh um keinen zentralen Ort handelt, liegt es im Interesse der Gemeinde, mit dem Schulstandort eine Grundversorgung an sozialer Infrastruktur vor Ort zu erhalten. Mit dem aktuellen Zuschnitt der Gemeinbedarfsfläche gestalten sich auch aufgrund der benötigten Abstandsflächen sowohl eine Erweiterung der Schule als auch ein gleichartiger Neubau als schwierig. Entsprechende Maßnahmen können unter Umständen wichtig sein, den Schulstandort zu erhalten, eine Gefährdung ist daher zu vermeiden. In diesem Fall erscheint es als berechtigt, öffentliches vor privatem Interesse zu priorisieren und die Gemeinbedarfsfläche zu erweitern.

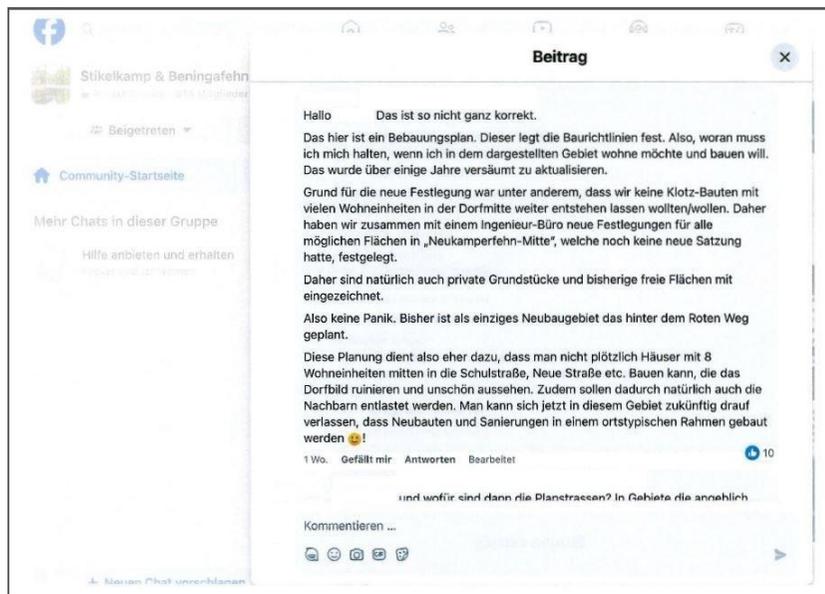
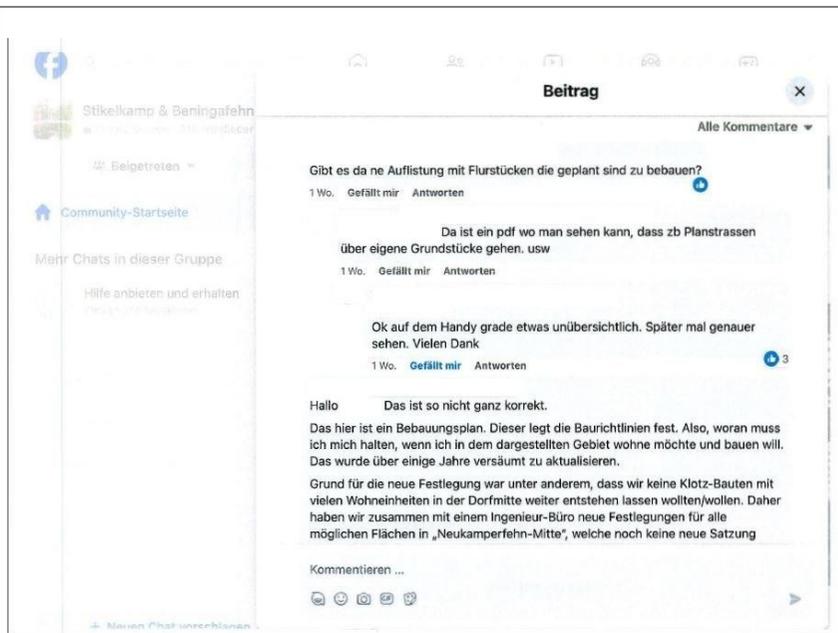
Nutzungsausschließungen:

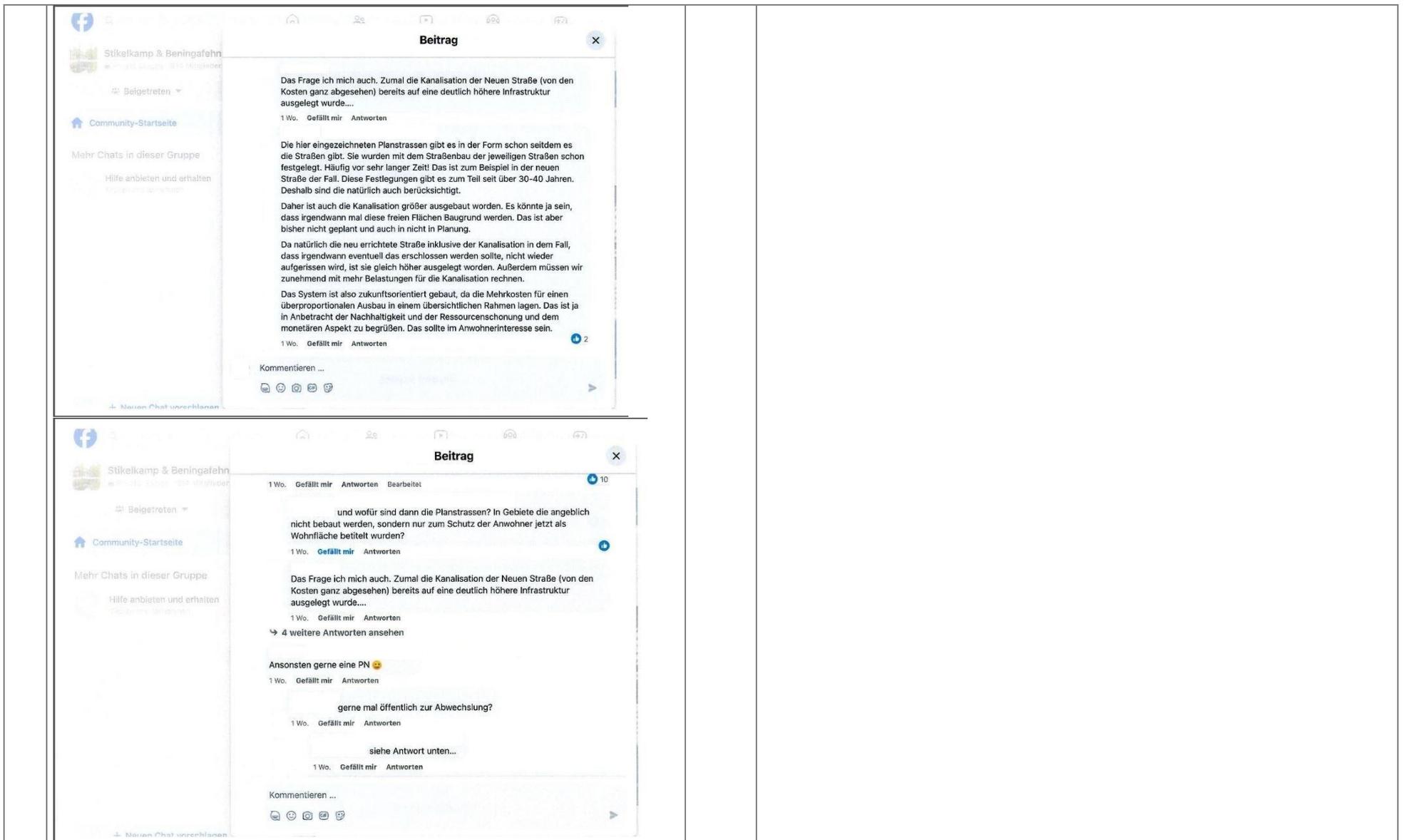
Die in den Wohn- und Mischgebieten ausgeschlossenen Nutzungen sind als ortsuntypisch zu werten. Besagte Nutzungen werden beispielsweise aufgrund von Lärmimmissionen (Vergnügungsstätten) oder Flächenbedarfen (Gartenbautriebe) ausgeschlossen, welche dem Ziel der Planung, eine qualitative Innenentwicklung zu gewährleisten, entgegenstehen. Tankstellen verursachen darüber hinaus einen signifikanten Zielverkehr. Anlagen für Verwaltungen befinden sich in Stiekelkamperfeh außerhalb der Wohn- und Mischgebiete. Im Plangebiet vorhandene Nutzungen haben Bestandschutz, auch wenn sie durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. NE 07 ausgeschlossen werden.

Gewässerräumstreifen:

Die Erforderlichkeit und die Bemaßung der Gewässerräumstreifen wird vom jeweiligen Entwässerungsverband, im Falle der vorliegenden Planung der Entwässerungsverband Oldersum, vorgegeben. Gewässerräumstreifen

	<p>8. Wir widersprechen der textlichen Festsetzung des Bebauungsplans Nr. NE07 "Stielkamperfehn-Mitte" in Punkt 1, da diese Nutzungen Nr. 4, Gartenbaubetriebe, nicht als Bestandteil der als WA (Wohnbauflächen) gekennzeichneten Flächen des Bebauungsplans zulässt, obwohl sie gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässig sein sollten.</p>	<p>sind nötig, um die Funktionstüchtigkeit der für die Wasserwirtschaft und Entwässerung relevanten Gewässer zu gewährleisten.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Speziell Gartenbaubetriebe sind ortsuntypisch und widersprechen aufgrund ihrer Großflächigkeit dem Planungsziel der Gemeinde. Dieses besteht darin, durch die Beordnung des Bestandes im Ortsteil Stielkamperfehn eine maßvolle und qualitative Verdichtung zu gewährleisten und zu steuern. Vorhandene Gartenbaubetriebe stehen in ihrem jetzigen Zustand unter Bestandsschutz.</p> <p>Ein bestehender Gartenbaubetrieb an der Glockengießlerstraße wird ferner im weiteren Verfahren aus dem Geltungsbereich ausgenommen. Da der hier derzeit gültige Bebauungsplan Nr. 82 durch das Verfahren flächendeckend aufgehoben wird, ist das Grundstück nun dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen.</p>
	<p>Aufgrund der vorangegangenen Punkte fordern wir eine Umfangreiche Überarbeitung des Bebauungsplans "Stielkamperfehn - Mitte" unter Einbeziehung der ansässigen Bevölkerung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Bürgerdialog zur Klärung der aus den Stellungnahmen hervorgegangenen Diskussionspunkte fand am 11.04.2024 statt. Die Ergebnisse werden in die Planung eingearbeitet.</p>
	<p>Sollten sich diese Bedenken nicht in der abschließenden Überarbeitung des Bebauungsplans Nr. NE07 „Stielkamperfehn- Mitte“ ersichtlich zeigen, halten wir uns mit dem schriftlichen Widerspruch unser Recht auf Einleitung eines Normenkontrollverfahren sowie weitere rechtliche Schritte vor.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Anlage 1</p>		<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Namen der Facebook-Nutzer sind in den nebenstehenden Abbildungen anonymisiert.</p>





<p>Beitrag</p> <p>in Anbetracht der Nachhaltigkeit und der Ressourcenschonung und dem monetären Aspekt zu begrüßen. Das sollte im Anwohnerinteresse sein.</p> <p>1 Wo. Gefällt mir Antworten</p> <p>Das ist ein Witz? Im alten B-Plan ist keine Planstraße eingetragen. Und wieso die Einwohner mit immer höheren Kosten, für den Fall der Fälle, belasten? Es gibt jetzt schon Familien die im Idas finanzielle Überleben kämpfen. Also mal Geld im Vorfeld ausgeben....</p> <p>1 Wo. Gefällt mir Antworten</p> <p>Fremdes Geld...</p> <p>1 Wo. Gefällt mir Antworten</p> <p>von wem reden Sie denn überhaupt? Ich weiß nicht wo hier welcher Einwohner lebt</p> <p>1 Wo. Gefällt mir Antworten</p> <p>Antworten</p> <p>schreiben Sie mir doch auch gerne die Adresse, dann kann ich das checken. Am besten aufgrund des Datenschutzes privat..</p> <p>Kommentieren ...</p>	
<p>schreiben Sie mir doch auch gerne die Adresse, dann kann ich das checken. Am besten aufgrund des Datenschutzes privat..</p> <p>1 Wo. Gefällt mir Antworten</p> <p>ist schon ne Weile raus</p> <p>1 Wo. Gefällt mir Antworten</p> <p>Das stimmt nicht ganz, ja der Bebauungsplan, sollte angeblich geändert werden, damit hier im Dorf keine so große Häuser gebaut werden können (wie in der Schulstraße) Das war jedoch nur für einige alte Bauplätze und für Flächen wo eventuell ein altes Haus steht und das platt gemacht werden würde um ein neues drauf zu setzen. Für Baupläne die erst in ferner Zukunft kommen könnten (In neue Siedlungen ist diese Änderung nicht notwendig, da das dann in den Planungen mit berücksichtigt werden würde, wenn dann noch so gewünscht.</p> <p>1 Wo. Gefällt mir Antworten</p> <p>das stimmt so leider nicht. Das betrifft und sollte auch schon immer den Dorfkern betreffen. Da frag man noch eben bei nach</p> <p>1 Wo. Gefällt mir Antworten</p> <p>Antworten</p> <p>Kommentieren ...</p>	

Anlage 2



Freitag, 11.11.2022 10:18



Freitag, 11.11.2022 10:19



Freitag, 11.11.2022 10:18



Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

	<p>Bürger 14</p> <p>Gegen den am 17.10.2023 bekannt gegebenen Bebauungsplan "Stiekelkamperfehn - Mitte" lege ich hiermit fristgerecht Widerspruch ein. Da dieser aus meiner Sicht die Interessen und Bedürfnisse der Nachbarschaft, sowie Umwelt relevante Merkmale nicht genügend berücksichtigt. Folgende Einwände sind meinerseits vorzubringen:</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p><u>Interesse und Bedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung:</u></p> <p>1. Mein Grundstück an der XXXXXXXXXXXX in 26835 Neukamperfehn mit der Flurnummer XXX, Grundbuchblatt XXX würde auf Grund der Herabsetzung der Bebauungsgrenze auf 30 m vom Straßenkörper erheblich an wirtschaftlichen Wert einbüßen. Zudem ist mir nicht ersichtlich, warum vom bisherigen Maß von in den Ortüblichen 50 m vom Straßenkörper abgewichen wird.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Baufenster wurden zugunsten einer einheitlichen und verträglichen Bebauung festgelegt. Ziel ist es, das Plangebiet gleichmäßig zu beordnen:</p> <p>Zum Schutz des Außenbereiches vor Bebauung setzt die Planung in den betreffenden Randlagen durchgängig Baufenster mit einer Tiefe von 30 m fest. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der Baufenster möglich ist. Eine Bebauung in zweiter Reihe kann auch innerhalb eines Abstandes von 30 m zur vorderen Baugrenze realisiert werden. Darüber hinaus entspricht diese Bebauungstiefe innerhalb des Plangebietes vielerorts der vorhandenen Bestandsstruktur. Ferner haben die vorhandenen Gebäude Bestandsschutz, selbst wenn sie den textlichen wie zeichnerischen Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes NE 07 widersprechen. In Gebieten, die im rückwärtigen Bereich an Bestandsbebauung grenzen, wurde hingegen ein Abstand von 5 m zur hinteren Grundstücksgrenze gewählt.</p> <p>Der in der Stellungnahme erwähnte Abstand von 50 m kann nur bedingt als ortsüblich für Stiekelkamperfehn gewertet werden. Auch die in der Ortslage bereits vorhandenen Bebauungspläne setzen größtenteils Baufenster mit einer Tiefe von 30 m, in Einzelfällen auch 20 m, 25 m oder 40 m, fest. Ist die Verkleinerung der Baufenster behandelt worden?</p> <p>Das in der Stellungnahme beschriebene Grundstück befindet sich ferner derzeit nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes und somit im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Die Beurteilung nach § 34 BauGB hätte in vielen Fällen nur eine ähnliche Bebauungstiefe ermöglicht, wie sie durch die Baufenster im neuen B-Plan NE 07 festgesetzt ist. Hier findet dementsprechend keine Verringerung der Bebauungsmöglichkeiten statt. Gleichzeitig ist es wichtig, auch diese Bereiche planerisch zu beordnen und vor Fehlentwicklungen zu schützen, was durch Baufenster mit einer Tiefe von 30 m gewährleistet wird.</p>

<p>2. Der Wegfall der Grünflächen östlich der Kanalstraße würde den typischen ostfriesischen Fehn-Charakter in dieser Region zerstören.</p> <p>3. Eine dichtere Besiedelung in Neukamperfehn würde voraussichtlich zu einer Erhöhung der Lärmbelastung führen. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass viele Einwohner gerade aufgrund der bisher geringen Lärmbelastung ihren Wohnsitz in Neukamperfehn gewählt haben.</p> <p>4. Die geplanten Planstraßen entlang der Kanalstraße und der Neuen Straße sowie die Erschließung der Grünflächen östlich der Kanalstraße könnten bei Umsetzung dieser Pläne die Lebensqualität für die Nachbarschaft und mich reduzieren.</p> <p><u>Umwelt-relevante Merkmale:</u></p> <p>5. Die weitere Verdichtung, Versiegelung und Erschließung von Außenbereichsflächen beeinflussen aktiv den Klimawandel und stehen im Widerspruch zu einer zukunftsorientierten umweltschonenden Planung. Diese Flächen spielen eine entscheidende Rolle in der Klimaregulierung im Dorfkern, indem sie die Luft im Sommer abkühlen, als Lebensraum für Wildtiere (Fasan, Rehwild usw.) dienen, die Böden als Puffer bei Starkniederschlagsereignissen nutzen und zur Grundwasserneubildung beitragen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die fünf Planstraßen wurden festgesetzt, um die weitere Erreichbarkeit der innenliegenden Außenbereichsflächen zu ermöglichen bzw. nicht auszuschließen. Besagte Flächen liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes NE 07. Neue Baugebiete in diesen Bereichen sind somit weder Teil der vorliegenden Planung noch in naher Zukunft vorgesehen.</p> <p>Lediglich an der Neuen Straße wird in geringfügigem Maße neues Wohnbauland ausgewiesen. Aufgrund des geringen Umfangs und der Tatsache, dass sich die Neuausweisungen direkt am Straßenraum bzw. Straßenverlauf orientieren, wirkt sich diese Planung nicht negativ auf die Wickenstruktur aus.</p> <p>Auch der Bau der Planstraßen ist derzeit nicht geplant. Es liegt allerdings im Interesse der Gemeinde, sich die Erschließung dieser Außenbereichsinseln als Option offenzuhalten, da weder demographische Trends noch die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt vorhersehbar sind. Selbst im Falle einer entsprechenden Planung wäre nicht die großflächige Umwandlung der Grünfläche in Bauland vorgesehen, sondern kleine Flächen, die, wenn überhaupt, sukzessive je nach Bedarf über einen langen Zeitraum hinweg weiterentwickelt werden. Mit derartigen Vorhaben wäre darüber hinaus ein mehrstufiges Genehmigungs- und Planverfahren verbunden, in dessen Zuge auch die Auswirkungen auf Infrastruktur, Natur, Landschaft und Mensch geprüft werden würden. Im Falle einer zukünftigen Erschließung der besagten Flächen würden ferner verschiedene grünordnerische Festsetzungen die Realisierung umweltrelevanter Belange, wie zum Beispiel die Verwendung heimischer Gehölze und die Verhinderung von Schottergärten, gewährleisten. Auch mit dem Ziel, die Flächeninanspruchnahme und die infrastrukturelle Erschließung effizienter zu steuern, erscheinen Neuausweisungen in den innerörtlichen Grünflächen im Vergleich zu Planungen am Ortsrand generell als vergleichsweise sinnvoller.</p> <p>Die in der Stellungnahme genannten negativen Folgen, die Zerstörung des Fehncharakters, Verdichtung, Versiegelung, Lärmbelastung, Verhinderung der Klimaregulation und Zurückdrängung der Natur werden durch die vorliegende Planung nicht vorbereitet. Es kommt zu keiner Minderung der Lebensqualität.</p> <p>Anstatt der Vorbereitung von Neuausweisungen und Versiegelungen verfolgt die vorliegende Planung primär das Ziel, den Bestand neu zu beordnen. Und in diesem Zusammenhang werden verschiedene Festsetzungen</p>
--	--

		<p>getroffen, die die Möglichkeiten zur Versiegelung im Vergleich zum derzeitigen planungsrechtlichen Status Quo minimieren. In den Ursprungsplänen gilt beispielsweise die Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus der Zeit vor 1990, welche eine Versiegelung durch Nebenanlagen von 100 % der Grundstücksfläche ermöglichte. Der vorliegende Plan wurde auf Grundlage der BauNVO von 1990 aufgestellt und beschränkt eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) somit auf 50 %, was bedeutet, dass bei einer GRZ von 0,4 (40 % der Grundstücksfläche) nur weitere 20 % (insgesamt 0,6 / 60 %) der Grundstücksfläche durch Nebenanlagen versiegelt werden dürfen.</p> <p>Darüber hinaus werden für das Plangebiet des Bebauungsplanes NE 07 „Stielkamperfeh-Mitte“ weitere grünordnerische Festsetzungen getroffen.</p>
	<p><u>Rechtliche Bedenken:</u></p> <p>6. Die Gemeinde hat versäumt, Anwohner und Eigentümer des betreffenden Bebauungsplans direkt und nachvollziehbar über geplante Maßnahmen zu informieren. Stattdessen erfuhren sie zufällig über die fehleranfällige Website der Samtgemeinde Hesel von dem Bebauungsplan. Als Steuerzahler und Gemeindevorstand erwarte ich eine direkte und konkrete Informationsquelle.</p> <p>7. Es gab keine Aushänge weder am Schaukasten der Gemeinde Neukamperfeh (Sportplatz Neukamperfeh) noch im Rathaus Hesel. Dies verletzt die Informationspflicht gegenüber den Bürgern schwerwiegend (siehe Anhang 2). Insgesamt sehe ich die externe Kommunikation kritisch, wie sie in den Kommentaren des Gemeinderatsmitglieds Niko Fecht auf Facebook (siehe Anhang 1) dargestellt wird.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bezüglich der Art der Auslegung von Plänen in der frühzeitigen Beteiligung macht § 3 (1) BauGB keine Vorgaben. Mit der Veröffentlichung im Internet ist der Vorentwurf des Bebauungsplanes NE07 somit ortsüblich bekanntgemacht worden, die Auslegung ist rechtmäßig. Für die späteren Entwurfsunterlagen werden dagegen gem. § 3 (2) BauGB neben der Veröffentlichung im Internet auch eine oder mehrere weitere Zugangsmöglichkeiten zur Verfügung gestellt.</p>
	<p>Dieser Plan, der vermeintlich dazu dient, die übermäßige und untypische Bebauung zu verhindern, zeigt bei genauerer Prüfung das genaue Gegenteil: private Grundstücke werden überplant und teilweise zweckentfremdet.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan „Stielkamperfeh-Mitte“ verfolgt das Ziel, den Bestand im Ortsteil Stielkamperfeh zu beordnen sowie eine maßvolle Verdichtung zu gewährleisten und zu steuern. Die Überplanung durch Planstraßen und Baufenster wurde in vorhergehenden Festsetzungsvorschlägen bereits erläutert. Zur Realisierung des besagten Planungsziels wurde die Überplanung der Grundstücksflächen aus verschiedenen weiteren städtebaulichen Gründen festgesetzt:</p> <p><u>Gemeinbedarfsflächen:</u></p> <p>Ziel der Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche ist es, Neukamperfeh als Schulstandort nachhaltig zu sichern und die schulische Versorgung zu erhalten. Die Maßnahme ist daher aus unterschiedlichen städtebaulichen Gründen notwendig.</p>

Da die demographischen Entwicklungen nicht absehbar sind, kann in der Zukunft eine Erweiterung des Schulgebäudes notwendig sein. Unter Berücksichtigung des demographischen Wandels soll Neukamperfeh auch für Familien mit Kindern ein attraktives Wohnumfeld bieten, wozu auch die fußläufige Erreichbarkeit einer Schule beiträgt.

Ferner sind auf dem Gelände in Zukunft auch An- oder Neubauten denkbar, die das Schulangebot attraktiver gestalten, beispielsweise eine Mensa oder neue Spielgeräte auf dem Schulhof. Möglich ist auch ein Neubau des Schulgebäudes.

Auch wenn es sich bei Neukamperfeh um keinen zentralen Ort handelt, liegt es im Interesse der Gemeinde, mit dem Schulstandort eine Grundversorgung an sozialer Infrastruktur vor Ort zu erhalten. Mit dem aktuellen Zuschnitt der Gemeinbedarfsfläche gestalten sich auch aufgrund der benötigten Abstandsflächen sowohl eine Erweiterung der Schule als auch ein gleichartiger Neubau als schwierig. Entsprechende Maßnahmen können unter Umständen wichtig sein, den Schulstandort zu erhalten, eine Gefährdung ist daher zu vermeiden. In diesem Fall erscheint es als berechtigt, öffentliches vor privatem Interesse zu priorisieren und die Gemeinbedarfsfläche zu erweitern.

Nutzungsausschließungen:

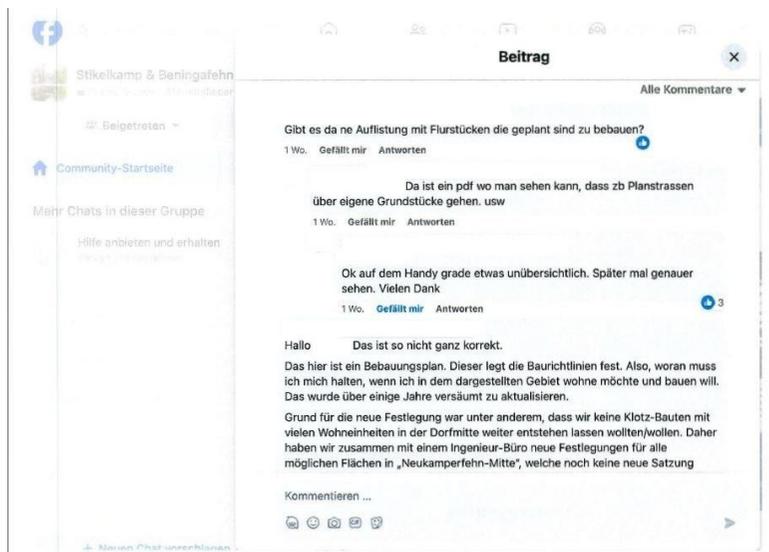
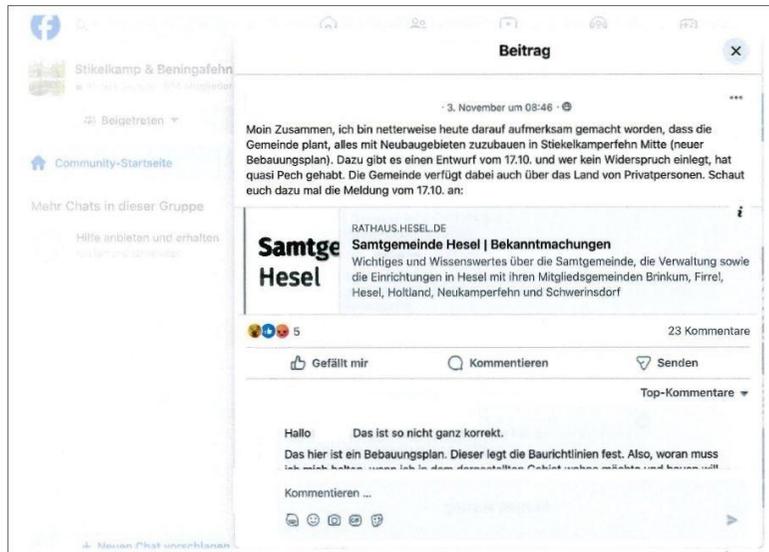
Die in den Wohn- und Mischgebieten ausgeschlossenen Nutzungen sind als ortsuntypisch zu werten. Besagte Nutzungen werden beispielsweise aufgrund von Lärmimmissionen (Vergnügungsstätten) oder Flächenbedarfen (Gartenbautriebe) ausgeschlossen, welche dem Ziel der Planung, eine qualitative Innenentwicklung zu gewährleisten, entgegenstehen. Tankstellen verursachen darüber hinaus einen signifikanten Zielverkehr. Anlagen für Verwaltungen befinden sich in Stiekelkamperfeh außerhalb der Wohn- und Mischgebiete. Im Plangebiet vorhandene Nutzungen haben Bestandschutz, auch wenn sie durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. NE 07 ausgeschlossen werden.

Gewässerräumstreifen:

Die Erforderlichkeit und die Bemaßung der Gewässerräumstreifen wird vom jeweiligen Entwässerungsverband, im Falle der vorliegenden Planung der Entwässerungsverband Oldersum, vorgegeben. Gewässerräumstreifen

		<p>sind nötig, um die Funktionstüchtigkeit der für die Wasserwirtschaft und Entwässerung relevanten Gewässer zu gewährleisten.</p>
	<p>8. Ich widerspreche der textlichen Festsetzung des Bebauungsplans Nr. NE07 "Stiekelkamperfehn-Mitte" in Punkt 1, da diese Nutzungen Nr. 4, Gartenbaubetriebe, nicht als Bestandteil der als WA (Wohnbauflächen) gekennzeichneten Flächen des Bebauungsplans zulässt, obwohl sie gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässig sein sollten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Speziell Gartenbaubetriebe sind ortsuntypisch und widersprechen aufgrund ihrer Großflächigkeit dem Planungsziel der Gemeinde. Dieses besteht darin, durch die Beordnung des Bestandes im Ortsteil Stiekelkamperfehn eine maßvolle und qualitative Verdichtung zu gewährleisten und zu steuern. Vorhandene Gartenbaubetriebe stehen in ihrem jetzigen Zustand unter Bestandsschutz.</p> <p>Ein bestehender Gartenbaubetrieb an der Glockengießerstraße wird ferner im weiteren Verfahren aus dem Geltungsbereich ausgenommen. Da der hier derzeit hier gültige Bebauungsplan Nr. 82 durch das Verfahren flächendeckend aufgehoben wird, ist das Grundstück nun dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen.</p>
	<p>Aufgrund der vorangegangenen Punkte fordere ich eine Umfangreiche Überarbeitung des Bebauungsplans "Stiekelkamperfehn - Mitte" unter Einbeziehung der ansässigen Bevölkerung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Bürgerdialog zur Klärung der aus den Stellungnahmen hervorgegangenen Diskussionspunkte fand am 11.04.2024 statt. Die Ergebnisse werden in die Planung eingearbeitet.</p>
	<p>Sollten sich diese Bedenken nicht in der abschließenden Überarbeitung des Bebauungsplans Nr. NE07 "Stiekelkamperfehn - Mitte" ersichtlich zeigen, halte ich mich mit dem schriftlichen Widerspruch mein Recht auf Einleitung eines Normenkontrollverfahren sowie weitere rechtliche Schritte vor.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anlage 1



Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Namen der Facebook-Nutzer sind in den nebenstehenden Abbildungen anonymisiert.

Beitrag

Hallo Das ist so nicht ganz korrekt.
 Das hier ist ein Bebauungsplan. Dieser legt die Baurichtlinien fest. Also, woran muss ich mich halten, wenn ich in dem dargestellten Gebiet wohne möchte und bauen will. Das wurde über einige Jahre versäumt zu aktualisieren.
 Grund für die neue Festlegung war unter anderem, dass wir keine Klotz-Bauten mit vielen Wohneinheiten in der Dorfmitte weiter entstehen lassen wollten/wollen. Daher haben wir zusammen mit einem Ingenieur-Büro neue Festlegungen für alle möglichen Flächen in „Neukamperfehn-Mitte“, welche noch keine neue Satzung hatte, festgelegt.
 Daher sind natürlich auch private Grundstücke und bisherige freie Flächen mit eingezeichnet.
 Also keine Panik. Bisher ist als einziges Neubaugebiet das hinter dem Roten Weg geplant.
 Diese Planung dient also eher dazu, dass man nicht plötzlich Häuser mit 8 Wohneinheiten mitten in die Schulstraße, Neue Straße etc. Bauen kann, die das Dorfbild ruinieren und unschön aussehen. Zudem sollen dadurch natürlich auch die Nachbarn entlastet werden. Man kann sich jetzt in diesem Gebiet zukünftig drauf verlassen, dass Neubauten und Sanierungen in einem ortstypischen Rahmen gebaut werden 😊!

1 Wo. Gefällt mir Antworten Bearbeitet

und wofür sind dann die Planstrassen? In Gebiete die angeblich

Kommentieren ...

Beitrag

1 Wo. Gefällt mir Antworten Bearbeitet

und wofür sind dann die Planstrassen? In Gebiete die angeblich nicht bebaut werden, sondern nur zum Schutz der Anwohner jetzt als Wohnfläche betitelt wurden?

1 Wo. Gefällt mir Antworten

Das Frage ich mich auch. Zumal die Kanalisation der Neuen Straße (von den Kosten ganz abgesehen) bereits auf eine deutlich höhere Infrastruktur ausgelegt wurde....

1 Wo. Gefällt mir Antworten

↳ 4 weitere Antworten ansehen

Ansonsten gerne eine PN 😊

1 Wo. Gefällt mir Antworten

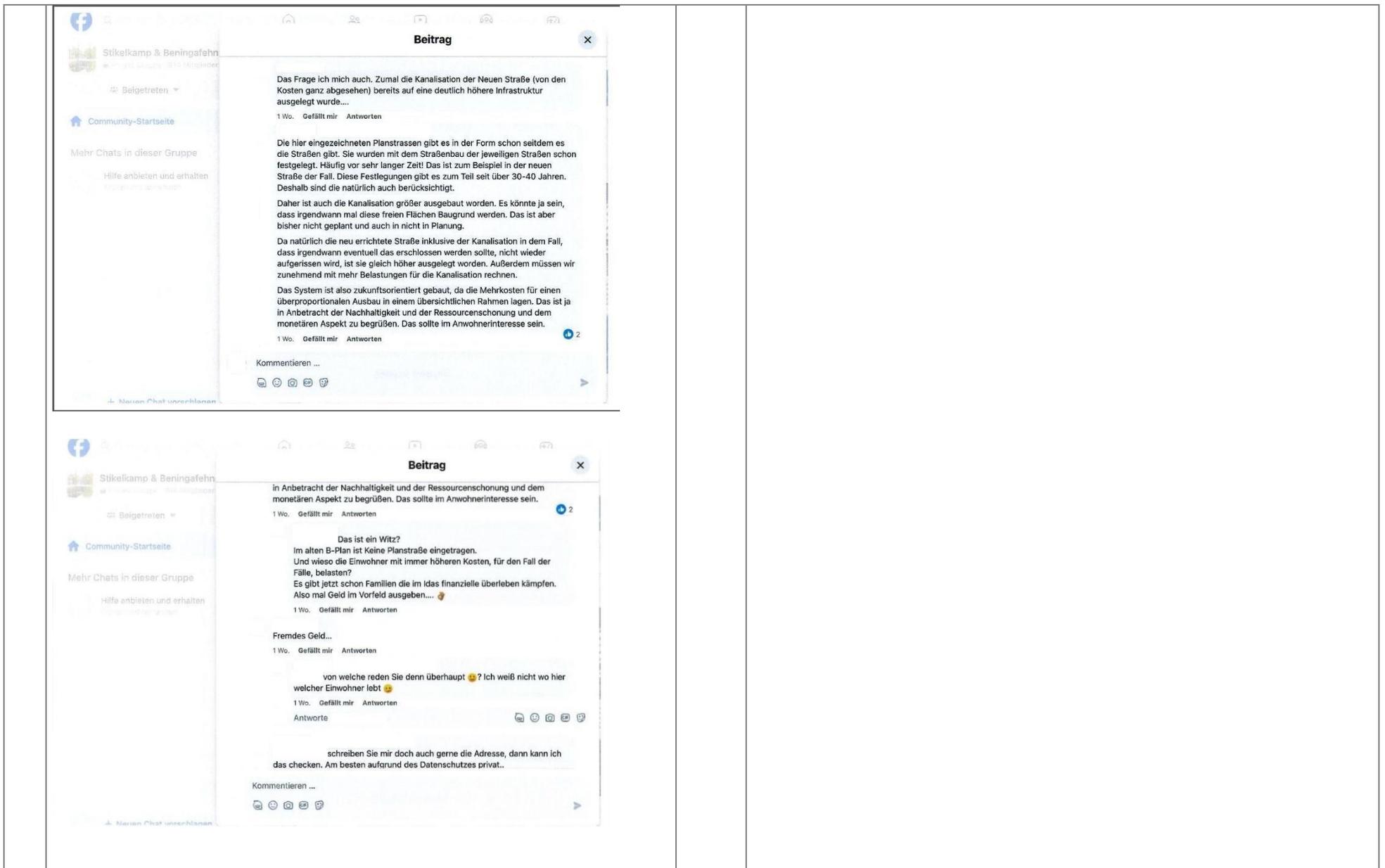
gerne mal öffentlich zur Abwechslung?

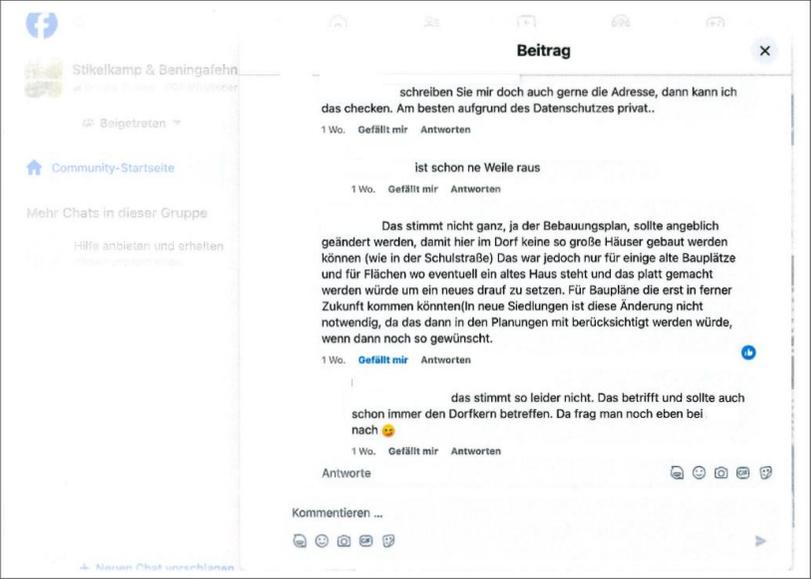
1 Wo. Gefällt mir Antworten

siehe Antwort unten...

1 Wo. Gefällt mir Antworten

Kommentieren ...



	
<p>Anlage 2</p> 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

			
	<p>Bürger 15</p>		
	<p>Gegen den Bebauungsplan Nr. NE 07 Stiekelkamperfehn- Mitte lege ich hiermit Widerspruch ein.</p>		<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Begründung: Ich bin nicht damit einverstanden, dass die Zufahrt zum neuen Baugebiet über mein Baugrundstück von dem Grünen Weg führen soll.</p>		<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die fünf Planstraßen wurden festgesetzt, um die weitere Erreichbarkeit der innenliegenden Außenbereichsflächen zu ermöglichen bzw. nicht auszuschließen. Besagte Flächen liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes NE 07. Neue Baugebiete in diesen Bereichen sind somit weder Teil der vorliegenden Planung noch in naher Zukunft vorgesehen. Auch der Bau der Planstraßen ist derzeit nicht geplant. Es liegt allerdings im Interesse der Gemeinde, sich die Erschließung dieser Außenbereichsinseln als Option offenzuhalten, da weder demographische Trends noch die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt vorhersehbar sind.</p>
	<p>Bürger 16</p>		
	<p>Mit diesem Schreiben reagiere ich auf die Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan NE 07 "Stiekelkamperfehn- Mitte" und möchte meine Bedenken angesichts des vorläufigen Bebauungsplans äußern. Dies tue ich als Besitzerin der Immobilie in der XXXXXXXXXXXX, die von meinen Eltern bewohnt wird. Ich bin in Stiekelkamperfehn aufgewachsen und diesem Ort durch regelmäßige Besuche bei meiner Familie sehr verbunden.</p>		<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Der Einschätzung in der besagten Bekanntmachung, es würde „eine verträgliche Verdichtung des beplanten Innenbereichs im Ortskern von Stiekelkamperfehn ... geschaffen" kann ich nicht zustimmen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes NE 07 ermöglichen im Vergleich zu den bestehenden Bebauungsplänen in den Bestandsgebieten, insbesondere im Ortskern von Stiekelkamperfehn, einerseits eine stärkere Verdichtung. Die Ursrungspläne aus den Jahren 1965 bis 1995, die sich im Geltungsbereich der aktuellen Planung befinden, legen größtenteils Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,2 und 0,3 fest, nur vereinzelt ist die überbaubare Grundstücksfläche mit 0,4 bestimmt. Festgelegt ist ferner maximal ein Vollgeschoss. Der Entwurf des Bebauungsplanes NE 07 weist durchgehend eine GRZ von 0,4 sowie zwei Vollgeschosse aus, sodass hier flächendeckend eine höhere Verdichtung ermöglicht wird.</p> <p>Um die Verdichtung verträglich und maßvoll zu steuern, wird erstmalig eine Maximalzahl an Wohneinheiten festgelegt und je nach Lage unterschiedlich definiert. So können in den locker bebauten allgemeinen Wohngebieten (WA 1) maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude pro vollendeten 700 m² Grundstücksfläche realisiert werden, während in zentraleren Lagen (WA 2 und MI) vier Wohnungen pro Wohngebäude pro 700 m² Grundstücksfläche möglich sind. Da die Zahl an Wohneinheiten bisher nicht geregelt war, wurde zuvor auf Grundlage von § 34 BauGB beurteilt. Durch den Bebauungsplan Nr. NE 07 werden in einigen Teilbereichen Mehrfamilienhäuser ermöglicht, während die Maximalzahl an Wohnungen eine zu starke Verdichtung</p> <p>Generell geht mit einer Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung, wie sie der Bebauungsplan Nr. NE 07 in Teilen vorbereitet, auch die Gefahr einer unverträglichen Verdichtung einher. Um Fehlentwicklungen abzuwenden, reguliert die Planung ferner die zulässigen Trauf- und Firsthöhe (TH und FH). So soll in den verdichteten Lagen (MI und WA 2) die Errichtung von Gebäuden mit einer TH ≤ 5,50 m und einer FH ≤ 11,0 m möglich sein, während die Höhen in den übrigen Gebieten (WA 1) mit einer TH ≤ 4,50 m und einer FH ≤ 9,50 m festgesetzt sind.</p> <p>Um trotz der vorgesehenen Verdichtung eine Gefährdung der ortstypischen Baukultur abzuwenden, werden örtliche Bauvorschriften gem. § 84 NBauO erlassen. Insbesondere die Wiekenstruktur an der Kanalstraße und Hauptwieke im Westen des Plangebietes soll durch Vorschriften u.a. zu der Dachform sowie den Materialien und Farben von Dächern und Fassaden vor baulichen Fehlentwicklungen geschützt werden.</p>
---	--

		<p>Aufgrund der getroffenen Festsetzungen zu GRZ, Vollgeschossen, Zahl der Wohneinheiten, Trauf- und Firsthöhe sowie den örtlichen Bauvorschriften wird der Bebauungsplan Nr. NE 07 dem Planungsziel einer verträglichen Innenentwicklung und Nachverdichtung innerhalb der bereits vorhandenen Bestandsgebiete gerecht.</p>
	<p>Die Gründe für meine Einschätzung lege ich Ihnen gerne im Folgenden dar:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ein Baugebiet dieser Größenordnung im Ortskern wird dem dörflichen Charakter Stikelkamps in keiner Weise gerecht. Die typische Fehnstruktur in ihrer Rhythmik von Wieken und Wiesen, von Häusern gesäumten Kanälen und freien Grünflächen würde zerstört durch ein Wohngebiet dieser Größenordnung. • Das Verkehrsaufkommen für die Kanalstraße und die Neue Straße würde erheblich zunehmen. Gleich mehrere Zuwegungen legen diese Vermutung nahe. • Dass das Planungsbüro Diekmann, Mosebach und Partner "aus ökologischer Sicht" zu einer positiven Bewertung des Vorhabens kommt, verwundert sehr. Große Bereiche der ausgewiesenen Flächen sind natürlich bewachsen und gerade die bewaldeten Bereiche müssen unbedingt erhalten werden. Sie sind wichtiger Lebensraum für die Tiere und tragen zur Klimaregulierung des Dorfes bei. Angesichts der großen klimapolitischen Herausforderungen erscheint das Planungsvorhaben völlig aus der Zeit gefallen. 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die fünf Planstraßen wurden festgesetzt, um die weitere Erreichbarkeit der innenliegenden Außenbereichsflächen zu ermöglichen bzw. nicht auszuschließen. Besagte Flächen liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes NE 07. Neue Baugebiete in diesen Bereichen sind somit weder Teil der vorliegenden Planung noch in naher Zukunft vorgesehen.</p> <p>Lediglich an der Neuen Straße wird in geringfügigem Maße neues Wohnbauland ausgewiesen. Aufgrund des geringen Umfangs und der Tatsache, dass sich die Neuausweisungen direkt am Straßenraum bzw. Straßenverlauf orientieren, wirkt sich diese Planung nicht negativ auf die Wiekenstruktur aus.</p> <p>Auch der Bau der Planstraßen ist derzeit nicht geplant. Es liegt allerdings im Interesse der Gemeinde, sich die Erschließung dieser Außenbereichsinseln als Option offenzuhalten, da weder demographische Trends noch die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt vorhersehbar sind. Selbst im Falle einer entsprechenden Planung wäre nicht die großflächige Umwandlung der Grünfläche in Bauland vorgesehen, sondern kleine Flächen, die, wenn überhaupt, sukzessive je nach Bedarf über einen langen Zeitraum hinweg weiterentwickelt werden. Mit derartigen Vorhaben wäre darüber hinaus ein mehrstufiges Genehmigungs- und Planverfahren verbunden, in dessen Zuge auch die Auswirkungen auf Infrastruktur, Natur, Landschaft und Mensch geprüft werden würden. Im Falle einer zukünftigen Erschließung der besagten Flächen würden ferner verschiedene grünordnerische Festsetzungen die Realisierung umweltrelevanter Belange, wie zum Beispiel die Verwendung heimischer Gehölze und die Verhinderung von Schottergärten, gewährleisten. Auch mit dem Ziel, die Flächeninanspruchnahme und die infrastrukturelle Erschließung effizienter zu steuern, erscheinen Neuausweisungen in den innerörtlichen Grünflächen im Vergleich zu Planungen am Ortsrand generell als vergleichsweise sinnvoller.</p> <p>Die in der Stellungnahme genannten negativen Auswirkungen (Zerstörung der Fehnstruktur, Verhinderung der Klimaregulation und Zurückdrängung der Natur) werden durch die vorliegende Planung nicht vorbereitet. Es kommt zu keiner Minderung der Lebensqualität.</p>

		<p>Anstatt der Vorbereitung von Neuausweisungen und Versiegelungen verfolgt die vorliegende Planung primär das Ziel, den Bestand neu zu beordnen. Und in diesem Zusammenhang werden verschiedene Festsetzungen getroffen, die die Möglichkeiten zur Versiegelung im Vergleich zum derzeitigen planungsrechtlichen Status Quo minimieren. In den Ursprungsplänen gilt beispielsweise die Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus der Zeit vor 1990, welche eine Versiegelung durch Nebenanlagen von 100 % der Grundstücksfläche ermöglichte. Der vorliegende Plan wurde auf Grundlage der BauNVO von 1990 aufgestellt und beschränkt eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) somit auf 50 %, was bedeutet, dass bei einer GRZ von 0,4 (40 % der Grundstücksfläche) nur weitere 20 % (insgesamt 0,6 / 60 %) der Grundstücksfläche durch Nebenanlagen versiegelt werden dürfen.</p> <p>Darüber hinaus werden für das Plangebiet des Bebauungsplanes NE 07 „Stiekelkamperfeh-Mitte“ weitere grünordnerische Festsetzungen getroffen.</p>
	<p>Der konzipierte Bebauungsplan entspricht in keiner Weise Bedürfnissen nach naturnahem, ländlichem Wohnen und ich widerspreche ausdrücklich den unverhältnismäßigen Eingriffen. Sie sind ökologisch nicht vertretbar und bedeuten für die Anwohnerinnen und Anwohner eine Einschränkung der Lebensqualität.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Gefährdung des natürlichen bzw. ländlichen Charakters Stiekelkamperfehns wird durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht vorbereitet. Neuausweisungen finden nur in begrenztem Maße statt und die Wohndichte bzw. bauliche Dichte wird gesteuert anstatt erhöht. Die Planung verfolgt das Ziel, den Bestand im Sinne einer qualitativen Innenentwicklung zu beordnen, Fehlentwicklungen vorzubeugen, den Außenbereich zu schonen und durch örtliche Bauvorschriften den Ortscharakter zu bewahren. Diese Zielsetzungen wurden auch im Sinne des ländlichen Dorfcharakters getroffen.</p> <p>Trotz seines ländlichen Charakters mit allen damit verbundenen Vorzügen muss auch die Zukunftsfähigkeit der Gemeinde Neukamperfeh und des Ortes Stiekelkamperfeh gewährleistet bleiben. Auch wenn es sich bei Stiekelkamperfeh um keinen zentralen Ort handelt, ist er dennoch Hauptort der Gemeinde und muss dementsprechend eine Versorgungsfunktion erfüllen. Eine Verhinderung der räumlichen Weiterentwicklung würde ferner den demographischen Wandel mit seinen negativen Folgen vorantreiben.</p>
	<p>Nehmen Sie also Abstand von diesem Bebauungsplan! Rechtliche Schritte behalte ich mir vor.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

	Bürger 17	
	<p>Widerspruch gegen den Bebauungsplan NE 07 „Stielkamperfehn-Mitte“ Aktenzeichen 612601 weil Flächen für die landwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben sollen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die fünf Planstraßen wurden festgesetzt, um die weitere Erreichbarkeit der innenliegenden Außenbereichsflächen zu ermöglichen bzw. nicht auszuschließen. Besagte Flächen liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes NE 07. Neue Baugebiete in diesen Bereichen sind somit weder Teil der vorliegenden Planung noch in naher Zukunft vorgesehen.</p> <p>Lediglich an der Neuen Straße wird in geringfügigem Maße neues Wohnbauland ausgewiesen. Aufgrund des geringen Umfangs und der Tatsache, dass sich die Neuausweisungen direkt am Straßenraum bzw. Straßenverlauf orientieren, wirkt sich diese Planung nicht negativ auf die Wiekenstruktur aus.</p> <p>Auch der Bau der Planstraßen ist derzeit nicht geplant. Es liegt allerdings im Interesse der Gemeinde, sich die Erschließung dieser Außenbereichsinseln als Option offenzuhalten, da weder demographische Trends noch die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt vorhersehbar sind. Selbst im Falle einer entsprechenden Planung wäre nicht die großflächige Umwandlung der Grünfläche in Bauland vorgesehen, sondern kleine Flächen, die, wenn überhaupt, sukzessive je nach Bedarf über einen langen Zeitraum hinweg weiterentwickelt werden. Mit derartigen Vorhaben wäre darüber hinaus ein mehrstufiges Genehmigungs- und Planverfahren verbunden, in dessen Zuge auch die Auswirkungen auf Infrastruktur, Natur, Landschaft und Mensch geprüft werden würden. Im Falle einer zukünftigen Erschließung der besagten Flächen würden ferner verschiedene grünordnerische Festsetzungen die Realisierung umweltrelevanter Belange, wie zum Beispiel die Verwendung heimischer Gehölze und die Verhinderung von Schottergärten, gewährleisten. Auch mit dem Ziel, die Flächeninanspruchnahme und die infrastrukturelle Erschließung effizienter zu steuern, erscheinen Neuausweisungen in den innerörtlichen Grünflächen im Vergleich zu Planungen am Ortsrand generell als vergleichsweise sinnvoller.</p> <p>Ein Verlust landwirtschaftlicher Flächen wird somit mit Ausnahme des beschriebenen Bereiches an der Neuen Straße durch die vorliegende Planung nicht vorbereitet.</p> <p>Anstatt der Vorbereitung von Neuausweisungen und Versiegelungen verfolgt die vorliegende Planung primär das Ziel, den Bestand neu zu beordnen. Und in diesem Zusammenhang werden verschiedene Festsetzungen</p>

		<p>getroffen, die die Möglichkeiten zur Versiegelung im Vergleich zum derzeitigen planungsrechtlichen Status Quo minimieren. In den Ursprungsplänen gilt beispielsweise die Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus der Zeit vor 1990, welche eine Versiegelung durch Nebenanlagen von 100 % der Grundstücksfläche ermöglichte. Der vorliegende Plan wurde auf Grundlage der BauNVO von 1990 aufgestellt und beschränkt eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) somit auf 50 %, was bedeutet, dass bei einer GRZ von 0,4 (40 % der Grundstücksfläche) nur weitere 20 % (insgesamt 0,6 / 60 %) der Grundstücksfläche durch Nebenanlagen versiegelt werden dürfen.</p> <p>Darüber hinaus werden für das Plangebiet des Bebauungsplanes NE 07 „Stielkamperfeh-Mitte“ weitere grünordnerische Festsetzungen getroffen.</p>
	Bürger 18	
	<p>gegen den am 17.10.2023 bekannt gegebenen Bebauungsplan "Stielkamperfeh - Mitte" lege ich hiermit fristgerecht Widerspruch ein. Da dieser aus meiner Sicht die Interessen und Bedürfnisse der Nachbarschaft, sowie Umwelt relevante Merkmale nicht genügend berücksichtigt. Folgende Einwände sind meinerseits vorzubringen:</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	<p><u>Interesse und Bedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung:</u></p> <p>1. Mein Grundstück an der XXXXXXXXXX in 26835 Neukamperfeh mit der Flurnummer X, Flurstück XXX sowie Flurnummer X, Flurstück XXX würde auf Grund der Herabsetzung der Bebauungsgrenze auf 30 m vom Straßenkörper erheblich an wirtschaftlichen Wert einbüßen. Zudem ist mir nicht ersichtlich, warum vom bisherigen Maß von in den Ortüblichen 50 m vom Straßenkörper abgewichen wird.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Baufenster wurden zugunsten einer einheitlichen und verträglichen Bebauung festgelegt. Ziel ist es, das Plangebiet gleichmäßig zu beordnen:</p> <p>Zum Schutz des Außenbereiches vor Bebauung setzt die Planung in den betreffenden Randlagen durchgängig Baufenster mit einer Tiefe von 30 m fest. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der Baufenster möglich ist. Eine Bebauung in zweiter Reihe kann auch innerhalb eines Abstandes von 30 m zur vorderen Baugrenze realisiert werden. Darüber hinaus entspricht diese Bebauungstiefe innerhalb des Plangebietes vielerorts der vorhandenen Bestandsstruktur. Ferner haben die vorhandenen Gebäude Bestandsschutz, selbst wenn sie den textlichen wie zeichnerischen Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes NE 07 widersprechen. In Gebieten, die im rückwärtigen Bereich an Bestandsbebauung grenzen, wurde hingegen ein Abstand von 5 m zur hinteren Grundstücksgrenze gewählt.</p> <p>Der in der Stellungnahme erwähnte Abstand von 50 m kann nur bedingt als ortsüblich für Stielkamperfeh gewertet werden. Auch die in der Ortslage bereits vorhandenen Bebauungspläne setzen größtenteils Baufenster mit einer Tiefe von 30 m, in Einzelfällen auch 20 m, 25 m oder 40 m, fest.</p>

		<p>Die in der Stellungnahme beschriebenen Grundstücke befinden sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes und somit im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Die Beurteilung nach § 34 BauGB hätte in vielen Fällen nur eine ähnliche Bebauungstiefe ermöglicht, wie sie durch die Baufenster im neuen B-Plan NE 07 festgesetzt ist. Hier findet dementsprechend keine Verringerung der Bebauungsmöglichkeiten statt. Gleichzeitig ist es wichtig, auch diese Bereiche planerisch zu beordnen und vor Fehlentwicklungen zu schützen, was durch Baufenster mit einer Tiefe von 30 m gewährleistet wird.</p>
	<p>2. Der Wegfall der Grünflächen östlich der Kanalstraße würde den typischen ostfriesischen Fehn-Charakter in dieser Region zerstören.</p> <p>3. Eine dichtere Besiedelung in Neukamperfehn würde voraussichtlich zu einer Erhöhung der Lärmbelastung führen. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass viele Einwohner gerade aufgrund der bisher geringen Lärmbelastung ihren Wohnsitz in Neukamperfehn gewählt haben.</p> <p>4. Die geplanten Planstraßen entlang der Kanalstraße und der Neuen Straße sowie die Erschließung der Grünflächen östlich der Kanalstraße könnten bei Umsetzung dieser Pläne die Lebensqualität für die Nachbarschaft und mich reduzieren.</p> <p><u>Umweltrelevante Merkmale:</u></p> <p>5. Die weitere Verdichtung, Versiegelung und Erschließung von Außenbereichsflächen beeinflussen aktiv den Klimawandel und stehen im Widerspruch zu einer zukunftsorientierten umweltschonenden Planung. Diese Flächen spielen eine entscheidende Rolle in der Klimaregulierung im Dorfkern, indem sie die Luft im Sommer abkühlen, als Lebensraum für Wildtiere (Fasan, Damwild, Rehwild usw.) dienen, die Böden als Puffer bei Starkniederschlagsereignissen nutzen und zur Grundwasserneubildung beitragen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die fünf Planstraßen wurden festgesetzt, um die weitere Erreichbarkeit der innenliegenden Außenbereichsflächen zu ermöglichen bzw. nicht auszuschließen. Besagte Flächen liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes NE 07. Neue Baugebiete in diesen Bereichen sind somit weder Teil der vorliegenden Planung noch in naher Zukunft vorgesehen.</p> <p>Lediglich an der Neuen Straße wird in geringfügigem Maße neues Wohnbauland ausgewiesen. Aufgrund des geringen Umfangs und der Tatsache, dass sich die Neuausweisungen direkt am Straßenraum bzw. Straßenverlauf orientieren, wirkt sich diese Planung nicht negativ auf die Wiekenstruktur aus.</p> <p>Auch der Bau der Planstraßen ist derzeit nicht geplant. Es liegt allerdings im Interesse der Gemeinde, sich die Erschließung dieser Außenbereichsinseln als Option offenzuhalten, da weder demographische Trends noch die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt vorhersehbar sind. Selbst im Falle einer entsprechenden Planung wäre nicht die großflächige Umwandlung der Grünfläche in Bauland vorgesehen, sondern kleine Flächen, die, wenn überhaupt, sukzessive je nach Bedarf über einen langen Zeitraum hinweg weiterentwickelt werden. Mit derartigen Vorhaben wäre darüber hinaus ein mehrstufiges Genehmigungs- und Planverfahren verbunden, in dessen Zuge auch die Auswirkungen auf Infrastruktur, Natur, Landschaft und Mensch geprüft werden würden. Im Falle einer zukünftigen Erschließung der besagten Flächen würden ferner verschiedene grünordnerische Festsetzungen die Realisierung umweltrelevanter Belange, wie zum Beispiel die Verwendung heimischer Gehölze und die Verhinderung von Schottergärten, gewährleisten. Auch mit dem Ziel, die Flächeninanspruchnahme und die infrastrukturelle Erschließung effizienter zu steuern, erscheinen Neuausweisungen in den innerörtlichen Grünflächen im Vergleich zu Planungen am Ortsrand generell als vergleichsweise sinnvoller.</p>

		<p>Die genannten negativen Auswirkungen (Zerstörung des Fehn-Charakters, Verdichtung, Versiegelung, Lärmbelastung, Verhinderung der Klimaregulation und Zurückdrängung der Natur werden durch die vorliegende Planung nicht vorbereitet. Es kommt zu keiner Minderung der Lebensqualität.</p> <p>Anstatt der Vorbereitung von Neuausweisungen und Versiegelungen verfolgt die vorliegende Planung primär das Ziel, den Bestand neu zu beordnen. Und in diesem Zusammenhang werden verschiedene Festsetzungen getroffen, die die Möglichkeiten zur Versiegelung im Vergleich zum derzeitigen planungsrechtlichen Status Quo minimieren. In den Ursprungsplänen gilt beispielsweise die Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus der Zeit vor 1990, welche eine Versiegelung durch Nebenanlagen von 100 % der Grundstücksfläche ermöglichte. Der vorliegende Plan wurde auf Grundlage der BauNVO von 1990 aufgestellt und beschränkt eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) somit auf 50 %, was bedeutet, dass bei einer GRZ von 0,4 (40 % der Grundstücksfläche) nur weitere 20 % (insgesamt 0,6 / 60 %) der Grundstücksfläche durch Nebenanlagen versiegelt werden dürfen.</p> <p>Darüber hinaus werden für das Plangebiet des Bebauungsplanes NE 07 „Stielkamperfehn-Mitte“ weitere grünordnerische Festsetzungen getroffen.</p>
	<p><u>Rechtliche Bedenken:</u></p> <p>6. Die Gemeinde hat versäumt, Anwohner und Eigentümer des betreffenden Bebauungsplans direkt und nachvollziehbar über geplante Maßnahmen zu informieren. Stattdessen erfuhren sie zufällig über die fehleranfällige Website der Samtgemeinde Hesel von dem Bebauungsplan. Als Steuerzahler und Gemeindeglied erwarte ich eine direkte und konkrete Informationsquelle.</p> <p>7. Es gab keine Aushänge weder am Schaukasten der Gemeinde Neukamperfehn (Sportplatz Neukamperfehn) noch im Rathaus Hesel. Dies verletzt die Informationspflicht gegenüber den Bürgern schwerwiegend. Insgesamt sehe ich die externe Kommunikation kritisch, wie sie in den Kommentaren des Gemeinderatsmitglieds Niko Fecht auf Facebook dargestellt wird.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bezüglich der Art der Auslegung von Plänen in der frühzeitigen Beteiligung macht § 3 (1) BauGB keine Vorgaben. Mit der Veröffentlichung im Internet ist der Vorentwurf des Bebauungsplanes NE07 somit ortsüblich bekanntgemacht worden, die Auslegung ist rechtmäßig. Für die späteren Entwurfsunterlagen werden dagegen gem. § 3 (2) BauGB neben der Veröffentlichung im Internet auch eine oder mehrere weitere Zugangsmöglichkeiten zur Verfügung gestellt.</p>
	<p>Dieser Plan, der vermeintlich dazu dient, die übermäßige und untypische Bebauung zu verhindern, zeigt bei genauerer Prüfung das genaue Gegenteil: private Grundstücke werden überplant und teilweise zweckentfremdet.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan „Stielkamperfehn-Mitte“ verfolgt das Ziel, den Bestand im Ortsteil Stielkamperfehn zu ordnen sowie eine maßvolle Verdichtung zu gewährleisten und zu steuern. Die Überplanung durch Planstraßen und Baufenster wurde bereits in vorigen Abwägungsvorschlägen begründet. Zur Realisierung des</p>

		<p>besagten Planungsziels wurde die Überplanung der Grundstücksflächen aus verschiedenen weiteren städtebaulichen Gründen festgesetzt:</p> <p><u>Gemeinbedarfsflächen:</u></p> <p>Ziel der Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche ist es, Neukamperfehn als Schulstandort nachhaltig zu sichern und die schulische Versorgung zu erhalten. Die Maßnahme ist daher aus unterschiedlichen städtebaulichen Gründen notwendig.</p> <p>Da die demographischen Entwicklungen nicht absehbar sind, kann in der Zukunft eine Erweiterung des Schulgebäudes notwendig sein. Unter Berücksichtigung des demographischen Wandels soll Neukamperfehn auch für Familien mit Kindern ein attraktives Wohnumfeld bieten, wozu auch die fußläufige Erreichbarkeit einer Schule beiträgt.</p> <p>Ferner sind auf dem Gelände in Zukunft auch An- oder Neubauten denkbar, die das Schulangebot attraktiver gestalten, beispielsweise eine Mensa oder neue Spielgeräte auf dem Schulhof. Möglich ist auch ein Neubau des Schulgebäudes.</p> <p>Auch wenn es sich bei Neukamperfehn um keinen zentralen Ort handelt, liegt es im Interesse der Gemeinde, mit dem Schulstandort eine Grundversorgung an sozialer Infrastruktur vor Ort zu erhalten. Mit dem aktuellen Zuschnitt der Gemeinbedarfsfläche gestalten sich auch aufgrund der benötigten Abstandsflächen sowohl eine Erweiterung der Schule als auch ein gleichartiger Neubau als schwierig. Entsprechende Maßnahmen können unter Umständen wichtig sein, den Schulstandort zu erhalten, eine Gefährdung ist daher zu vermeiden. In diesem Fall erscheint es als berechtigt, öffentliches vor privatem Interesse zu priorisieren und die Gemeinbedarfsfläche zu erweitern.</p> <p><u>Nutzungsausschließungen:</u></p> <p>Die in den Wohn- und Mischgebieten ausgeschlossenen Nutzungen sind als ortsuntypisch zu werten. Besagte Nutzungen werden beispielsweise aufgrund von Lärmimmissionen (Vergnügungsstätten) oder Flächenbedarfen (Gartenbautriebe) ausgeschlossen, welche dem Ziel der Planung, eine qualitative Innenentwicklung zu gewährleisten, entgegenstehen. Tankstellen verursachen darüber hinaus einen signifikanten Zielverkehr. Anlagen für Verwaltungen befinden sich in Stiekelkamperfehn außerhalb der Wohn- und</p>
--	--	---

		<p>Mischgebiete. Im Plangebiet vorhandene Nutzungen haben Bestandschutz, auch wenn sie durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. NE 07 ausgeschlossen werden.</p> <p>Speziell Gartenbaubetriebe sind ortsuntypisch und widersprechen aufgrund ihrer Großflächigkeit dem Planungsziel der Gemeinde. Dieses besteht darin, durch die Beordnung des Bestandes im Ortsteil Stielkelkamperfehn eine maßvolle und qualitative Verdichtung zu gewährleisten und zu steuern. Vorhandene Gartenbaubetriebe stehen in ihrem jetzigen Zustand unter Bestandsschutz.</p> <p>Ein bestehender Gartenbaubetrieb an der Glockengießersstraße wird ferner im weiteren Verfahren aus dem Geltungsbereich ausgenommen. Da der hier derzeit hier gültige Bebauungsplan Nr. 82 durch das Verfahren flächendeckend aufgehoben wird, ist das Grundstück nun dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen.</p> <p><u>Gewässerräumstreifen:</u></p> <p>Die Erforderlichkeit und die Bemaßung der Gewässerräumstreifen wird vom jeweiligen Entwässerungsverband, im Falle der vorliegenden Planung der Entwässerungsverband Oldersum, vorgegeben. Gewässerräumstreifen sind nötig, um die Funktionstüchtigkeit der für die Wasserwirtschaft und Entwässerung relevanten Gewässer zu gewährleisten.</p>
	<p>Aufgrund der vorangegangenen Punkte fordere ich eine Umfangreiche Überarbeitung des Bebauungsplans „Stielkelkamperfehn - Mitte“ unter Einbeziehung der Ansässigen Bevölkerung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Bürgerdialog zur Klärung der aus den Stellungnahmen hervorgegangenen Diskussionspunkte fand am 11.04.2024 statt. Die Ergebnisse werden in die Planung eingearbeitet.</p>
	<p>Sollten sich diese Bedenken nicht in der abschließenden Überarbeitung des Bebauungsplans Nr. NE07 „Stielkelkamperfehn - Mitte“ ersichtlich zeigen, halte ich mir mit dem schriftlichen Widerspruch mein Recht auf Einleitung eines Normenkontrollverfahren sowie weitere rechtliche Schritte vor.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Bürger 19</p>	
	<p>Gegen den am 17.10.2023 bekannt gegebenen Bebauungsplan „Stielkelkamperfehn-Mitte“ legen wir hiermit fristgerecht Widerspruch ein. Aus unserer Sicht werden in diesem Bebauungsplan die Interessen und Bedürfnisse der Anwohner, sowie umweltrelevante Aspekte nicht berücksichtigt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Diesen Widerspruch begründen wir nachfolgend:</p> <p><u>Interesse und Bedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung/der Anwohner:</u></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Baufenster wurden zugunsten einer einheitlichen und verträglichen Bebauung festgelegt. Ziel ist es, das Plangebiet gleichmäßig zu beordnen:</p>

	<p>1. Unser Grundstück an der XXXXXXXXXX in 26835 Neukamperfehn mit der Flurnummer XXX, Flurstück XXX, Grundbuchblatt XXX, würde aufgrund der Herabsetzung der Bebauungsgrenze auf 30 m vom Straßenkörper erheblich an wirtschaftlichen Wert einbüßen. Zudem ist uns nicht einleuchtend, weshalb vom bisherigen ortsüblichen Maß von 50 m vom Straßenkörper abgewichen werden soll.</p>	<p>Zum Schutz des Außenbereiches vor Bebauung setzt die Planung in den betreffenden Randlagen durchgängig Baufenster mit einer Tiefe von 30 m fest. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der Baufenster möglich ist. Eine Bebauung in zweiter Reihe kann auch innerhalb eines Abstandes von 30 m zur vorderen Baugrenze realisiert werden. Darüber hinaus entspricht diese Bebauungstiefe innerhalb des Plangebietes vielerorts der vorhandenen Bestandsstruktur. Ferner haben die vorhandenen Gebäude Bestandsschutz, selbst wenn sie den textlichen wie zeichnerischen Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes NE 07 widersprechen. In Gebieten, die im rückwärtigen Bereich an Bestandsbebauung grenzen, wurde hingegen ein Abstand von 5 m zur hinteren Grundstücksgrenze gewählt.</p> <p>Der in der Stellungnahme erwähnte Abstand von 50 m kann nur bedingt als ortsüblich für Stiekelkamperfehn gewertet werden. Auch die in der Ortslage bereits vorhandenen Bebauungspläne setzen größtenteils Baufenster mit einer Tiefe von 30 m, in Einzelfällen auch 20 m, 25 m oder 40 m, fest.</p> <p>Das in der Stellungnahme beschriebene Grundstück befindet sich derzeit nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes und somit im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Die Beurteilung nach § 34 BauGB hätte in vielen Fällen nur eine ähnliche Bebauungstiefe ermöglicht, wie sie durch die Baufenster im neuen B-Plan NE 07 festgesetzt ist. Hier findet dementsprechend keine Verringerung der Bebauungsmöglichkeiten statt. Gleichzeitig ist es wichtig, auch diese Bereiche planerisch zu ordnen und vor Fehlentwicklungen zu schützen, was durch Baufenster mit einer Tiefe von 30 m gewährleistet wird.</p>
	<p>2. Der Wegfall der Grünflächen östlich der Kanalstraße würde den typischen ostfriesischen Fehncharakter in dieser Region zerstören.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die fünf Planstraßen wurden festgesetzt, um die weitere Erreichbarkeit der innenliegenden Außenbereichsflächen zu ermöglichen bzw. nicht auszuschließen. Besagte Flächen liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes NE 07. Neue Baugebiete in diesen Bereichen sind somit weder Teil der vorliegenden Planung noch in naher Zukunft vorgesehen.</p> <p>Lediglich an der Neuen Straße wird in geringfügigem Maße neues Wohnbauland ausgewiesen. Aufgrund des geringen Umfangs und der Tatsache, dass sich die Neuausweisungen direkt am Straßenraum bzw. Straßenverlauf orientieren, wirkt sich diese Planung nicht negativ auf die Wiekenstruktur aus.</p>

		<p>Auch der Bau der Planstraßen ist derzeit nicht geplant. Es liegt allerdings im Interesse der Gemeinde, sich die Erschließung dieser Außenbereichsinseln als Option offenzuhalten, da weder demographische Trends noch die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt vorhersehbar sind. Selbst im Falle einer entsprechenden Planung wäre nicht die großflächige Umwandlung der Grünfläche in Bauland vorgesehen, sondern kleine Flächen, die, wenn überhaupt, sukzessive je nach Bedarf über einen langen Zeitraum hinweg weiterentwickelt werden. Mit derartigen Vorhaben wäre darüber hinaus ein mehrstufiges Genehmigungs- und Planverfahren verbunden, in dessen Zuge auch die Auswirkungen auf Infrastruktur, Natur, Landschaft und Mensch geprüft werden würden. Im Falle einer zukünftigen Erschließung der besagten Flächen würden ferner verschiedene grünordnerische Festsetzungen die Realisierung umweltrelevanter Belange, wie zum Beispiel die Verwendung heimischer Gehölze und die Verhinderung von Schottergärten, gewährleisten. Auch mit dem Ziel, die Flächeninanspruchnahme und die infrastrukturelle Erschließung effizienter zu steuern, erscheinen Neuausweisungen in den innerörtlichen Grünflächen im Vergleich zu Planungen am Ortsrand generell als vergleichsweise sinnvoller.</p> <p>Alles in Allem wird somit eine Zerstörung des Fehncharakters durch die vorliegende Planung nicht vorbereitet.</p> <p>Anstatt der Vorbereitung von Neuausweisungen und Versiegelungen verfolgt die vorliegende Planung primär das Ziel, den Bestand neu zu beordnen. Und in diesem Zusammenhang werden verschiedene Festsetzungen getroffen, die die Möglichkeiten zur Versiegelung im Vergleich zum derzeitigen planungsrechtlichen Status Quo minimieren. In den Ursprungsplänen gilt beispielsweise die Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus der Zeit vor 1990, welche eine Versiegelung durch Nebenanlagen von 100 % der Grundstücksfläche ermöglichte. Der vorliegende Plan wurde auf Grundlage der BauNVO von 1990 aufgestellt und beschränkt eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) somit auf 50 %, was bedeutet, dass bei einer GRZ von 0,4 (40 % der Grundstücksfläche) nur weitere 20 % (insgesamt 0,6 / 60 %) der Grundstücksfläche durch Nebenanlagen versiegelt werden dürfen.</p> <p>Darüber hinaus werden für das Plangebiet des Bebauungsplanes NE 07 „Stiekelkamperfehn-Mitte“ weitere grünordnerische Festsetzungen getroffen.</p>
	<p>3. Der Wegfall des Kanals - sofern unsere Deutung der Skizze korrekt ist - bedeutet in erheblichem Maße eine Zerstörung des typischen ostfriesischen Fehnbildes. Aus unserer Sicht gilt es jedoch, gerade</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Wegfall des Kanals ist nicht geplant. Der Wasserlauf innerhalb der Kanalstraße wird der Anregung entsprechend im weiteren Verfahren als Wasserfläche dargestellt.</p>

	<p>dieses bestmöglich zu erhalten und zu schützen. Wir fordern stattdessen, den Kanal wieder zu verbreitern, um nicht zuletzt eine zuverlässige Entwässerung unserer Grundstücke wiederherzustellen. Diese Entwässerung funktioniert leider aufgrund der Zuschüttung unseres Kanales unzureichend, so dass in vielen Häusern hier Wasser im Keller steht.</p>	<p>Die Belange der Oberflächenentwässerung werden in einem parallel aufgestellten Entwässerungskonzept bewertet, das die Entwässerung prüft und dessen Inhalte in die Planung einfließen. Es wird den Planunterlagen beigefügt.</p> <p>Dem Konzept zufolge sind die vorhandenen Erschließungsstraßen bereits ausreichend durch ein System von Regenwasserkanälen, Regenrückhaltebecken und Entwässerungsgräben ausgestattet. Eine hydraulische Überprüfung sei hierbei nicht notwendig, da die bei der Dimensionierung die erschlossenen Grundstücke ebenfalls berücksichtigt wurden. In die Planung werden ferner gemäß dem Konzept Festsetzungen aufgenommen, die technische Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung auf den Grundstücken vorschreiben.</p>
	<p>4. Eine dichtere Besiedelung in Neukamperfehne würde voraussichtlich zu einer Erhöhung der Lärmbelastung führen. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass wir - wie viele andere Bewohner auch - gerade aufgrund der bisher geringen Lärmbelastung als Wohnsitz kürzlich Neukamperfehne gewählt haben.</p> <p>5. Die geplanten Planstraßen entlang der Kanalstraße und der Neuen Straße sowie die Erschließung der Grünflächen östlich der Kanalstraße würden bei Umsetzung Ihrer Pläne die Lebensqualität für uns und auch die gesamte Nachbarschaft stark reduzieren.</p> <p>6. Bereits jetzt ist die medizinische Versorgung im ländlichen Bereich sehr angespannt. So auch hier in Neukamperfehne und Umzu. Durch eine noch größere Bevölkerungsdichte in diesem Bereich würde diese angespannte Situation zusätzlich verschärft.</p> <p><u>Umweltrelevante Aspekte:</u></p> <p>1. Die weitere Verdichtung, Versiegelung und Erschließung von Außenbereichsflächen beeinflussen aktiv den Klimawandel und stehen im Widerspruch zu einer zukunftsorientierten und umweltschonenden Planung. Diese Flächen spielen eine entscheidende Rolle in der Klimaregulierung im Dorfkern, indem sie die Luft im Sommer abkühlen, als Lebensraum für Wildtiere dienen, die Böden als Puffer bei Starkniederschlagsereignissen nutzen und zur Grundwasserneubildung beitragen.</p> <p>2. Des Weiteren würde eine Verdichtung, Versiegelung und Erschließung der Kanalisation des Baugebietes die ohnehin durch den zu-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Wie bereits dargestellt sind in dem betreffenden Gebiet in naher Zukunft abgesehen von den Planungen an der Neuen Straße weder Planstraßen noch Neuausweisungen vorgesehen. Die genannten negativen Auswirkungen (höhere Lärmbelastung, Überlastung der sozialen bzw. medizinischen Infrastruktur und Entwässerungskanäle durch Zuwanderung bzw. neue Baugebiete, Verhinderung der Klimaregulierung und Zurückdrängung der Natur werden durch die vorliegende Planung nicht vorbereitet. Es kommt zu keiner Minderung der Lebensqualität.</p>

	<p>geschütteten Kanal erschwerte Entwässerung weiter verschlechtern. Die derzeitige Lage ist für den Großteil der Anwohner der Kanalstraße jetzt bereits schwierig, da die Entwässerung aufgrund der Zuschüttung unseres Kanales unzureichend funktioniert, so dass in vielen Häusern hier Wasser im Keller steht.</p>		
	<p><u>Rechtliche Bedenken:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Gemeinde hatte versäumt, Anwohner und Eigentümer des betreffenden Bebauungsplans direkt und nachvollziehbar über geplante Maßnahmen zu informieren. Stattdessen erfuhren wir zufällig über die fehleranfällige Website der Samtgemeinde Hesel von dem Bebauungsplan. Als Steuerzahler und Gemeindemitglied erwarten wir eine direkte und konkrete Informationsquelle. 2. Es gibt bisher keine Aushänge. Weder am Schaukasten der Gemeinde Neukamperfehn (Sportplatz Neukamperfehn), noch im Rathaus Hesel. Dies verletzt die Informationspflicht gegenüber den Bürgern schwerwiegend. Insgesamt sehen wir die externe Kommunikation kritisch. 		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bezüglich der Art der Auslegung von Plänen in der frühzeitigen Beteiligung macht § 3 (1) BauGB keine Vorgaben. Mit der Veröffentlichung im Internet ist der Vorentwurf des Bebauungsplanes NE07 somit ortsüblich bekanntgemacht worden, die Auslegung ist rechtmäßig. Für die späteren Entwurfsunterlagen werden dagegen gem. § 3 (2) BauGB neben der Veröffentlichung im Internet auch eine oder mehrere weitere Zugangsmöglichkeiten zur Verfügung gestellt.</p>
	<p>Dieser Plan, der vermeintlich dazu dient, die übermäßige und untypische Bebauung zu verhindern, zeigt bei genauerer Prüfung das genaue Gegenteil: private Grundstücke werden überplant und teilweise zweckentfremdet.</p>		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan „Stiekelkamperfehn-Mitte“ verfolgt das Ziel, den Bestand im Ortsteil Stiekelkamperfehn zu beordnen sowie eine maßvolle Verdichtung zu gewährleisten und zu steuern. Die Überplanung durch Planstraßen und Baufenster wurde bereits in einem vorigen Abwägungsvorschlag begründet. Eine Gefährdung des Fehn-Charakters ist, wie bereits ausgeführt, durch die Planung nicht zu befürchten. Zur Realisierung des besagten Planungsziels wurde die Überplanung der Grundstücksflächen aus verschiedenen weiteren städtebaulichen Gründen festgesetzt:</p> <p><u>Gemeinbedarfsflächen:</u></p> <p>Ziel der Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche ist es, Neukamperfehn als Schulstandort nachhaltig zu sichern und die schulische Versorgung zu erhalten. Die Maßnahme ist daher aus unterschiedlichen städtebaulichen Gründen notwendig.</p> <p>Da die demographischen Entwicklungen nicht absehbar sind, kann in der Zukunft eine Erweiterung des Schulgebäudes notwendig sein. Unter Berücksichtigung des demographischen Wandels soll Neukamperfehn auch für Familien mit Kindern ein attraktives Wohnumfeld bieten, wozu auch die fußläufige Erreichbarkeit einer Schule beiträgt.</p>

		<p>Ferner sind auf dem Gelände in Zukunft auch An- oder Neubauten denkbar, die das Schulangebot attraktiver gestalten, beispielsweise eine Mensa oder neue Spielgeräte auf dem Schulhof. Möglich ist auch ein Neubau des Schulgebäudes.</p> <p>Auch wenn es sich bei Neukamperfehn um keinen zentralen Ort handelt, liegt es im Interesse der Gemeinde, mit dem Schulstandort eine Grundversorgung an sozialer Infrastruktur vor Ort zu erhalten. Mit dem aktuellen Zuschnitt der Gemeinbedarfsfläche gestalten sich auch aufgrund der benötigten Abstandsflächen sowohl eine Erweiterung der Schule als auch ein gleichartiger Neubau als schwierig. Entsprechende Maßnahmen können unter Umständen wichtig sein, den Schulstandort zu erhalten, eine Gefährdung ist daher zu vermeiden. In diesem Fall erscheint es als berechtigt, öffentliches vor privatem Interesse zu priorisieren und die Gemeinbedarfsfläche zu erweitern.</p> <p><u>Nutzungsausschließungen:</u></p> <p>Die in den Wohn- und Mischgebieten ausgeschlossenen Nutzungen sind als ortsuntypisch zu werten. Besagte Nutzungen werden beispielsweise aufgrund von Lärmimmissionen (Vergnügungsstätten) oder Flächenbedarfen (Gartenbautriebe) ausgeschlossen, welche dem Ziel der Planung, eine qualitative Innenentwicklung zu gewährleisten, entgegenstehen. Tankstellen verursachen darüber hinaus einen signifikanten Zielverkehr. Anlagen für Verwaltungen befinden sich in Stiekelkamperfehn außerhalb der Wohn- und Mischgebiete. Im Plangebiet vorhandene Nutzungen haben Bestandschutz, auch wenn sie durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. NE 07 ausgeschlossen werden.</p> <p><u>Gewässerräumstreifen:</u></p> <p>Die Erforderlichkeit und die Bemaßung der Gewässerräumstreifen wird vom jeweiligen Entwässerungsverband, im Falle der vorliegenden Planung der Entwässerungsverband Oldersum, vorgegeben. Gewässerräumstreifen sind nötig, um die Funktionstüchtigkeit der für die Wasserwirtschaft und Entwässerung relevanten Gewässer zu gewährleisten.</p>
	<p>3. Wir widersprechen der textlichen Festsetzung des Bebauungsplans Nr. NE07 "Stiekelkamperfehn-Mitte" in Punkt 1, da diese Nutzungen Nr. 4, Gartenbaubetriebe, nicht als Bestandteil der als WA</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Speziell Gartenbaubetriebe sind ortsuntypisch und widersprechen aufgrund ihrer Großflächigkeit dem Planungsziel der Gemeinde. Dieses besteht darin, durch die Beordnung des</p>

	<p>(Wohnbauflächen) gekennzeichneten Flächen des Bebauungsplans zulässt, obwohl sie gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässig sein sollten.</p>	<p>Bestandes im Ortsteil Stiekelkamperfehn eine maßvolle und qualitative Verdichtung zu gewährleisten und zu steuern. Vorhandene Gartenbaubetriebe stehen in ihrem jetzigen Zustand unter Bestandsschutz.</p> <p>Ein bestehender Gartenbaubetrieb an der Glockengießersstraße wird ferner im weiteren Verfahren aus dem Geltungsbereich ausgenommen. Da der hier derzeit gültige Bebauungsplan Nr. 82 durch das Verfahren flächendeckend aufgehoben wird, ist das Grundstück nun dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen.</p>
	<p>Aufgrund der vorangegangenen Punkte fordern wir eine umfangreiche Überarbeitung des Bebauungsplans "Stiekelkamperfehn-Mitte" unter Berücksichtigung der Interessen und Bedenken der Anwohner.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Bürgerdialog zur Klärung der aus den Stellungnahmen hervorgegangenen Diskussionspunkte fand am 11.04.2024 statt. Die Ergebnisse werden in die Planung eingearbeitet.</p>
	<p>Sollte eine Berücksichtigung dieser Bedenken in der abschließenden Überarbeitung des Bebauungsplans Nr. NE07 "Stiekelkamperfehn-Mitte" nicht erkennbar sein, behalten wir uns mit diesem Widerspruch das Recht auf Einleitung eines Normenkontrollverfahrens Überarbeitung sowie weitere rechtliche Schritte vor.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Bürger 20</p>	
	<p>gegen den am 17.10.2023 bekannt gegebenen Bebauungsplan "Stiekelkamperfehn- Mitte" lege ich hiermit fristgerecht Widerspruch ein. Da dieser aus meiner Sicht die Interessen und Bedürfnisse der Nachbarschaft, sowie Umwelt relevanter Merkmale nicht genügend berücksichtigt. Folgende Einwände sind meinerseits vorzubringen:</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Interesse und Bedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Mein Grundstück an der XXXXXXXXXX in 26835 Neukamperfehn würde auf Grund der Herabsetzung der Bebauungsgrenze auf 30m vom Straßenkörper erheblich an wirtschaftlichen Wert einbüßen. Zudem ist mir nicht ersichtlich, warum vom bisherigen Maß in den Ortsüblichen 50 m vom Straßenkörper abgewichen wird. 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Baufenster wurden zugunsten einer einheitlichen und verträglichen Bebauung festgelegt. Ziel ist es, das Plangebiet gleichmäßig zu beordnen:</p> <p>Zum Schutz des Außenbereiches vor Bebauung setzt die Planung in den betreffenden Randlagen durchgängig Baufenster mit einer Tiefe von 30 m fest. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der Baufenster möglich ist. Eine Bebauung in zweiter Reihe kann auch innerhalb eines Abstandes von 30 m zur vorderen Baugrenze realisiert werden. Darüber hinaus entspricht diese Bebauungstiefe innerhalb des Plangebietes vielerorts der vorhandenen Bestandsstruktur. Ferner haben die vorhandenen Gebäude Bestandsschutz, selbst wenn sie den textlichen wie zeichnerischen Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes NE 07 widersprechen. In Gebieten, die im rückwärtigen Bereich an Bestandsbebauung grenzen,</p>

		<p>wurde hingegen ein Abstand von 5 m zur hinteren Grundstücksgrenze gewählt.</p> <p>Der in der Stellungnahme erwähnte Abstand von 50 m kann nur bedingt als ortsüblich für Stiekelkamperfehn gewertet werden. Auch die in der Ortslage bereits vorhandenen Bebauungspläne setzen größtenteils Baufenster mit einer Tiefe von 30 m, in Einzelfällen auch 20 m, 25 m oder 40 m, fest.</p> <p>Das in der Stellungnahme beschriebene Grundstück liegt im Geltungsbereich einer Innenbereichssatzung nach § 34 BauGB, welche keine Baufenster festgesetzt hat. Die Beurteilung nach § 34 BauGB hätte zudem in vielen Fällen nur eine ähnliche Bebauungstiefe ermöglicht, wie sie auch durch die Baufenster im neuen B-Plan NE 07 festgesetzt ist. Gleichzeitig ist es wichtig, auch diese Bereiche planerisch zu beordnen und vor Fehlentwicklungen zu schützen, was durch Baufenster mit einer Tiefe von 30 m gewährleistet wird.</p>
	<p>2. Der Wegfall der Grünflächen entlang der Hauptstraße würde den typischen ostfriesischen Fehn-Charakter in dieser Region zerstören.</p> <p>3. Eine dichtere Besiedelung in Neukamperfehn würde voraussichtlich zu einer Erhöhung der Lärmbelastung führen. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass viele Einwohner gerade aufgrund der bisher geringen Lärmbelastung ihren Wohnsitz in Neukamperfehn gewählt haben.</p> <p>4. Die geplanten Planstraßen sowie die Erschließung der Grünflächen könnten bei Umsetzung dieser Pläne die Lebensqualität für die Nachbarschaft und mich reduzieren.</p> <p>Umwelt relevante Merkmale:</p> <p>5. Die weitere Verdichtung, Versiegelung und Erschließung von Außenbereichsflächen beeinflussen aktiv den Klimawandel und stehen im Widerspruch zu einer zukunftsorientierten, umweltschonenden Planung. Diese Flächen spielen eine entscheidende Rolle in der Klimaregulierung im Dorfkern, indem sie die Luft im Sommer abkühlen, als Lebensraum für Wildtiere (Fasan, Damwild, Rehwild usw.) dienen, die Böden als Puffer bei Starkniederschlagsereignissen nutzen und zur Grundwasserneubildung beitragen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die fünf Planstraßen wurden festgesetzt, um die weitere Erreichbarkeit der innenliegenden Außenbereichsflächen zu ermöglichen bzw. nicht auszuschließen. Besagte Flächen liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes NE 07. Neue Baugebiete in diesen Bereichen sind somit weder Teil der vorliegenden Planung noch in naher Zukunft vorgesehen.</p> <p>Lediglich an der Neuen Straße wird in geringfügigem Maße neues Wohnbauland ausgewiesen. Aufgrund des geringen Umfangs und der Tatsache, dass sich die Neuausweisungen direkt am Straßenraum bzw. Straßenverlauf orientieren, wirkt sich diese Planung nicht negativ auf die Wickenstruktur aus.</p> <p>Auch der Bau der Planstraßen ist derzeit nicht geplant. Es liegt allerdings im Interesse der Gemeinde, sich die Erschließung dieser Außenbereichsinseln als Option offenzuhalten, da weder demographische Trends noch die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt vorhersehbar sind. Selbst im Falle einer entsprechenden Planung wäre nicht die großflächige Umwandlung der Grünfläche in Bauland vorgesehen, sondern kleine Flächen, die, wenn überhaupt, sukzessive je nach Bedarf über einen langen Zeitraum hinweg weiterentwickelt werden. Mit derartigen Vorhaben wäre darüber hinaus ein mehrstufiges Genehmigungs- und Planverfahren verbunden, in dessen Zuge auch die Auswirkungen auf Infrastruktur, Natur, Landschaft und Mensch geprüft werden würden. Im Falle einer zukünftigen Erschließung</p>

		<p>der besagten Flächen würden ferner verschiedene grünordnerische Festsetzungen die Realisierung umweltrelevanter Belange, wie zum Beispiel die Verwendung heimischer Gehölze und die Verhinderung von Schottergärten, gewährleisten. Auch mit dem Ziel, die Flächeninanspruchnahme und die infrastrukturelle Erschließung effizienter zu steuern, erscheinen Neuausweisungen in den innerörtlichen Grünflächen im Vergleich zu Planungen am Ortsrand generell als vergleichsweise sinnvoller.</p> <p>Die in der Stellungnahme genannten Negativfolgen (Zerstörung des Fehn-Charakters, Verdichtung, Versiegelung, Lärmbelastung, Verhinderung der Klimaregulation und Zurückdrängung der Natur) werden durch die vorliegende Planung nicht vorbereitet. Es ist von keiner Minderung der Lebensqualität auszugehen.</p> <p>Anstatt der Vorbereitung von Neuausweisungen und Versiegelungen verfolgt die vorliegende Planung primär das Ziel, den Bestand neu zu beordnen. Und in diesem Zusammenhang werden verschiedene Festsetzungen getroffen, die die Möglichkeiten zur Versiegelung im Vergleich zum derzeitigen planungsrechtlichen Status Quo minimieren. In den Ursprungsplänen gilt beispielsweise die Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus der Zeit vor 1990, welche eine Versiegelung durch Nebenanlagen von 100 % der Grundstücksfläche ermöglichte. Der vorliegende Plan wurde auf Grundlage der BauNVO von 1990 aufgestellt und beschränkt eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) somit auf 50 %, was bedeutet, dass bei einer GRZ von 0,4 (40 % der Grundstücksfläche) nur weitere 20 % (insgesamt 0,6 / 60 %) der Grundstücksfläche durch Nebenanlagen versiegelt werden dürfen.</p> <p>Darüber hinaus werden für das Plangebiet des Bebauungsplanes NE 07 „Stiekelkamperfehn-Mitte“ weitere grünordnerische Festsetzungen getroffen.</p>
	<p>Rechtliche Bedenken:</p> <ol style="list-style-type: none"> 6. Die Gemeinde hat versäumt, Anwohner und Eigentümer des betreffenden Bebauungsplans direkt und nachvollziehbar über geplante Maßnahmen zu informieren. Stattdessen erfuhren sie zufällig über die fehleranfällige Website der Samtgemeinde Hesel von dem Bebauungsplan. Als Steuerzahler und Gemeindemitglied erwarte ich eine direkte und konkrete Informationsquelle. 7. Es gab keine Aushänge weder am Schaukasten der Gemeinde Neukamperfehn (Sportplatz Neukamperfehn) noch im Rathaus Hesel. Dies verletzt die Informationspflicht gegenüber den Bürgern 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bezüglich der Art der Auslegung von Plänen in der frühzeitigen Beteiligung macht § 3 (1) BauGB keine Vorgaben. Mit der Veröffentlichung im Internet ist der Vorentwurf des Bebauungsplanes NE07 somit ortsüblich bekanntgemacht worden, die Auslegung ist rechtmäßig. Für die späteren Entwurfsunterlagen werden dagegen gem. § 3 (2) BauGB neben der Veröffentlichung im Internet auch eine oder mehrere weitere Zugangsmöglichkeiten zur Verfügung gestellt.</p>

	<p>schwerwiegend (siehe Anhang 2). Insgesamt sehe ich die informelle Kommunikation, wie sie in den Kommentaren des Gemeinderatsmitglieds Niko Fecht auf Facebook (siehe Anhang 1) dargestellt wird, kritisch.</p>	
	<p>Dieser Plan, der vermeintlich dazu dient, die übermäßige und untypische Bebauung zu verhindern, zeigt bei genauerer Prüfung das genaue Gegenteil: private Grundstücke werden überplant, teilweise zweckentfremdet und der typische Fehn-Charakter, der für die Bewohner ein essentieller Lebensbestandteil ist, geht verloren.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan „Stiekelkamperfehn-Mitte“ verfolgt das Ziel, den Bestand im Ortsteil Stiekelkamperfehn zu beordnen sowie eine maßvolle Verdichtung zu gewährleisten und zu steuern. Die Überplanung durch Planstraßen und Baufenster wurde bereits in einem vorigen Abwägungsvorschlag begründet. Eine Gefährdung des Fehn-Charakters ist, wie bereits ausgeführt, durch die Planung nicht zu befürchten. Zur Realisierung des besagten Planungsziels wurde die Überplanung der Grundstücksflächen aus verschiedenen weiteren städtebaulichen Gründen festgesetzt:</p> <p><u>Gemeinbedarfsflächen:</u></p> <p>Ziel der Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche ist es, Neukamperfehn als Schulstandort nachhaltig zu sichern und die schulische Versorgung zu erhalten. Die Maßnahme ist daher aus unterschiedlichen städtebaulichen Gründen notwendig.</p> <p>Da die demographischen Entwicklungen nicht absehbar sind, kann in der Zukunft eine Erweiterung des Schulgebäudes notwendig sein. Unter Berücksichtigung des demographischen Wandels soll Neukamperfehn auch für Familien mit Kindern ein attraktives Wohnumfeld bieten, wozu auch die fußläufige Erreichbarkeit einer Schule beiträgt.</p> <p>Ferner sind auf dem Gelände in Zukunft auch An- oder Neubauten denkbar, die das Schulangebot attraktiver gestalten, beispielsweise eine Mensa oder neue Spielgeräte auf dem Schulhof. Möglich ist auch ein Neubau des Schulgebäudes.</p> <p>Auch wenn es sich bei Neukamperfehn um keinen zentralen Ort handelt, liegt es im Interesse der Gemeinde, mit dem Schulstandort eine Grundversorgung an sozialer Infrastruktur vor Ort zu erhalten. Mit dem aktuellen Zuschnitt der Gemeinbedarfsfläche gestalten sich auch aufgrund der benötigten Abstandsflächen sowohl eine Erweiterung der Schule als auch ein gleichartiger Neubau als schwierig. Entsprechende Maßnahmen können unter Umständen wichtig sein, den Schulstandort zu erhalten, eine Gefähr-</p>

		<p>dung ist daher zu vermeiden. In diesem Fall erscheint es als berechtigt, öffentliches vor privatem Interesse zu priorisieren und die Gemeinbedarfsfläche zu erweitern.</p> <p><u>Nutzungsausschließungen:</u></p> <p>Die in den Wohn- und Mischgebieten ausgeschlossenen Nutzungen sind als ortsuntypisch zu werten. Besagte Nutzungen werden beispielsweise aufgrund von Lärmimmissionen (Vergnügungsstätten) oder Flächenbedarfen (Gartenbautriebe) ausgeschlossen, welche dem Ziel der Planung, eine qualitative Innenentwicklung zu gewährleisten, entgegenstehen. Tankstellen verursachen darüber hinaus einen signifikanten Zielverkehr. Anlagen für Verwaltungen befinden sich in Stiekelkamperfehn außerhalb der Wohn- und Mischgebiete. Im Plangebiet vorhandene Nutzungen haben Bestandsschutz, auch wenn sie durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. NE 07 ausgeschlossen werden.</p> <p>Speziell Gartenbaubetriebe sind ortsuntypisch und widersprechen aufgrund ihrer Großflächigkeit dem Planungsziel der Gemeinde. Dieses besteht darin, durch die Beordnung des Bestandes im Ortsteil Stiekelkamperfehn eine maßvolle und qualitative Verdichtung zu gewährleisten und zu steuern. Vorhandene Gartenbaubetriebe stehen in ihrem jetzigen Zustand unter Bestandsschutz.</p> <p>Ein bestehender Gartenbaubetrieb an der Glockengießersstraße wird ferner im weiteren Verfahren aus dem Geltungsbereich ausgenommen. Da der hier derzeit hier gültige Bebauungsplan Nr. 82 durch das Verfahren flächendeckend aufgehoben wird, ist das Grundstück nun dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen.</p> <p><u>Gewässerräumstreifen:</u></p> <p>Die Erforderlichkeit und die Bemaßung der Gewässerräumstreifen wird vom jeweiligen Entwässerungsverband, im Falle der vorliegenden Planung der Entwässerungsverband Oldersum, vorgegeben. Gewässerräumstreifen sind nötig, um die Funktionstüchtigkeit der für die Wasserwirtschaft und Entwässerung relevanten Gewässer zu gewährleisten.</p>
	<p>Aufgrund der vorangegangenen Punkte fordere ich eine umfangreiche Überarbeitung des Bebauungsplans "Stiekelkamperfehn - Mitte" unter Einbeziehung der ansässigen Bevölkerung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Bürgerdialog zur Klärung der aus den Stellungnahmen hervorgegangenen Diskussionspunkte fand am 11.04.2024 statt. Die Ergebnisse werden in die Planung eingearbeitet.</p>

<p>Sollten sich diese Bedenken nicht in der abschließenden Überarbeitung des Bebauungsplans Nr. NE07 "Stielkamperfeh- Mitte" ersichtlich zeigen, halte ich mich mit dem schriftlichen Widerspruch mein Recht auf Einleitung eines Normenkontrollverfahrens sowie weitere rechtliche Schritte vor.</p>		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Bürger 21 Stellungnahme Teil 1</p>		
<p>gegen den am 17.10.2023 bekannt gegebenen Bebauungsplan "Stielkamperfeh- Mitte" lege ich hiermit fristgerecht Widerspruch ein. Da dieser aus meiner Sicht die Interessen und Bedürfnisse der Nachbarschaft, sowie Umwelt relevanter Merkmale nicht genügend berücksichtigt. Folgende Einwände sind meinerseits vorzubringen:</p>		<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Interesse und Bedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Mein Grundstück an der XXXXXXXXXX in 26835 Neukamperfeh würde auf Grund der Herabsetzung der Bebauungsgrenze auf 30 m vom Straßenkörper erheblich an wirtschaftlichen Wert einbüßen. Zudem ist mir nicht ersichtlich, warum vom bisherigen Maß in den Ortsüblichen 50 m vom Straßenkörper abgewichen wird. 		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Baufenster wurden zugunsten einer einheitlichen und verträglichen Bebauung festgelegt. Ziel ist es, das Plangebiet gleichmäßig zu beordnen:</p> <p>Zum Schutz des Außenbereiches vor Bebauung setzt die Planung in den betreffenden Randlagen durchgängig Baufenster mit einer Tiefe von 30 m fest. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der Baufenster möglich ist. Eine Bebauung in zweiter Reihe kann auch innerhalb eines Abstandes von 30 m zur vorderen Baugrenze realisiert werden. Darüber hinaus entspricht diese Bebauungstiefe innerhalb des Plangebietes vielerorts der vorhandenen Bestandsstruktur. Ferner haben die vorhandenen Gebäude Bestandsschutz, selbst wenn sie den textlichen wie zeichnerischen Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes NE 07 widersprechen. In Gebieten, die im rückwärtigen Bereich an Bestandsbebauung grenzen, wurde hingegen ein Abstand von 5 m zur hinteren Grundstücksgrenze gewährt.</p> <p>Der in der Stellungnahme erwähnte Abstand von 50 m kann nur bedingt als ortsüblich für Stielkamperfeh gewertet werden. Auch die in der Ortslage bereits vorhandenen Bebauungspläne setzen größtenteils Baufenster mit einer Tiefe von 30 m, in Einzelfällen auch 20 m, 25 m oder 40 m, fest.</p> <p>Das in der Stellungnahme beschriebene Grundstück befindet sich derzeit nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes und somit im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Die Beurteilung nach § 34 BauGB hätte in vielen Fällen nur eine ähnliche Bebauungstiefe ermöglicht,</p>

		<p>wie sie durch die Baufenster im neuen B-Plan NE 07 festgesetzt ist. Hier findet dementsprechend keine Verringerung der Bebauungsmöglichkeiten statt. Gleichzeitig ist es wichtig, auch diese Bereiche planerisch zu beordnen und vor Fehlentwicklungen zu schützen, was durch Baufenster mit einer Tiefe von 30 m gewährleistet wird.</p>
	<p>2. Der Wegfall der Grünflächen entlang der Kanalstraße und Neue Straße würde den typischen ostfriesischen Fehn-Charakter in dieser Region zerstören.</p> <p>3. Eine dichtere Besiedelung in Neukamperfehn würde voraussichtlich zu einer Erhöhung der Lärmbelastung führen. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass viele Einwohner gerade aufgrund der bisher geringen Lärmbelastung ihren Wohnsitz in Neukamperfehn gewählt haben.</p> <p>4. Die geplanten Planstraßen entlang der Kanalstraße und Neue Straße sowie die Erschließung der Grünflächen entlang der Kanalstraße und Neue Straße könnten bei Umsetzung dieser Pläne die Lebensqualität für die Nachbarschaft und mich reduzieren.</p> <p>Umwelt relevante Merkmale:</p> <p>5. Die weitere Verdichtung, Versiegelung und Erschließung von Außenbereichsflächen beeinflussen aktiv den Klimawandel und stehen im Widerspruch zu einer zukunftsorientierten, umweltschonenden Planung. Diese Flächen spielen eine entscheidende Rolle in der Klimaregulierung im Dorfkern, indem sie die Luft im Sommer abkühlen, als Lebensraum für Wildtiere (Fasan, Damwild, Rehwild usw.) dienen, die Böden als Puffer bei Starkniederschlagsereignissen nutzen und zur Grundwasserneubildung beitragen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die fünf Planstraßen wurden festgesetzt, um die weitere Erreichbarkeit der innenliegenden Außenbereichsflächen zu ermöglichen bzw. nicht auszuschließen. Besagte Flächen liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes NE 07. Neue Baugebiete in diesen Bereichen sind somit weder Teil der vorliegenden Planung noch in naher Zukunft vorgesehen.</p> <p>Lediglich an der Neuen Straße wird in geringfügigem Maße neues Wohnbauland ausgewiesen. Aufgrund des geringen Umfangs und der Tatsache, dass sich die Neuausweisungen direkt am Straßenraum bzw. Straßenverlauf orientieren, wirkt sich diese Planung nicht negativ auf die Wickenstruktur aus.</p> <p>Auch der Bau der Planstraßen ist derzeit nicht geplant. Es liegt allerdings im Interesse der Gemeinde, sich die Erschließung dieser Außenbereichsinseln als Option offenzuhalten, da weder demographische Trends noch die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt vorhersehbar sind. Selbst im Falle einer entsprechenden Planung wäre nicht die großflächige Umwandlung der Grünfläche in Bauland vorgesehen, sondern kleine Flächen, die, wenn überhaupt, sukzessive je nach Bedarf über einen langen Zeitraum hinweg weiterentwickelt werden. Mit derartigen Vorhaben wäre darüber hinaus ein mehrstufiges Genehmigungs- und Planverfahren verbunden, in dessen Zuge auch die Auswirkungen auf Infrastruktur, Natur, Landschaft und Mensch geprüft werden würden. Im Falle einer zukünftigen Erschließung der besagten Flächen würden ferner verschiedene grünordnerische Festsetzungen die Realisierung umweltrelevanter Belange, wie zum Beispiel die Verwendung heimischer Gehölze und die Verhinderung von Schottergärten, gewährleisten. Auch mit dem Ziel, die Flächeninanspruchnahme und die infrastrukturelle Erschließung effizienter zu steuern, erscheinen Neuausweisungen in den innerörtlichen Grünflächen im Vergleich zu Planungen am Ortsrand generell als vergleichsweise sinnvoller.</p> <p>Die in der Stellungnahme genannten Negativfolgen, (Zerstörung des Fehn-Charakters, Verdichtung, Versiegelung, Lärmbelastung, Verhinderung der</p>

		<p>Klimaregulation und Zurückdrängung der Natur) werden durch die vorliegende Planung nicht vorbereitet. Es ist von keiner Minderung der Lebensqualität auszugehen.</p> <p>Anstatt der Vorbereitung von Neuausweisungen und Versiegelungen verfolgt die vorliegende Planung primär das Ziel, den Bestand neu zu beordnen. Und in diesem Zusammenhang werden verschiedene Festsetzungen getroffen, die die Möglichkeiten zur Versiegelung im Vergleich zum derzeitigen planungsrechtlichen Status Quo minimieren. In den Ursprungsplänen gilt beispielsweise die Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus der Zeit vor 1990, welche eine Versiegelung durch Nebenanlagen von 100 % der Grundstücksfläche ermöglichte. Der vorliegende Plan wurde auf Grundlage der BauNVO von 1990 aufgestellt und beschränkt eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) somit auf 50 %, was bedeutet, dass bei einer GRZ von 0,4 (40 % der Grundstücksfläche) nur weitere 20 % (insgesamt 0,6 / 60 %) der Grundstücksfläche durch Nebenanlagen versiegelt werden dürfen.</p> <p>Darüber hinaus werden für das Plangebiet des Bebauungsplanes NE 07 „Stiekelkamperfeh-Mitte“ weitere grünordnerische Festsetzungen getroffen.</p>
	<p>Rechtliche Bedenken:</p> <p>6. Die Gemeinde hat versäumt, Anwohner und Eigentümer des betreffenden Bebauungsplans direkt und nachvollziehbar über geplante Maßnahmen zu informieren. Stattdessen erfuhren sie zufällig über die fehleranfällige Website der Samtgemeinde Hesel von dem Bebauungsplan. Als Steuerzahler und Gemeindeglied erwarte ich eine direkte und konkrete Informationsquelle.</p> <p>7. Es gab keine Aushänge weder am Schaukasten der Gemeinde Neukamperfeh (Sportplatz Neukamperfeh) noch im Rathaus Hesel. Dies verletzt die Informationspflicht gegenüber den Bürgern schwerwiegend (siehe Anhang 2). Insgesamt sehe ich die informelle Kommunikation, wie sie in den Kommentaren des Gemeinderatsmitglieds Niko Fecht auf Facebook (siehe Anhang 1) dargestellt wird, kritisch.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bezüglich der Art der Auslegung von Plänen in der frühzeitigen Beteiligung macht § 3 (1) BauGB keine Vorgaben. Mit der Veröffentlichung im Internet ist der Vorentwurf des Bebauungsplanes NE07 somit ortsüblich bekanntgemacht worden, die Auslegung ist rechtmäßig. Für die späteren Entwurfsunterlagen werden dagegen gem. § 3 (2) BauGB neben der Veröffentlichung im Internet auch eine oder mehrere weitere Zugangsmöglichkeiten zur Verfügung gestellt.</p>
	<p>Dieser Plan, der vermeintlich dazu dient, die übermäßige und untypische Bebauung zu verhindern, zeigt bei genauerer Prüfung das genaue Gegenteil: private Grundstücke werden überplant, teilweise zweckentfremdet und der typische Fehncharakter, der für die Bewohner ein essentieller Lebensbestandteil ist, geht verloren.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan „Stiekelkamperfeh-Mitte“ verfolgt das Ziel, den Bestand im Ortsteil Stiekelkamperfeh zu beordnen sowie eine maßvolle Verdichtung zu gewährleisten und zu steuern. Die Überplanung durch Planstraßen und Baufenster wurde bereits in einem vorigen Abwägungsvorschlag begründet. Eine Gefährdung des Fehn-Charakters ist, wie bereits ausgeführt, durch die Planung nicht zu</p>

		<p>befürchten. Zur Realisierung des besagten Planungsziels wurde die Überplanung der Grundstücksflächen aus verschiedenen weiteren städtebaulichen Gründen festgesetzt:</p> <p><u>Gemeinbedarfsflächen:</u></p> <p>Ziel der Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche ist es, Neukamperfehn als Schulstandort nachhaltig zu sichern und die schulische Versorgung zu erhalten. Die Maßnahme ist daher aus unterschiedlichen städtebaulichen Gründen notwendig.</p> <p>Da die demographischen Entwicklungen nicht absehbar sind, kann in der Zukunft eine Erweiterung des Schulgebäudes notwendig sein. Unter Berücksichtigung des demographischen Wandels soll Neukamperfehn auch für Familien mit Kindern ein attraktives Wohnumfeld bieten, wozu auch die fußläufige Erreichbarkeit einer Schule beiträgt.</p> <p>Ferner sind auf dem Gelände in Zukunft auch An- oder Neubauten denkbar, die das Schulangebot attraktiver gestalten, beispielsweise eine Mensa oder neue Spielgeräte auf dem Schulhof. Möglich ist auch ein Neubau des Schulgebäudes.</p> <p>Auch wenn es sich bei Neukamperfehn um keinen zentralen Ort handelt, liegt es im Interesse der Gemeinde, mit dem Schulstandort eine Grundversorgung an sozialer Infrastruktur vor Ort zu erhalten. Mit dem aktuellen Zuschnitt der Gemeinbedarfsfläche gestalten sich auch aufgrund der benötigten Abstandsflächen sowohl eine Erweiterung der Schule als auch ein gleichartiger Neubau als schwierig. Entsprechende Maßnahmen können unter Umständen wichtig sein, den Schulstandort zu erhalten, eine Gefährdung ist daher zu vermeiden. In diesem Fall erscheint es als berechtigt, öffentliches vor privatem Interesse zu priorisieren und die Gemeinbedarfsfläche zu erweitern.</p> <p><u>Nutzungsausschließungen:</u></p> <p>Die in den Wohn- und Mischgebieten ausgeschlossenen Nutzungen sind als ortsuntypisch zu werten. Besagte Nutzungen werden beispielsweise aufgrund von Lärmimmissionen (Vergnügungsstätten) oder Flächenbedarfen (Gartenbautriebe) ausgeschlossen, welche dem Ziel der Planung, eine qualitative Innenentwicklung zu gewährleisten, entgegenstehen. Tankstellen verursachen darüber hinaus einen signifikanten Zielverkehr. Anlagen für</p>
--	--	--

		<p>Verwaltungen befinden sich in Stiekelkamperfehn außerhalb der Wohn- und Mischgebiete. Im Plangebiet vorhandene Nutzungen haben Bestandsschutz, auch wenn sie durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. NE 07 ausgeschlossen werden.</p> <p>Speziell Gartenbaubetriebe sind ortsuntypisch und widersprechen aufgrund ihrer Großflächigkeit dem Planungsziel der Gemeinde. Dieses besteht darin, durch die Beordnung des Bestandes im Ortsteil Stiekelkamperfehn eine maßvolle und qualitative Verdichtung zu gewährleisten und zu steuern. Vorhandene Gartenbaubetriebe stehen in ihrem jetzigen Zustand unter Bestandsschutz.</p> <p>Ein bestehender Gartenbaubetrieb an der Glockengießersstraße wird ferner im weiteren Verfahren aus dem Geltungsbereich ausgenommen. Da der hier derzeit hier gültige Bebauungsplan Nr. 82 durch das Verfahren flächendeckend aufgehoben wird, ist das Grundstück nun dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen.</p> <p><u>Gewässerräumstreifen:</u></p> <p>Die Erforderlichkeit und die Bemaßung der Gewässerräumstreifen wird vom jeweiligen Entwässerungsverband, im Falle der vorliegenden Planung der Entwässerungsverband Oldersum, vorgegeben. Gewässerräumstreifen sind nötig, um die Funktionstüchtigkeit der für die Wasserwirtschaft und Entwässerung relevanten Gewässer zu gewährleisten.</p>
	<p>Aufgrund der vorangegangenen Punkte fordere ich eine umfangreiche Überarbeitung des Bebauungsplans "Stiekelkamperfehn- Mitte" unter Einbeziehung der ansässigen Bevölkerung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Bürgerdialog zur Klärung der aus den Stellungnahmen hervorgegangenen Diskussionspunkte fand am 11.04.2024 statt. Die Ergebnisse werden in die Planung eingearbeitet.</p>
	<p>Sollten sich diese Bedenken nicht in der abschließenden Überarbeitung des Bebauungsplans Nr. NE07 "Stiekelkamperfehn- Mitte" ersichtlich zeigen, halte ich mir mit dem schriftlichen Widerspruch mein Recht auf Einleitung eines Normenkontrollverfahrens sowie weitere rechtliche Schritte vor.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Bürger 21 Stellungnahme Teil 2</p>	
	<p>gegen den am 17.10.2023 bekannt gegebenen Bebauungsplan "Stiekelkamperfehn- Mitte" lege ich hiermit fristgerecht Widerspruch ein. Da dieser aus meiner Sicht die Interessen und Bedürfnisse der Nachbarschaft, sowie Umwelt relevanter Merkmale nicht genügend berücksichtigt. Folgende Einwände sind meinerseits vorzubringen:</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Interesse und Bedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Mein Grundstück an der XXXXXXXXXX in 26835 Neukamperfehnde würde auf Grund der Herabsetzung der Bebauungsgrenze auf 30 m vom Straßenkörper erheblich an wirtschaftlichen Wert einbüßen. Zudem ist mir nicht ersichtlich, warum vom bisherigen Maß in den Ortsüblichen 50 m vom Straßenkörper abgewichen wird. 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Baufenster wurden zugunsten einer einheitlichen und verträglichen Bebauung festgelegt. Ziel ist es, das Plangebiet gleichmäßig zu beordnen:</p> <p>Zum Schutz des Außenbereiches vor Bebauung setzt die Planung in den betreffenden Randlagen durchgängig Baufenster mit einer Tiefe von 30 m fest. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der Baufenster möglich ist. Eine Bebauung in zweiter Reihe kann auch innerhalb eines Abstandes von 30 m zur vorderen Baugrenze realisiert werden. Darüber hinaus entspricht diese Bebauungstiefe innerhalb des Plangebietes vielerorts der vorhandenen Bestandsstruktur. Ferner haben die vorhandenen Gebäude Bestandsschutz, selbst wenn sie den textlichen wie zeichnerischen Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes NE 07 widersprechen. In Gebieten, die im rückwärtigen Bereich an Bestandsbebauung grenzen, wurde hingegen ein Abstand von 5 m zur hinteren Grundstücksgrenze gewählt.</p> <p>Der in der Stellungnahme erwähnte Abstand von 50 m kann nur bedingt als ortsüblich für Stielkamperfehnde gewertet werden. Auch die in der Ortslage bereits vorhandenen Bebauungspläne setzen größtenteils Baufenster mit einer Tiefe von 30 m, in Einzelfällen auch 20 m, 25 m oder 40 m, fest.</p> <p>Das in der Stellungnahme beschriebene Grundstück befindet sich derzeit nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes und somit im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Die Beurteilung nach § 34 BauGB hätte in vielen Fällen nur eine ähnliche Bebauungstiefe ermöglicht, wie sie durch die Baufenster im neuen B-Plan NE 07 festgesetzt ist. Hier findet dementsprechend keine Verringerung der Bebauungsmöglichkeiten statt. Gleichzeitig ist es wichtig, auch diese Bereiche planerisch zu beordnen und vor Fehlentwicklungen zu schützen, was durch Baufenster mit einer Tiefe von 30 m gewährleistet wird.</p>
<ol style="list-style-type: none"> 2. Der Wegfall der Grünflächen entlang der Kanalstraße und Neue Straße würde den typischen ostfriesischen Fehn-Charakter in dieser Region zerstören. 3. Eine dichtere Besiedelung in Neukamperfehnde würde voraussichtlich zu einer Erhöhung der Lärmbelastung führen. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass viele Einwohner gerade aufgrund der bisher geringen Lärmbelastung ihren Wohnsitz in Neukamperfehnde gewählt haben. 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die fünf Planstraßen wurden festgesetzt, um die weitere Erreichbarkeit der innenliegenden Außenbereichsflächen zu ermöglichen bzw. nicht auszuschließen. Besagte Flächen liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes NE 07. Neue Baugebiete in diesen Bereichen sind somit weder Teil der vorliegenden Planung noch in naher Zukunft vorgesehen.</p> <p>Lediglich an der Neuen Straße wird in geringfügigem Maße neues Wohnbauland ausgewiesen. Aufgrund des geringen Umfangs und der Tatsache,</p>

<p>4. Die geplanten Planstraßen entlang der Kanalstraße und Neue Straße sowie die Erschließung der Grünflächen entlang der Kanalstraße und Neue Straße könnten bei Umsetzung dieser Pläne die Lebensqualität für die Nachbarschaft und mich reduzieren.</p> <p>Umwelt relevante Merkmale:</p> <p>5. Die weitere Verdichtung, Versiegelung und Erschließung von Außenbereichsflächen beeinflussen aktiv den Klimawandel und stehen im Widerspruch zu einer zukunftsorientierten, umweltschonenden Planung. Diese Flächen spielen eine entscheidende Rolle in der Klimaregulierung im Dorfkern, indem sie die Luft im Sommer abkühlen, als Lebensraum für Wildtiere (Fasan, Damwild, Rehwild usw.) dienen, die Böden als Puffer bei Starkniederschlagsereignissen nutzen und zur Grundwasserneubildung beitragen.</p>	<p>dass sich die Neuausweisungen direkt am Straßenraum bzw. Straßenverlauf orientieren, wirkt sich diese Planung nicht negativ auf die Wickenstruktur aus.</p> <p>Auch der Bau der Planstraßen ist derzeit nicht geplant. Es liegt allerdings im Interesse der Gemeinde, sich die Erschließung dieser Außenbereichsinseln als Option offenzuhalten, da weder demographische Trends noch die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt vorhersehbar sind. Selbst im Falle einer entsprechenden Planung wäre nicht die großflächige Umwandlung der Grünfläche in Bauland vorgesehen, sondern kleine Flächen, die, wenn überhaupt, sukzessive je nach Bedarf über einen langen Zeitraum hinweg weiterentwickelt werden. Mit derartigen Vorhaben wäre darüber hinaus ein mehrstufiges Genehmigungs- und Planverfahren verbunden, in dessen Zuge auch die Auswirkungen auf Infrastruktur, Natur, Landschaft und Mensch geprüft werden würden. Im Falle einer zukünftigen Erschließung der besagten Flächen würden ferner verschiedene grünordnerische Festsetzungen die Realisierung umweltrelevanter Belange, wie zum Beispiel die Verwendung heimischer Gehölze und die Verhinderung von Schottergärten, gewährleisten. Auch mit dem Ziel, die Flächeninanspruchnahme und die infrastrukturelle Erschließung effizienter zu steuern, erscheinen Neuausweisungen in den innerörtlichen Grünflächen im Vergleich zu Planungen am Ortsrand generell als vergleichsweise sinnvoller.</p> <p>Die in der Stellungnahme genannten Negativfolgen, (Zerstörung des Fehn-Charakters, Verdichtung, Versiegelung, Lärmbelastung, Verhinderung der Klimaregulation und Zurückdrängung der Natur) werden durch die vorliegende Planung nicht vorbereitet. Es ist von keiner Minderung der Lebensqualität auszugehen.</p> <p>Anstatt der Vorbereitung von Neuausweisungen und Versiegelungen verfolgt die vorliegende Planung primär das Ziel, den Bestand neu zu beordnen. Und in diesem Zusammenhang werden verschiedene Festsetzungen getroffen, die die Möglichkeiten zur Versiegelung im Vergleich zum derzeitigen planungsrechtlichen Status Quo minimieren. In den Ursprungsplänen gilt beispielsweise die Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus der Zeit vor 1990, welche eine Versiegelung durch Nebenanlagen von 100 % der Grundstücksfläche ermöglichte. Der vorliegende Plan wurde auf Grundlage der BauNVO von 1990 aufgestellt und beschränkt eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) somit auf 50 %, was bedeutet, dass bei einer GRZ von 0,4 (40 % der Grundstücksfläche) nur weitere 20 % (insgesamt 0,6 / 60 %) der Grundstücksfläche durch Nebenanlagen versiegelt werden dürfen.</p>
---	--

		Darüber hinaus werden für das Plangebiet des Bebauungsplanes NE 07 „Stiekelkamperfehn-Mitte“ weitere grünordnerische Festsetzungen getroffen.
	<p>Rechtliche Bedenken</p> <p>6. Die Gemeinde hat versäumt, Anwohner und Eigentümer des betreffenden Bebauungsplans direkt und nachvollziehbar über geplante Maßnahmen zu informieren. Stattdessen erfuhren sie zufällig über die fehleranfällige Website der Samtgemeinde Hesel von dem Bebauungsplan. Als Steuerzahler und Gemeindemitglied erwarte ich eine direkte und konkrete Informationsquelle.</p> <p>7. Es gab keine Aushänge weder am Schaukasten der Gemeinde Neukamperfehn (Sportplatz Neukamperfehn) noch im Rathaus Hesel. Dies verletzt die Informationspflicht gegenüber den Bürgern schwerwiegend (siehe Anhang 2). Insgesamt sehe ich die informelle Kommunikation, wie sie in den Kommentaren des Gemeinderatsmitglieds Niko Fecht auf Facebook (siehe Anhang 1) dargestellt wird, kritisch.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bezüglich der Art der Auslegung von Plänen in der frühzeitigen Beteiligung macht § 3 (1) BauGB keine Vorgaben. Mit der Veröffentlichung im Internet ist der Vorentwurf des Bebauungsplanes NE07 somit ortsüblich bekanntgemacht worden, die Auslegung ist rechtmäßig. Für die späteren Entwurfsunterlagen werden dagegen gem. § 3 (2) BauGB neben der Veröffentlichung im Internet auch eine oder mehrere weitere Zugangsmöglichkeiten zur Verfügung gestellt.
	Dieser Plan, der vermeintlich dazu dient, die übermäßige und untypische Bebauung zu verhindern, zeigt bei genauerer Prüfung das genaue Gegenteil: private Grundstücke werden überplant, teilweise zweckentfremdet und der typische Fehncharakter, der für die Bewohner ein essentieller Lebensbestandteil ist, geht verloren.	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan „Stiekelkamperfehn-Mitte“ verfolgt das Ziel, den Bestand im Ortsteil Stiekelkamperfehn zu beordnen sowie eine maßvolle Verdichtung zu gewährleisten und zu steuern. Die Überplanung durch Planstraßen und Baufenster wurde bereits in einem vorigen Abwägungsvorschlag begründet. Eine Gefährdung des Fehn-Charakters ist, wie bereits ausgeführt, durch die Planung nicht zu befürchten. Zur Realisierung des besagten Planungsziels wurde die Überplanung der Grundstücksflächen aus verschiedenen weiteren städtebaulichen Gründen festgesetzt:</p> <p><u>Gemeinbedarfsflächen:</u></p> <p>Ziel der Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche ist es, Neukamperfehn als Schulstandort nachhaltig zu sichern und die schulische Versorgung zu erhalten. Die Maßnahme ist daher aus unterschiedlichen städtebaulichen Gründen notwendig.</p> <p>Da die demographischen Entwicklungen nicht absehbar sind, kann in der Zukunft eine Erweiterung des Schulgebäudes notwendig sein. Unter Berücksichtigung des demographischen Wandels soll Neukamperfehn auch für Familien mit Kindern ein attraktives Wohnumfeld bieten, wozu auch die fußläufige Erreichbarkeit einer Schule beiträgt.</p>

		<p>Ferner sind auf dem Gelände in Zukunft auch An- oder Neubauten denkbar, die das Schulangebot attraktiver gestalten, beispielsweise eine Mensa oder neue Spielgeräte auf dem Schulhof. Möglich ist auch ein Neubau des Schulgebäudes.</p> <p>Auch wenn es sich bei Neukammerfehn um keinen zentralen Ort handelt, liegt es im Interesse der Gemeinde, mit dem Schulstandort eine Grundversorgung an sozialer Infrastruktur vor Ort zu erhalten. Mit dem aktuellen Zuschnitt der Gemeinbedarfsfläche gestalten sich auch aufgrund der benötigten Abstandsflächen sowohl eine Erweiterung der Schule als auch ein gleichartiger Neubau als schwierig. Entsprechende Maßnahmen können unter Umständen wichtig sein, den Schulstandort zu erhalten, eine Gefährdung ist daher zu vermeiden. In diesem Fall erscheint es als berechtigt, öffentliches vor privatem Interesse zu priorisieren und die Gemeinbedarfsfläche zu erweitern.</p> <p><u>Nutzungsausschließungen:</u></p> <p>Die in den Wohn- und Mischgebieten ausgeschlossenen Nutzungen sind als ortsuntypisch zu werten. Besagte Nutzungen werden beispielsweise aufgrund von Lärmimmissionen (Vergnügungsstätten) oder Flächenbedarfen (Gartenbaubetriebe) ausgeschlossen, welche dem Ziel der Planung, eine qualitative Innenentwicklung zu gewährleisten, entgegenstehen. Tankstellen verursachen darüber hinaus einen signifikanten Zielverkehr. Anlagen für Verwaltungen befinden sich in Stiekelkamperfehn außerhalb der Wohn- und Mischgebiete. Im Plangebiet vorhandene Nutzungen haben Bestandsschutz, auch wenn sie durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. NE 07 ausgeschlossen werden.</p> <p>Speziell Gartenbaubetriebe sind ortsuntypisch und widersprechen aufgrund ihrer Großflächigkeit dem Planungsziel der Gemeinde. Dieses besteht darin, durch die Beordnung des Bestandes im Ortsteil Stiekelkamperfehn eine maßvolle und qualitative Verdichtung zu gewährleisten und zu steuern. Vorhandene Gartenbaubetriebe stehen in ihrem jetzigen Zustand unter Bestandsschutz.</p> <p>Ein bestehender Gartenbaubetrieb an der Glockengießerstraße wird ferner im weiteren Verfahren aus dem Geltungsbereich ausgenommen. Da der hier derzeit hier gültige Bebauungsplan Nr. 82 durch das Verfahren flächendeckend aufgehoben wird, ist das Grundstück nun dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen.</p>
--	--	--

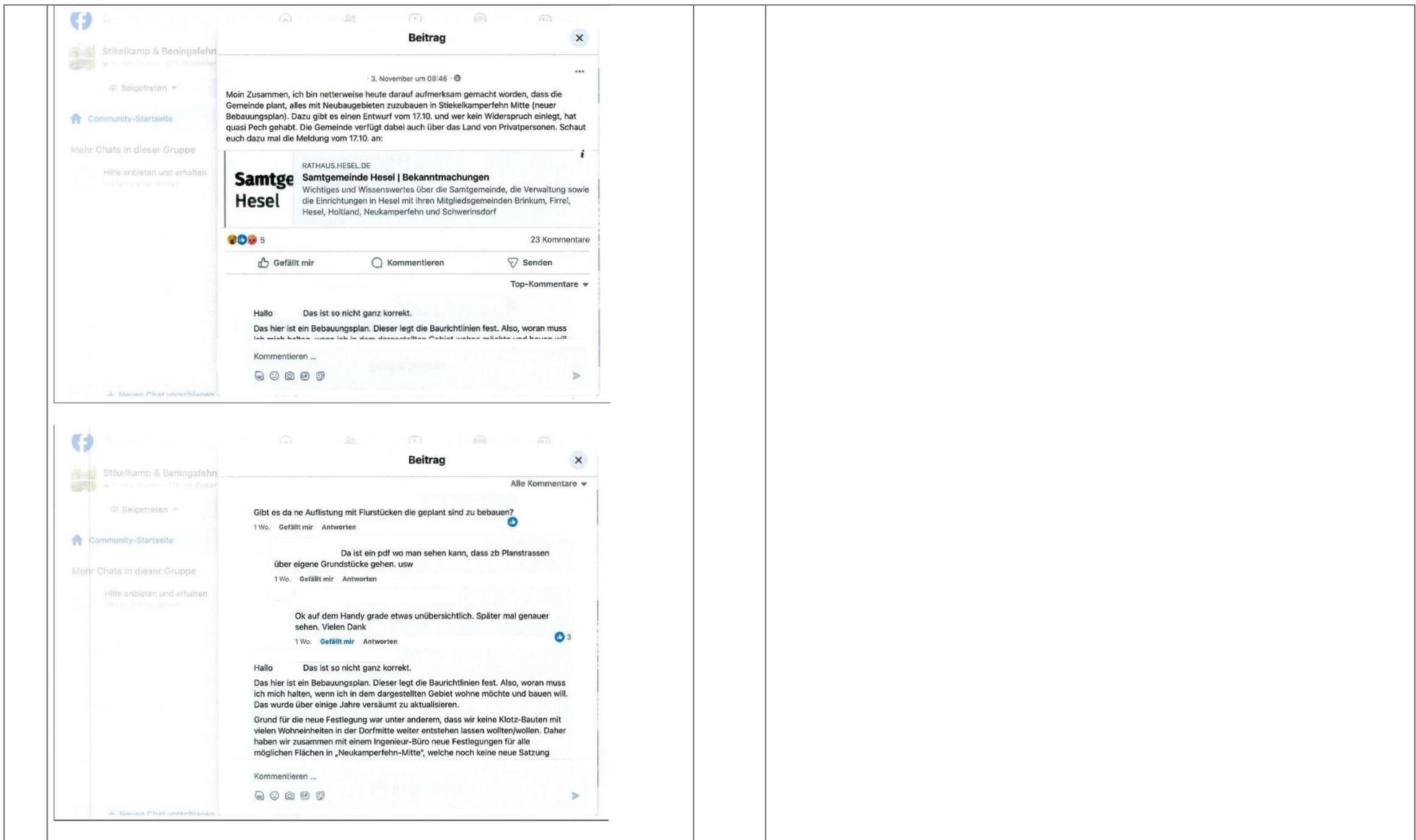
		<p><u>Gewässerräumstreifen:</u></p> <p>Die Erforderlichkeit und die Bemaßung der Gewässerräumstreifen wird vom jeweiligen Entwässerungsverband, im Falle der vorliegenden Planung der Entwässerungsverband Oldersum, vorgegeben. Gewässerräumstreifen sind nötig, um die Funktionstüchtigkeit der für die Wasserwirtschaft und Entwässerung relevanten Gewässer zu gewährleisten.</p>
	Aufgrund der vorangegangenen Punkte fordere ich eine umfangreiche Überarbeitung des Bebauungsplans "Stiekelkamperfehn- Mitte" unter Einbeziehung der ansässigen Bevölkerung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Bürgerdialog zur Klärung der aus den Stellungnahmen hervorgegangenen Diskussionspunkte fand am 11.04.2024 statt. Die Ergebnisse werden in die Planung eingearbeitet.
	Sollten sich diese Bedenken nicht in der abschließenden Überarbeitung des Bebauungsplans Nr. NE07 "Stiekelkamperfehn- Mitte" ersichtlich zeigen, halte ich mir mit dem schriftlichen Widerspruch mein Recht auf Einleitung eines Normenkontrollverfahrens sowie weitere rechtliche Schritte vor.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	Bürger 21 Stellungnahme Teil 3	
	gegen den am 17.10.2023 bekannt gegebenen Bebauungsplan "Stiekelkamperfehn- Mitte" lege ich hiermit fristgerecht Widerspruch ein. Da dieser aus meiner Sicht die Interessen und Bedürfnisse der Nachbarschaft, sowie Umwelt relevanter Merkmale nicht genügend berücksichtigt. Folgende Einwände sind meinerseits vorzubringen:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	<p>Interesse und Bedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Mein Grundstück an der XXXXXXXXXX in 26835 Neukamperfehn würde auf Grund der Herabsetzung der Bebauungsgrenze auf 30 m vom Straßenkörper erheblich an wirtschaftlichen Wert einbüßen. Zudem ist mir nicht ersichtlich, warum vom bisherigen Maß in den Ortsüblichen 50 m vom Straßenkörper abgewichen wird. 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Baufenster wurden zugunsten einer einheitlichen und verträglichen Bebauung festgelegt. Ziel ist es, das Plangebiet gleichmäßig zu beordnen:</p> <p>Zum Schutz des Außenbereiches vor Bebauung setzt die Planung in den betreffenden Randlagen durchgängig Baufenster mit einer Tiefe von 30 m fest. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der Baufenster möglich ist. Eine Bebauung in zweiter Reihe kann auch innerhalb eines Abstandes von 30 m zur vorderen Baugrenze realisiert werden. Darüber hinaus entspricht diese Bebauungstiefe innerhalb des Plangebietes vielerorts der vorhandenen Bestandsstruktur. Ferner haben die vorhandenen Gebäude Bestandsschutz, selbst wenn sie den textlichen wie zeichnerischen Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes NE 07 widersprechen. In Gebieten, die im rückwärtigen Bereich an Bestandsbebauung grenzen, wurde hingegen ein Abstand von 5 m zur hinteren Grundstücksgrenze gewählt.</p>

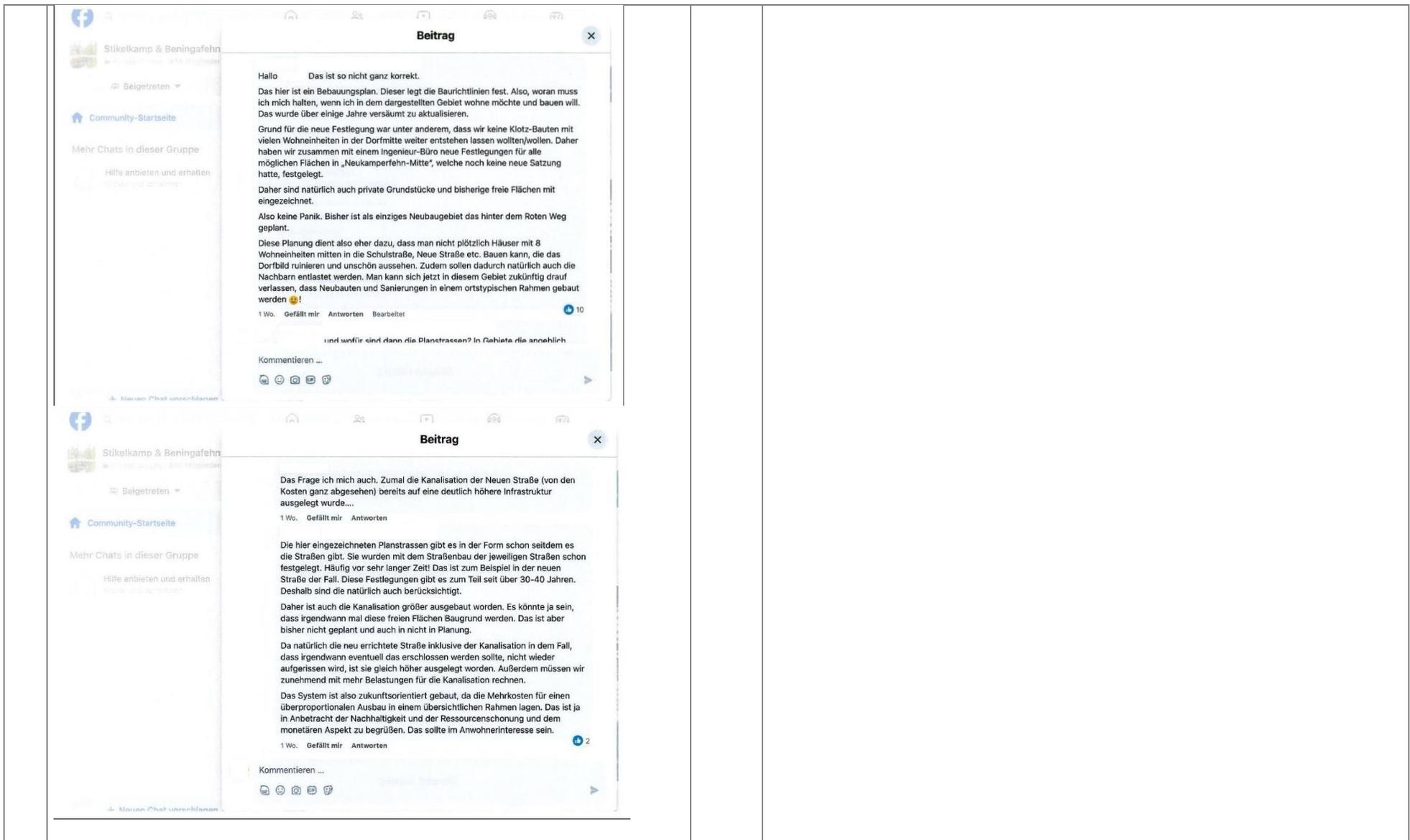
		<p>Der in der Stellungnahme erwähnte Abstand von 50 m kann nur bedingt als ortsüblich für Stiekelkamperfehn gewertet werden. Auch die in der Ortslage bereits vorhandenen Bebauungspläne setzen größtenteils Baufenster mit einer Tiefe von 30 m, in Einzelfällen auch 20 m, 25 m oder 40 m, fest.</p> <p>Die in der Stellungnahme beschriebene Grundstücke befinden sich derzeit noch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82, welcher hier bereits ebenfalls ein Baufenster mit einer Tiefe von 30 m festsetzt. In diesem Sinne kommt es hier zu keiner Einschränkung der Bebauungsmöglichkeiten. Gleichzeitig ist es wichtig, auch diese Bereiche planerisch zu beordnen und vor Fehlentwicklungen zu schützen, was durch Baufenster mit einer Tiefe von 30 m gewährleistet wird.</p>
	<p>2. Der Wegfall der Grünflächen entlang der Kanalstraße und Neue Straße würde den typischen ostfriesischen Fehn-Charakter in dieser Region zerstören.</p> <p>3. Eine dichtere Besiedelung in Neukamperfehn würde voraussichtlich zu einer Erhöhung der Lärmbelastung führen. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass viele Einwohner gerade aufgrund der bisher geringen Lärmbelastung ihren Wohnsitz in Neukamperfehn gewählt haben.</p> <p>4. Die geplanten Planstraßen entlang der Kanalstraße und Neue Straße sowie die Erschließung der Grünflächen entlang der Kanalstraße und Neue Straße könnten bei Umsetzung dieser Pläne die Lebensqualität für die Nachbarschaft und mich reduzieren.</p> <p>Umwelt relevante Merkmale:</p> <p>5. Die weitere Verdichtung, Versiegelung und Erschließung von Außenbereichsflächen beeinflussen aktiv den Klimawandel und stehen im Widerspruch zu einer zukunftsorientierten, umweltschonenden Planung. Diese Flächen spielen eine entscheidende Rolle in der Klimaregulierung im Dorfkern, indem sie die Luft im Sommer abkühlen, als Lebensraum für Wildtiere (Fasan, Damwild, Rehwild usw.) dienen, die Böden als Puffer bei Starkniederschlagsereignissen nutzen und zur Grundwasserneubildung beitragen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die fünf Planstraßen wurden festgesetzt, um die weitere Erreichbarkeit der innenliegenden Außenbereichsflächen zu ermöglichen bzw. nicht auszuschließen. Besagte Flächen liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes NE 07. Neue Baugebiete in diesen Bereichen sind somit weder Teil der vorliegenden Planung noch in naher Zukunft vorgesehen.</p> <p>Lediglich an der Neuen Straße wird in geringfügigem Maße neues Wohnbauland ausgewiesen. Aufgrund des geringen Umfangs und der Tatsache, dass sich die Neuausweisungen direkt am Straßenraum bzw. Straßenverlauf orientieren, wirkt sich diese Planung nicht negativ auf die Wiekenstruktur aus.</p> <p>Auch der Bau der Planstraßen ist derzeit nicht geplant. Es liegt allerdings im Interesse der Gemeinde, sich die Erschließung dieser Außenbereichsinseln als Option offenzuhalten, da weder demographische Trends noch die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt vorhersehbar sind. Selbst im Falle einer entsprechenden Planung wäre nicht die großflächige Umwandlung der Grünfläche in Bauland vorgesehen, sondern kleine Flächen, die, wenn überhaupt, sukzessive je nach Bedarf über einen langen Zeitraum hinweg weiterentwickelt werden. Mit derartigen Vorhaben wäre darüber hinaus ein mehrstufiges Genehmigungs- und Planverfahren verbunden, in dessen Zuge auch die Auswirkungen auf Infrastruktur, Natur, Landschaft und Mensch geprüft werden würden. Im Falle einer zukünftigen Erschließung der besagten Flächen würden ferner verschiedene grünordnerische Festsetzungen die Realisierung umweltrelevanter Belange, wie zum Beispiel die Verwendung heimischer Gehölze und die Verhinderung von Schottergärten, gewährleisten. Auch mit dem Ziel, die Flächeninanspruchnahme und die</p>

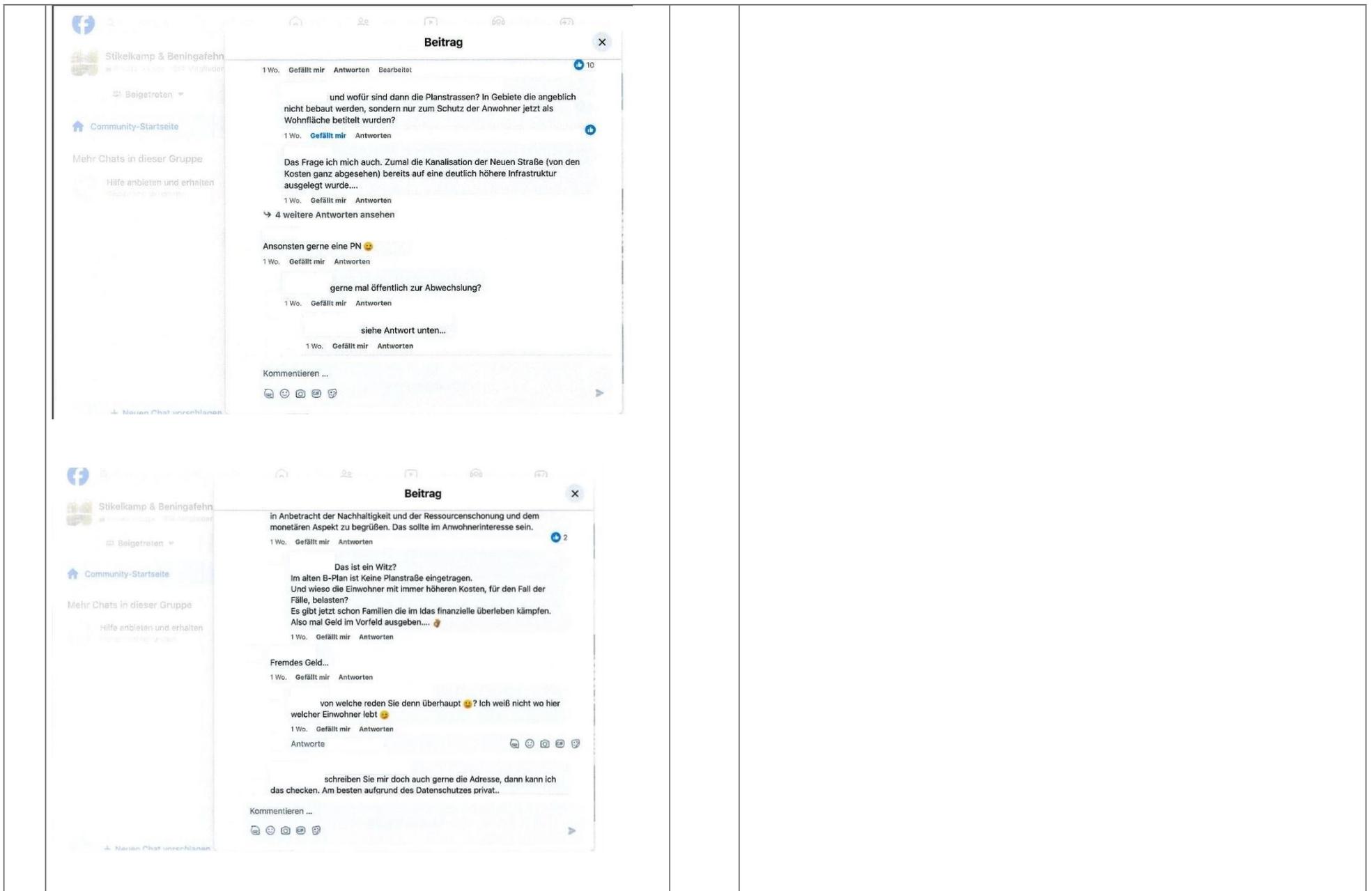
		<p>infrastrukturelle Erschließung effizienter zu steuern, erscheinen Neuausweisungen in den innerörtlichen Grünflächen im Vergleich zu Planungen am Ortsrand generell als vergleichsweise sinnvoller.</p> <p>Die in der Stellungnahme genannten Negativfolgen, (Zerstörung des Fehn-Charakters, Verdichtung, Versiegelung, Lärmbelastung, Verhinderung der Klimaregulation und Zurückdrängung der Natur) werden durch die vorliegende Planung nicht vorbereitet. Es ist von keiner Minderung der Lebensqualität auszugehen.</p> <p>Anstatt der Vorbereitung von Neuausweisungen und Versiegelungen verfolgt die vorliegende Planung primär das Ziel, den Bestand neu zu beordnen. Und in diesem Zusammenhang werden verschiedene Festsetzungen getroffen, die die Möglichkeiten zur Versiegelung im Vergleich zum derzeitigen planungsrechtlichen Status Quo minimieren. In den Ursprungsplänen gilt beispielsweise die Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus der Zeit vor 1990, welche eine Versiegelung durch Nebenanlagen von 100 % der Grundstücksfläche ermöglichte. Der vorliegende Plan wurde auf Grundlage der BauNVO von 1990 aufgestellt und beschränkt eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) somit auf 50 %, was bedeutet, dass bei einer GRZ von 0,4 (40 % der Grundstücksfläche) nur weitere 20 % (insgesamt 0,6 / 60 %) der Grundstücksfläche durch Nebenanlagen versiegelt werden dürfen.</p> <p>Darüber hinaus werden für das Plangebiet des Bebauungsplanes NE 07 „Stiekelkamperfehn-Mitte“ weitere grünordnerische Festsetzungen getroffen.</p>
	<p>Rechtliche Bedenken</p> <p>6. Die Gemeinde hat versäumt, Anwohner und Eigentümer des betreffenden Bebauungsplans direkt und nachvollziehbar über geplante Maßnahmen zu informieren. Stattdessen erfuhren sie zufällig über die fehleranfällige Website der Samtgemeinde Hesel von dem Bebauungsplan. Als Steuerzahler und Gemeindevorstand erwarte ich eine direkte und konkrete Informationsquelle.</p> <p>7. Es gab keine Aushänge weder am Schaukasten der Gemeinde Neukamperfehn (Sportplatz Neukamperfehn) noch im Rathaus Hesel. Dies verletzt die Informationspflicht gegenüber den Bürgern schwerwiegend (siehe Anhang 2). Insgesamt sehe ich die informelle Kommunikation, wie sie in den Kommentaren des Gemeinderatsmitglieds Niko Fecht auf Facebook (siehe Anhang 1) dargestellt wird, kritisch.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bezüglich der Art der Auslegung von Plänen in der frühzeitigen Beteiligung macht § 3 (1) BauGB keine Vorgaben. Mit der Veröffentlichung im Internet ist der Vorentwurf des Bebauungsplanes NE07 somit ortsüblich bekanntgemacht worden, die Auslegung ist rechtmäßig. Für die späteren Entwurfsunterlagen werden dagegen gem. § 3 (2) BauGB neben der Veröffentlichung im Internet auch eine oder mehrere weitere Zugangsmöglichkeiten zur Verfügung gestellt.</p>

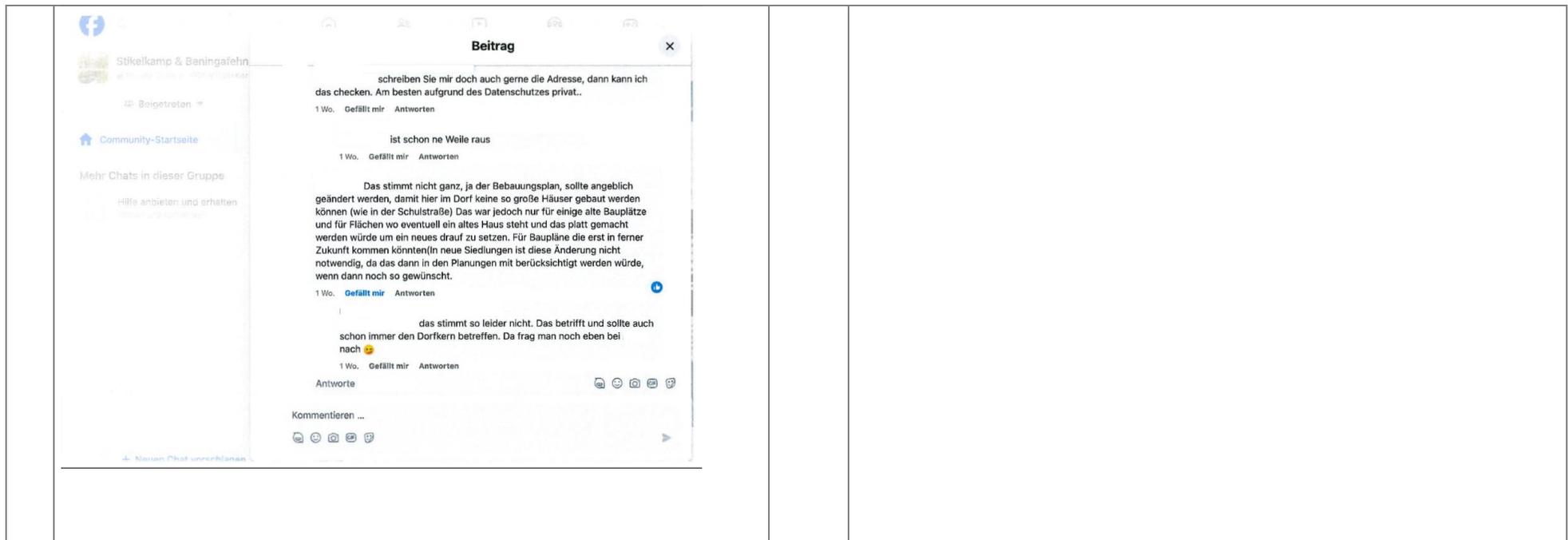
<p>Dieser Plan, der vermeintlich dazu dient, die übermäßige und untypische Bebauung zu verhindern, zeigt bei genauerer Prüfung das genaue Gegenteil: private Grundstücke werden überplant, teilweise zweckentfremdet und der typische Fehncharakter, der für die Bewohner ein essentieller Lebensbestandteil ist, geht verloren.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan „Stielkamperfehn-Mitte“ verfolgt das Ziel, den Bestand im Ortsteil Stielkamperfehn zu beordnen sowie eine maßvolle Verdichtung zu gewährleisten und zu steuern. Die Überplanung durch Planstraßen und Baufenster wurde bereits in einem vorigen Abwägungsvorschlag begründet. Eine Gefährdung des Fehn-Charakters ist, wie bereits ausgeführt, durch die Planung nicht zu befürchten. Zur Realisierung des besagten Planungsziels wurde die Überplanung der Grundstücksflächen aus verschiedenen weiteren städtebaulichen Gründen festgesetzt:</p> <p><u>Gemeinbedarfsflächen:</u></p> <p>Ziel der Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche ist es, Neukamperfehn als Schulstandort nachhaltig zu sichern und die schulische Versorgung zu erhalten. Die Maßnahme ist daher aus unterschiedlichen städtebaulichen Gründen notwendig.</p> <p>Da die demographischen Entwicklungen nicht absehbar sind, kann in der Zukunft eine Erweiterung des Schulgebäudes notwendig sein. Unter Berücksichtigung des demographischen Wandels soll Neukamperfehn auch für Familien mit Kindern ein attraktives Wohnumfeld bieten, wozu auch die fußläufige Erreichbarkeit einer Schule beiträgt.</p> <p>Ferner sind auf dem Gelände in Zukunft auch An- oder Neubauten denkbar, die das Schulangebot attraktiver gestalten, beispielsweise eine Mensa oder neue Spielgeräte auf dem Schulhof. Möglich ist auch ein Neubau des Schulgebäudes.</p> <p>Auch wenn es sich bei Neukamperfehn um keinen zentralen Ort handelt, liegt es im Interesse der Gemeinde, mit dem Schulstandort eine Grundversorgung an sozialer Infrastruktur vor Ort zu erhalten. Mit dem aktuellen Zuschnitt der Gemeinbedarfsfläche gestalten sich auch aufgrund der benötigten Abstandsflächen sowohl eine Erweiterung der Schule als auch ein gleichartiger Neubau als schwierig. Entsprechende Maßnahmen können unter Umständen wichtig sein, den Schulstandort zu erhalten, eine Gefährdung ist daher zu vermeiden. In diesem Fall erscheint es als berechtigt, öffentliches vor privatem Interesse zu priorisieren und die Gemeinbedarfsfläche zu erweitern.</p> <p><u>Nutzungsausschließungen:</u></p>
--	---

		<p>Die in den Wohn- und Mischgebieten ausgeschlossenen Nutzungen sind als ortsuntypisch zu werten. Besagte Nutzungen werden beispielsweise aufgrund von Lärmimmissionen (Vergnügungsstätten) oder Flächenbedarfen (Gartenbautriebe) ausgeschlossen, welche dem Ziel der Planung, eine qualitative Innenentwicklung zu gewährleisten, entgegenstehen. Tankstellen verursachen darüber hinaus einen signifikanten Zielverkehr. Anlagen für Verwaltungen befinden sich in Stiekelkamperfehnh außerhalb der Wohn- und Mischgebiete. Im Plangebiet vorhandene Nutzungen haben Bestandsschutz, auch wenn sie durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. NE 07 ausgeschlossen werden.</p> <p>Speziell Gartenbaubetriebe sind ortsuntypisch und widersprechen aufgrund ihrer Großflächigkeit dem Planungsziel der Gemeinde. Dieses besteht darin, durch die Beordnung des Bestandes im Ortsteil Stiekelkamperfehnh eine maßvolle und qualitative Verdichtung zu gewährleisten und zu steuern. Vorhandene Gartenbaubetriebe stehen in ihrem jetzigen Zustand unter Bestandsschutz.</p> <p>Ein bestehender Gartenbaubetrieb an der Glockengießerstraße wird ferner im weiteren Verfahren aus dem Geltungsbereich ausgenommen. Da der hier derzeit hier gültige Bebauungsplan Nr. 82 durch das Verfahren flächendeckend aufgehoben wird, ist das Grundstück nun dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen.</p> <p><u>Gewässerräumstreifen:</u></p> <p>Die Erforderlichkeit und die Bemaßung der Gewässerräumstreifen wird vom jeweiligen Entwässerungsverband, im Falle der vorliegenden Planung der Entwässerungsverband Oldersum, vorgegeben. Gewässerräumstreifen sind nötig, um die Funktionstüchtigkeit der für die Wasserwirtschaft und Entwässerung relevanten Gewässer zu gewährleisten.</p>
	<p>Aufgrund der vorangegangenen Punkte fordere ich eine umfangreiche Überarbeitung des Bebauungsplans "Stiekelkamperfehnh- Mitte" unter Einbeziehung der ansässigen Bevölkerung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Bürgerdialog zur Klärung der aus den Stellungnahmen hervorgegangenen Diskussionspunkte fand am 11.04.2024 statt. Die Ergebnisse werden in die Planung eingearbeitet.</p>
	<p>Sollten sich diese Bedenken nicht in der abschließenden Überarbeitung des Bebauungsplans Nr. NE07 "Stiekelkamperfehnh- Mitte" ersichtlich zeigen, halte ich mir mit dem schriftlichen Widerspruch mein Recht auf Einleitung eines Normenkontrollverfahrens sowie weitere rechtliche Schritte vor.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Anlage 1</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Namen der Facebook-Nutzer sind in den nebenstehenden Abbildungen anonymisiert.</p>









Anlage 2



Dienstag, 11.01.2025 09:58



Samstag, 11.01.2025 16:04



Samstag, 11.01.2025 16:04



Samstag, 11.01.2025 16:04

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

<p>Bürger 22</p>		
<p>Gegen den am 17.10.2023 bekannt gegebenen Bebauungsplan „Stielkamperfeh-Mitte“ lege ich hiermit fristgerecht Widerspruch ein. Aus meiner Sicht werden in diesem Bebauungsplan die Interessen und Bedürfnisse der Anwohner, sowie umweltrelevante Aspekte nicht berücksichtigt.</p>		<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Diesen Widerspruch begründe ich nachfolgend:</p> <p><u>Interesse und Bedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung/der Anwohner:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Mein Grundstück an der XXXXXXXXXX in 26835 Neukamperfeh Flurstück XXX, würde aufgrund der Herabsetzung der Bebauungsgrenze auf 30 m vom Straßenkörper erheblich an wirtschaftlichen Wert einbüßen. Zudem ist mir nicht einleuchtend, weshalb vom bisherigen ortsüblichen Maß von 50 m vom Straßenkörper abgewichen werden soll. 		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Baufenster wurden zugunsten einer einheitlichen und verträglichen Bebauung festgelegt. Ziel ist es, das Plangebiet gleichmäßig zu beordnen:</p> <p>Zum Schutz des Außenbereiches vor Bebauung setzt die Planung in den betreffenden Randlagen durchgängig Baufenster mit einer Tiefe von 30 m fest. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der Baufenster möglich ist. Eine Bebauung in zweiter Reihe kann auch innerhalb eines Abstandes von 30 m zur vorderen Baugrenze realisiert werden. Darüber hinaus entspricht diese Bebauungstiefe innerhalb des Plangebietes vielerorts der vorhandenen Bestandsstruktur. Ferner haben die vorhandenen Gebäude Bestandsschutz, selbst wenn sie den textlichen wie zeichnerischen Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes NE 07 widersprechen. In Gebieten, die im rückwärtigen Bereich an Bestandsbebauung grenzen, wurde hingegen ein Abstand von 5 m zur hinteren Grundstücksgrenze gewählt.</p> <p>Der in der Stellungnahme erwähnte Abstand von 50 m kann nur bedingt als ortsüblich für Stielkamperfeh gewertet werden. Auch die in der Ortslage bereits vorhandenen Bebauungspläne setzen größtenteils Baufenster mit einer Tiefe von 30 m, in Einzelfällen auch 20 m, 25 m oder 40 m, fest.</p> <p>Das in der Stellungnahme beschriebene Grundstück befindet sich derzeit nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes und somit im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Die Beurteilung nach § 34 BauGB hätte in vielen Fällen nur eine ähnliche Bebauungstiefe ermöglicht, wie sie durch die Baufenster im neuen B-Plan NE 07 festgesetzt ist. Hier findet dementsprechend keine Verringerung der Bebauungsmöglichkeiten statt. Gleichzeitig ist es wichtig, auch diese Bereiche planerisch zu beordnen und vor Fehlentwicklungen zu schützen, weshalb in vielen Fällen eine Begrenzung auf 30 m gewählt wurde.</p>
<ol style="list-style-type: none"> 2. Der Wegfall der Grünflächen östlich der Kanalstraße würde den typischen ostfriesischen Fehncharakter in dieser Region zerstören. 		<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die fünf Planstraßen wurden festgesetzt, um die weitere Erreichbarkeit der innenliegenden Außenbereichsflächen zu ermöglichen bzw. nicht auszuschließen. Besagte Flächen liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes NE</p>

		<p>07. Neue Baugebiete in diesen Bereichen sind somit weder Teil der vorliegenden Planung noch in naher Zukunft vorgesehen.</p> <p>Lediglich an der Neuen Straße wird in geringfügigem Maße neues Wohnbauland ausgewiesen. Aufgrund des geringen Umfangs und der Tatsache, dass sich die Neuausweisungen direkt am Straßenraum bzw. Straßenverlauf orientieren, wirkt sich diese Planung nicht negativ auf die Wiekenstruktur aus.</p> <p>Auch der Bau der Planstraßen ist derzeit nicht geplant. Es liegt allerdings im Interesse der Gemeinde, sich die Erschließung dieser Außenbereichsinseln als Option offenzuhalten, da weder demographische Trends noch die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt vorhersehbar sind. Selbst im Falle einer entsprechenden Planung wäre nicht die großflächige Umwandlung der Grünfläche in Bauland vorgesehen, sondern kleine Flächen, die, wenn überhaupt, sukzessive je nach Bedarf über einen langen Zeitraum hinweg weiterentwickelt werden. Mit derartigen Vorhaben wäre darüber hinaus ein mehrstufiges Genehmigungs- und Planverfahren verbunden, in dessen Zuge auch die Auswirkungen auf Infrastruktur, Natur, Landschaft und Mensch geprüft werden würden. Im Falle einer zukünftigen Erschließung der besagten Flächen würden ferner verschiedene grünordnerische Festsetzungen die Realisierung umweltrelevanter Belange, wie zum Beispiel die Verwendung heimischer Gehölze und die Verhinderung von Schottergärten, gewährleisten. Auch mit dem Ziel, die Flächeninanspruchnahme und die infrastrukturelle Erschließung effizienter zu steuern, erscheinen Neuausweisungen in den innerörtlichen Grünflächen im Vergleich zu Planungen am Ortsrand generell als vergleichsweise sinnvoller.</p> <p>Alles in Allem wird somit eine Zerstörung des Fehncharakters durch die vorliegende Planung nicht vorbereitet.</p> <p>Anstatt der Vorbereitung von Neuausweisungen und Versiegelungen verfolgt die vorliegende Planung primär das Ziel, den Bestand neu zu beordnen. Und in diesem Zusammenhang werden verschiedene Festsetzungen getroffen, die die Möglichkeiten zur Versiegelung im Vergleich zum derzeitigen planungsrechtlichen Status Quo minimieren. In den Ursprungsplänen gilt beispielsweise die Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus der Zeit vor 1990, welche eine Versiegelung durch Nebenanlagen von 100 % der Grundstücksfläche ermöglichte. Der vorliegende Plan wurde auf Grundlage der BauNVO von 1990 aufgestellt und beschränkt eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) somit auf 50 %, was bedeutet, dass bei einer GRZ</p>
--	--	---

		<p>von 0,4 (40 % der Grundstücksfläche) nur weitere 20 % (insgesamt 0,6 / 60 %) der Grundstücksfläche durch Nebenanlagen versiegelt werden dürfen.</p> <p>Darüber hinaus werden für das Plangebiet des Bebauungsplanes NE 07 „Stiekelkamperfehn-Mitte“ weitere grünordnerische Festsetzungen getroffen.</p>
	<p>3. Der Wegfall des Kanals - sofern mein Verständnis der Skizze korrekt ist - bedeutet in erheblichem Maße eine Zerstörung des typischen ostfriesischen Fehnbildes. Aus meiner Sicht gilt es jedoch, gerade dieses bestmöglich zu erhalten und zu schützen. Ich fordere stattdessen, den Kanal wieder zu verbreitern, um nicht zuletzt eine zuverlässige Entwässerung der Grundstücke wiederherzustellen. Diese Entwässerung funktioniert leider aufgrund der Zuschüttung unseres Kanales unzureichend, so dass in vielen Häusern hier Wasser im Keller steht.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Wasserlauf innerhalb der Kanalstraße wird der Anregung entsprechend im weiteren Verfahren als Wasserfläche dargestellt.</p> <p>Die Belange der Oberflächenentwässerung werden in einem parallel aufgestellten Entwässerungskonzept bewertet, das die Entwässerung prüft und dessen Inhalte in die Planung einfließen. Es wird den Planunterlagen beigefügt. Dem Konzept zufolge sind die vorhandenen Erschließungsstraßen bereits ausreichend durch ein System von Regenwasserkanälen, Regenrückhaltebecken und Entwässerungsgräben ausgestattet. Eine hydraulische Überprüfung sei hierbei nicht notwendig, da die bei der Dimensionierung die erschlossenen Grundstücke ebenfalls berücksichtigt wurden. In die Planung werden ferner gemäß dem Konzept Festsetzungen aufgenommen, die technische Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung auf den Grundstücken vorschreiben.</p>
	<p>4. Eine dichtere Besiedelung in Neukamperfehn würde voraussichtlich zu einer Erhöhung der Lärmbelastung führen. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass ich - wie viele andere Bewohner auch - gerade aufgrund der bisher geringen Lärmbelastung als Wohnsitz Neukamperfehn gewählt haben.</p> <p>5. Die geplanten Planstraßen entlang der Kanalstraße und der Neuen Straße sowie die Erschließung der Grünflächen östlich der Kanalstraße würden bei Umsetzung Ihrer Pläne die Lebensqualität für mich und auch die gesamte Nachbarschaft stark reduzieren.</p> <p>6. Bereits jetzt ist die medizinische Versorgung im ländlichen Bereich sehr angespannt. So auch hier in Neukamperfehn und Umzu. Durch eine noch größere Bevölkerungsdichte in diesem Bereich würde diese angespannte Situation zusätzlich verschärft.</p> <p><u>Umweltrelevante Aspekte:</u></p> <p>1. Die weitere Verdichtung, Versiegelung und Erschließung von Außenbereichsflächen beeinflussen aktiv den Klimawandel und stehen im Widerspruch zu einer zukunftsorientierten und umweltschonenden Planung. Diese Flächen spielen eine entscheidende Rolle</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Wie bereits dargestellt sind in dem betreffenden Gebiet in naher Zukunft abgesehen von den Planungen an der Neuen Straße weder Planstraßen noch Neuausweisungen vorgesehen. Die genannten negativen Auswirkungen (höhere Lärmbelastung, Überlastung der sozialen bzw. medizinischen Infrastruktur, Verhinderung von Entwässerung und Klimaregulation sowie Zurückdrängung der Natur) werden durch die vorliegende Planung nicht vorbereitet. Es kommt zu keiner Minderung der Lebensqualität. Die Belange der Oberflächenentwässerung werden in einem parallel aufgestellten Entwässerungskonzept bewertet, das die Entwässerung prüft und dessen Inhalte in die Planung einfließen. Es wird den Planunterlagen beigefügt.</p>

	<p>in der Klimaregulierung im Dorfkern, indem sie die Luft im Sommer abkühlen, als Lebensraum für Wildtiere dienen, die Böden als Puffer bei Starkniederschlagsereignissen nutzen und zur Grundwasserneubildung beitragen.</p> <p>2. Des Weiteren würden eine Verdichtung, Versiegelung und Erschließung der Kanalisation des Baugebietes die ohnehin durch den zugeschütteten Kanal erschwerte Entwässerung weiter verschlechtern. Die derzeitige Lage ist für den Großteil der Anwohner der Kanalstraße jetzt bereits schwierig, da die Entwässerung aufgrund der Zuschüttung unseres Kanales unzureichend funktioniert, so dass in vielen Häusern hier Wasser im Keller steht.</p>		
	<p><u>Rechtliche Bedenken:</u></p> <p>1. Die Gemeinde hatte versäumt, Anwohner und Eigentümer des betreffenden Bebauungsplans direkt und nachvollziehbar über geplante Maßnahmen zu informieren. Stattdessen erfuhr ich zufällig über die fehleranfällige Website der Samtgemeinde Hesel von dem Bebauungsplan. Als Steuerzahler und Gemeindemitglied erwarte ich eine direkte und konkrete Informationsquelle.</p> <p>2. Es gibt bisher keine Aushänge. Weder am Schaukasten der Gemeinde Neukamperfehn (Sportplatz Neukamperfehn), noch im Rathaus Hesel. Dies verletzt die Informationspflicht gegenüber den Bürgern schwerwiegend. Insgesamt sehe ich die externe Kommunikation kritisch.</p>		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bezüglich der Art der Auslegung von Plänen in der frühzeitigen Beteiligung macht § 3 (1) BauGB keine Vorgaben. Mit der Veröffentlichung im Internet ist der Vorentwurf des Bebauungsplanes NE07 somit ortsüblich bekanntgemacht worden, die Auslegung ist rechtmäßig. Für die späteren Entwurfsunterlagen werden dagegen gem. § 3 (2) BauGB neben der Veröffentlichung im Internet auch eine oder mehrere weitere Zugangsmöglichkeiten zur Verfügung gestellt.</p>
	<p>Dieser Plan, der vermeintlich dazu dient, die übermäßige und untypische Bebauung zu verhindern, zeigt bei genauerer Prüfung das genaue Gegenteil: private Grundstücke werden überplant und teilweise zweckentfremdet.</p>		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan „Stiekelkamperfehn-Mitte“ verfolgt das Ziel, den Bestand im Ortsteil Stiekelkamperfehn zu beordnen sowie eine maßvolle Verdichtung zu gewährleisten und zu steuern. Die Überplanung durch Planstraßen und Baufenster wurde bereits in einem vorigen Abwägungsvorschlag begründet. Eine Gefährdung des Fehn-Charakters ist, wie bereits ausgeführt, durch die Planung nicht zu befürchten. Zur Realisierung des besagten Planungsziels wurde die Überplanung der Grundstücksflächen aus verschiedenen weiteren städtebaulichen Gründen festgesetzt:</p> <p><u>Gemeinbedarfsflächen:</u></p> <p>Ziel der Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche ist es, Neukamperfehn als Schulstandort nachhaltig zu sichern und die schulische Versorgung zu erhalten. Die Maßnahme ist daher aus unterschiedlichen städtebaulichen Gründen notwendig.</p>

		<p>Da die demographischen Entwicklungen nicht absehbar sind, kann in der Zukunft eine Erweiterung des Schulgebäudes notwendig sein. Unter Berücksichtigung des demographischen Wandels soll Neukamperfeh auch für Familien mit Kindern ein attraktives Wohnumfeld bieten, wozu auch die fußläufige Erreichbarkeit einer Schule beiträgt.</p> <p>Ferner sind auf dem Gelände in Zukunft auch An- oder Neubauten denkbar, die das Schulangebot attraktiver gestalten, beispielsweise eine Mensa oder neue Spielgeräte auf dem Schulhof. Möglich ist auch ein Neubau des Schulgebäudes.</p> <p>Auch wenn es sich bei Neukamperfeh um keinen zentralen Ort handelt, liegt es im Interesse der Gemeinde, mit dem Schulstandort eine Grundversorgung an sozialer Infrastruktur vor Ort zu erhalten. Mit dem aktuellen Zuschnitt der Gemeinbedarfsfläche gestalten sich auch aufgrund der benötigten Abstandsflächen sowohl eine Erweiterung der Schule als auch ein gleichartiger Neubau als schwierig. Entsprechende Maßnahmen können unter Umständen wichtig sein, den Schulstandort zu erhalten, eine Gefährdung ist daher zu vermeiden. In diesem Fall erscheint es als berechtigt, öffentliches vor privatem Interesse zu priorisieren und die Gemeinbedarfsfläche zu erweitern.</p> <p><u>Nutzungsausschließungen:</u></p> <p>Die in den Wohn- und Mischgebieten ausgeschlossenen Nutzungen sind als ortsuntypisch zu werten. Besagte Nutzungen werden beispielsweise aufgrund von Lärmimmissionen (Vergnügungsstätten) oder Flächenbedarfen (Gartenbautriebe) ausgeschlossen, welche dem Ziel der Planung, eine qualitative Innenentwicklung zu gewährleisten, entgegenstehen. Tankstellen verursachen darüber hinaus einen signifikanten Zielverkehr. Anlagen für Verwaltungen befinden sich in Stielkamperfeh außerhalb der Wohn- und Mischgebiete. Im Plangebiet vorhandene Nutzungen haben Bestandsschutz, auch wenn sie durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. NE 07 ausgeschlossen werden.</p> <p><u>Gewässerräumstreifen:</u></p> <p>Die Erforderlichkeit und die Bemaßung der Gewässerräumstreifen wird vom jeweiligen Entwässerungsverband, im Falle der vorliegenden Planung der Entwässerungsverband Oldersum, vorgegeben. Gewässerräumstreifen</p>
--	--	---

		sind nötig, um die Funktionstüchtigkeit der für die Wasserwirtschaft und Entwässerung relevanten Gewässer zu gewährleisten.
3. Ich widerspreche der textlichen Festsetzung des Bebauungsplans Nr. NE07 "Stielkamperfeh-Mitte" in Punkt 1, da diese Nutzungen Nr. 4, Gartenbaubetriebe, nicht als Bestandteil der als WA (Wohnbauflächen) gekennzeichneten Flächen des Bebauungsplans zulässt, obwohl sie gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässig sein sollten.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Speziell Gartenbaubetriebe sind ortsuntypisch und widersprechen aufgrund ihrer Großflächigkeit dem Planungsziel der Gemeinde. Dieses besteht darin, durch die Beordnung des Bestandes im Ortsteil Stielkamperfeh eine maßvolle und qualitative Verdichtung zu gewährleisten und zu steuern. Vorhandene Gartenbaubetriebe stehen in ihrem jetzigen Zustand unter Bestandsschutz. Ein bestehender Gartenbaubetrieb an der Glockengießersstraße wird ferner im weiteren Verfahren aus dem Geltungsbereich ausgenommen. Da der hier derzeit hier gültige Bebauungsplan Nr. 82 durch das Verfahren flächendeckend aufgehoben wird, ist das Grundstück nun dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen.
Aufgrund der vorangegangenen Punkte fordere ich eine umfangreiche Überarbeitung des Bebauungsplans "Stielkamperfeh-Mitte" unter Berücksichtigung der Interessen und Bedenken der Anwohner.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Bürgerdialog zur Klärung der aus den Stellungnahmen hervorgegangenen Diskussionspunkte fand am 11.04.2024 statt. Die Ergebnisse werden in die Planung eingearbeitet.
Sollte eine Berücksichtigung dieser Bedenken in der abschließenden Überarbeitung des Bebauungsplans Nr. NE07 "Stielkamperfeh-Mitte" nicht erkennbar sein, behalte ich mir mit diesem Widerspruch das Recht auf Einleitung eines Normenkontrollverfahren Überarbeitung sowie weitere rechtliche Schritte vor.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Bürger 23		
Gegen den am 17.10.2023 bekanntgegebenen Vorentwurf des Bebauungsplans NE 07 "Stielkamperfeh-Mitte" erhebe ich hiermit fristgerecht Einspruch.		Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Begründung: Ich bin Eigentümer des Anwesens XXXXXXXXXXX auf den zusammenhängenden Grundstücken Flur X, Flurstück XXX (bebaut) und Flur 1, Flurstück XXX. Der zeichnerischen Darstellung im B-Plan ist zu entnehmen, dass das Flurstück XXX in einem erheblichen Maß von den Festlegungen des B-Plans betroffen ist.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

	<ul style="list-style-type: none"> - die Planstrasse verläuft in gesamter Breite über das bebaute Grundstück. - im Bereich der Einmündung in die Kanalstrasse schneidet die Planstrasse ein Stück des bewohnten Gebäudes ab, was einem notwendigen Abriss des Gebäudes gleichkommt. - unabhängig davon wäre die Ausführung der Planstrasse (d.h. Erschließungsstrasse für hintenliegende "Baugrundstücke") in der gezeigten Form mit einem enormen Verlust an Wohnqualität für mich verbunden. 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die fünf Planstraßen wurden festgesetzt, um die weitere Erreichbarkeit der innenliegenden Außenbereichsflächen zu ermöglichen bzw. nicht auszuschließen. Besagte Flächen liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes NE 07. Neue Baugebiete in diesen Bereichen sind somit weder Teil der vorliegenden Planung noch in naher Zukunft vorgesehen.</p> <p>Lediglich an der Neuen Straße wird in geringfügigem Maße neues Wohnbauland ausgewiesen. Aufgrund des geringen Umfangs und der Tatsache, dass sich die Neuausweisungen direkt am Straßenraum bzw. Straßenverlauf orientieren, wirkt sich diese Planung nicht negativ auf die Wickenstruktur aus.</p> <p>Auch der Bau der Planstraßen ist derzeit nicht geplant. Es liegt allerdings im Interesse der Gemeinde, sich die Erschließung dieser Außenbereichsinseln als Option offenzuhalten, da weder demographische Trends noch die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt vorhersehbar sind. Bereits bestehende Gebäude stehen auch im Falle einer Umsetzung der Planstraßen unter Bestandschutz und werden nicht abgerissen.</p> <p>In Hinblick auf die Wohnqualität lässt sich anführen, dass selbst im Falle einer entsprechenden Planung nicht die großflächige Umwandlung der Grünfläche in Bauland vorgesehen wäre, sondern kleine Flächen, die, wenn überhaupt, sukzessive je nach Bedarf über einen langen Zeitraum hinweg weiterentwickelt werden. Mit derartigen Vorhaben wäre darüber hinaus ein mehrstufiges Genehmigungs- und Planverfahren verbunden, in dessen Zuge auch die Auswirkungen auf Infrastruktur, Natur, Landschaft und Mensch geprüft werden würden. Im Falle einer zukünftigen Erschließung der besagten Flächen würden ferner verschiedene grünordnerische Festsetzungen die Realisierung umweltrelevanter Belange, wie zum Beispiel die Verwendung heimischer Gehölze und die Verhinderung von Schottergärten, gewährleisten. Auch mit dem Ziel, die Flächeninanspruchnahme und die infrastrukturelle Erschließung effizienter zu steuern, erscheinen Neuausweisungen in den innerörtlichen Grünflächen im Vergleich zu Planungen am Ortsrand generell als vergleichsweise sinnvoller. Alles in Allem wird ein Verlust an Wohnqualität durch die vorliegende Planung nicht vorbereitet.</p>
	<p>Aufgrund der genannten Punkte ersuche ich die Gemeinde Neukamperfehn um umgehende Darlegung des Vorgehens betreffend meiner Grundstücke bei der weiteren Umsetzung der Bauleitplanung auf Grundlage des B-Planes NE 07 "Stiekelkamperfehn-Mitte".</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Weitere rechtliche Schritte behalte ich mir aufgrund des Einspruches vor.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Bürger 24		
Hiermit lege ich Widerspruch gegen den Bebauungsplan Nr. NE07 Stielkamperfehn-Mitte ein.		Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
In der Außenkommunikation dient dieser Plan scheinbar zum Schutz und Verhinderung einer zu starken und ortsunüblichen Bebauung. Die Dokumente und Pläne sagen aber meines Erachtens das komplette Gegenteil aus. Es werden private Grundstücke überplant und zweckentfremdet.		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan „Stielkamperfehn-Mitte“ verfolgt das Ziel, den Bestand im Ortsteil Stielkamperfehn zu beordnen sowie eine maßvolle Verdichtung zu gewährleisten und zu steuern. Zur Realisierung des besagten Planungsziels wurde die Überplanung der Grundstücksflächen aus verschiedenen weiteren städtebaulichen Gründen festgesetzt:</p> <p><u>Planstraßen:</u></p> <p>Die Planstraßen verfolgen den Zweck, die weitere Erreichbarkeit der innenliegenden Außenbereichsflächen zu ermöglichen bzw. nicht auszuschließen.</p> <p><u>Gemeinbedarfsflächen:</u></p> <p>Ziel der Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche ist es, Neukamperfehn als Schulstandort nachhaltig zu sichern und die schulische Versorgung zu erhalten. Die Maßnahme ist daher aus unterschiedlichen städtebaulichen Gründen notwendig.</p> <p>Da die demographischen Entwicklungen nicht absehbar sind, kann in der Zukunft eine Erweiterung des Schulgebäudes notwendig sein. Unter Berücksichtigung des demographischen Wandels soll Neukamperfehn auch für Familien mit Kindern ein attraktives Wohnumfeld bieten, wozu auch die fußläufige Erreichbarkeit einer Schule beiträgt.</p> <p>Ferner sind auf dem Gelände in Zukunft auch An- oder Neubauten denkbar, die das Schulangebot attraktiver gestalten, beispielsweise eine Mensa oder neue Spielgeräte auf dem Schulhof. Möglich ist auch ein Neubau des Schulgebäudes.</p> <p>Auch wenn es sich bei Neukamperfehn um keinen zentralen Ort handelt, liegt es im Interesse der Gemeinde, mit dem Schulstandort eine Grundversorgung an sozialer Infrastruktur vor Ort zu erhalten. Mit dem aktuellen Zuschnitt der Gemeinbedarfsfläche gestalten sich auch aufgrund der benötigten Abstandsflächen sowohl eine Erweiterung der Schule als auch ein gleichartiger Neubau als schwierig. Entsprechende Maßnahmen können</p>

unter Umständen wichtig sein, den Schulstandort zu erhalten, eine Gefährdung ist daher zu vermeiden. In diesem Fall erscheint es als berechtigt, öffentliches vor privatem Interesse zu priorisieren und die Gemeinbedarfsfläche zu erweitern.

Nutzungsausschließungen:

Die in den Wohn- und Mischgebieten ausgeschlossenen Nutzungen sind als ortsuntypisch zu werten. Besagte Nutzungen werden beispielsweise aufgrund von Lärmimmissionen (Vergnügungsstätten) oder Flächenbedarfen (Gartenbaubetriebe) ausgeschlossen, welche dem Ziel der Planung, eine qualitative Innenentwicklung zu gewährleisten, entgegenstehen. Tankstellen verursachen darüber hinaus einen signifikanten Zielverkehr. Anlagen für Verwaltungen befinden sich in Stielkamperfehnh außerhalb der Wohn- und Mischgebiete. Im Plangebiet vorhandene Nutzungen haben Bestandsschutz, auch wenn sie durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. NE 07 ausgeschlossen werden.

Speziell Gartenbaubetriebe sind ortsuntypisch und widersprechen aufgrund ihrer Großflächigkeit dem Planungsziel der Gemeinde. Dieses besteht darin, durch die Beordnung des Bestandes im Ortsteil Stielkamperfehnh eine maßvolle und qualitative Verdichtung zu gewährleisten und zu steuern. Vorhandene Gartenbaubetriebe stehen in ihrem jetzigen Zustand unter Bestandsschutz.

Ein bestehender Gartenbaubetrieb an der Glockengießersstraße wird ferner im weiteren Verfahren aus dem Geltungsbereich ausgenommen. Da der hier derzeit hier gültige Bebauungsplan Nr. 82 durch das Verfahren flächendeckend aufgehoben wird, ist das Grundstück nun dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen.

Gewässerräumstreifen:

Die Erforderlichkeit und die Bemaßung der Gewässerräumstreifen wird vom jeweiligen Entwässerungsverband, im Falle der vorliegenden Planung der Entwässerungsverband Oldersum, vorgegeben. Gewässerräumstreifen sind nötig, um die Funktionstüchtigkeit der für die Wasserwirtschaft und Entwässerung relevanten Gewässer zu gewährleisten.

Baufenster:

		<p>Die Baufenster wurden zugunsten einer einheitlichen und verträglichen Bebauung festgelegt. Ziel ist es, das Plangebiet gleichmäßig zu beordnen:</p> <p>Zum Schutz des Außenbereiches vor Bebauung setzt die Planung in den betreffenden Randlagen durchgängig Baufenster mit einer Tiefe von 30 m fest. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der Baufenster möglich ist. Eine Bebauung in zweiter Reihe ist auch innerhalb eines Abstandes von 30 m zur vorderen Baugrenze möglich. Darüber hinaus entspricht diese Bebauungstiefe innerhalb des Plangebietes vielerorts der vorhandenen Bestandsstruktur. Ferner haben die vorhandenen Gebäude Bestandsschutz, selbst wenn sie den textlichen wie zeichnerischen Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes NE 07 widersprechen. In Gebieten, die im rückwärtigen Bereich an Bestandsbebauung grenzen, wurde hingegen ein Abstand von 5 m zur hinteren Grundstücksgrenze gewählt.</p> <p>Im Vergleich zu einer Beurteilung nach § 34 BauGB, die in Teilen des Plangebietes bisher galt, sowie den meisten Ursprungsplänen werden die Bebauungsmöglichkeiten durch die aktuelle Planung nicht oder nur in begrenztem Maße eingeschränkt.</p>
	<p>Der Bebauungsplan weist Wohnbauflächen aus, die bisher landwirtschaftlich genutzt werden. Da Stielkamperfehn - Mitte in den vergangenen Jahren bereits verstärkt mit Neubaugebieten versehen wurde ist von weiteren Neubaugebieten in diesem Bereich dringend abzuraten, denn diese würden den Charakter des Fehndorfes noch weiter schaden. Wenn eine Bebauung lt. Bebauungsplan erst möglich ist, wird diese mit Sicherheit in den kommenden Jahren auch vorangetrieben. Dann hätte die Gemeinde Neukamperfehn ein Zentrum, welches komplett bebaut wäre. Die Natur würde noch weiter zurückgedrängt. Gerade das Gebiet hin zum Stielkamper Wald würde durch diese Maßnahmen erheblich für die Tierwelt beeinflusst. Für Hasen, Rehe, Bussard, Fledermäuse usw. gingen Nahrungsquellen verloren. Diese Bereiche sollten auf jeden Fall für die landwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.</p> <p>Durch die Umsetzung der Maßnahmen ginge der schützenswerte, traditionelle Fehncharakter Neukamperfehn definitiv verloren.</p> <p>Durch weitere Neubaugebiete in diesem Bereich ginge auch eine weitere bedeutende Fläche des Bodentyps Plaggenesch unwiederbringlich verloren.</p> <p>Durch eine weiter Versiegelung der Bodenflächen, durch die Bebauung und Errichtung neuer Siedlungsstraßen verschlechtert sich die Aufnahme und</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die fünf Planstraßen wurden festgesetzt, um die weitere Erreichbarkeit der innenliegenden Außenbereichsflächen zu ermöglichen bzw. nicht auszuschließen. Besagte Flächen liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes NE 07. Neue Baugebiete in diesen Bereichen sind somit weder Teil der vorliegenden Planung noch in naher Zukunft vorgesehen.</p> <p>Lediglich an der Neuen Straße wird in geringfügigem Maße neues Wohnbauland ausgewiesen. Aufgrund des geringen Umfangs und der Tatsache, dass sich die Neuausweisungen direkt am Straßenraum bzw. Straßenverlauf orientieren, wirkt sich diese Planung nicht negativ auf die Wickenstruktur aus.</p> <p>Auch der Bau der Planstraßen ist derzeit nicht geplant. Es liegt allerdings im Interesse der Gemeinde, sich die Erschließung dieser Außenbereichsinseln als Option offenzuhalten, da weder demographische Trends noch die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt vorhersehbar sind. Selbst im Falle einer entsprechenden Planung wäre nicht die großflächige Umwandlung der Grünfläche in Bauland vorgesehen, sondern kleine Flächen, die, wenn überhaupt, sukzessive je nach Bedarf über einen langen Zeitraum hinweg weiterentwickelt werden. Mit derartigen Vorhaben wäre darüber hinaus ein</p>

<p>Abfluss von Niederschlägen erheblich. Die Böden sind schon heute nach längerem Regen sehr durchweicht. Durch neue Baugebiete in diesem Bereich zeichnet sich eine Wertminderung der bestehenden Grundstücke ab, da der dörfliche Fehncharakter zerstört wird.</p>	<p>mehrstufiges Genehmigungs- und Planverfahren verbunden, in dessen Zuge auch die Auswirkungen auf Infrastruktur, Natur, Landschaft und Mensch geprüft werden würden. Im Falle einer zukünftigen Erschließung der besagten Flächen würden ferner verschiedene grünordnerische Festsetzungen die Realisierung umweltrelevanter Belange, wie zum Beispiel die Verwendung heimischer Gehölze und die Verhinderung von Schottergärten, gewährleisten. Auch mit dem Ziel, die Flächeninanspruchnahme und die infrastrukturelle Erschließung effizienter zu steuern, erscheinen Neuausweisungen in den innerörtlichen Grünflächen im Vergleich zu Planungen am Ortsrand generell als vergleichsweise sinnvoller.</p> <p>Die Belange der Oberflächenentwässerung werden in einem parallel aufgestellten Entwässerungskonzept bewertet, das die Entwässerung prüft und dessen Inhalte in die Planung einfließen. Es wird den Planunterlagen beigefügt. Dem Konzept zufolge sind die vorhandenen Erschließungsstraßen bereits ausreichend durch ein System von Regenwasserkanälen, Regenrückhaltebecken und Entwässerungsgräben ausgestattet. Eine hydraulische Überprüfung sei hierbei nicht notwendig, da die bei der Dimensionierung die erschlossenen Grundstücke ebenfalls berücksichtigt wurden. In die Planung werden ferner gemäß dem Konzept Festsetzungen aufgenommen, die technische Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung auf den Grundstücken vorschreiben.</p> <p>Alles in Allem werden die genannten Negativfolgen, die Zerstörung des Fehncharakters, die Einschränkung der Oberflächenentwässerung, der Verlust wertvoller Böden, die Wertminderung von Grundstücken sowie der Verlust von landwirtschaftlichen Flächen und Lebensraum für Tiere werden durch die vorliegende Planung nicht vorbereitet.</p> <p>Anstatt der Vorbereitung von Neuausweisungen und Versiegelungen verfolgt die vorliegende Planung primär das Ziel, den Bestand neu zu beordnen. Und in diesem Zusammenhang werden verschiedene Festsetzungen getroffen, die die Möglichkeiten zur Versiegelung im Vergleich zum derzeitigen planungsrechtlichen Status Quo minimieren. In den Ursprungsplänen gilt beispielsweise die Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus der Zeit vor 1990, welche eine Versiegelung durch Nebenanlagen von 100 % der Grundstücksfläche ermöglichte. Der vorliegende Plan wurde auf Grundlage der BauNVO von 1990 aufgestellt und beschränkt eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) somit auf 50 %, was bedeutet, dass bei einer GRZ von 0,4 (40 % der Grundstücksfläche) nur weitere 20 % (insgesamt 0,6 / 60 %) der Grundstücksfläche durch Nebenanlagen versiegelt werden dürfen.</p>
--	---

		Darüber hinaus werden für das Plangebiet des Bebauungsplanes NE 07 „Stiekelkamperfehn-Mitte“ weitere grünordnerische Festsetzungen getroffen.
Es gibt durchaus Alternativen für Neubauten die den Fehncharakter Neukamperfehns nicht weiter schaden würden. Es gibt viele Grundstücke mit halbverfallenden Häusern, die erneuert bzw. restauriert werden könnten um neuen Wohnraum zu schaffen. Auch gibt es Bauplätze (auch in dem Bereich des Bebauungsplanes Nr. 07) die momentan nicht bebaut werden dürfen, da keine Genehmigungen erteilt werden, da angeblich noch nicht alle Bauplätze in den bisherigen Neubaugebieten veräußert bzw. bebaut sind.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein zentrales Ziel des Bebauungsplanes Nr. NE07 ist es, eine qualitative Innenentwicklung zu gewährleisten. Für den Ort Stiekelkamperfehn wird großflächig Planungsrecht geschaffen, dies betrifft auch Bereiche, die zuvor nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes lagen. Die Beurteilung nach § 34 BauGB gestaltet sich in der Praxis in Teilen schwierig, was auch auf die Zulässigkeit von Vorhaben Einfluss nimmt. Der Bebauungsplan Nr. NE07 ermöglicht im Rahmen seiner Festsetzungen eine beinahe durchgängige Bebauung in den Bestandsgebieten innerhalb seines Geltungsbereiches. Die Bebauung bereits erschlossener Bauplätze, einschließlich Lückenschluss, wird somit erleichtert. Sofern ein Vorhaben den Vorgaben des Bebauungsplanes entspricht, kann auch eine Genehmigung in der Regel nicht mehr versagt werden. Im Hinblick auf die Erneuerung und Restaurierung von Leerstand und mangelhafter Bausubstanz beugen darüber hinaus insbesondere die örtlichen Bauvorschriften baulichen und gestalterischen Fehlentwicklungen vor.
Rechtlich ist zu prüfen, ob diese Planungen überhaupt umsetzbar wären.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Bürger 25		
Hiermit lege ich Widerspruch gegen den Bebauungsplan Nr. NE07 Stiekelkamperfehn-Mitte ein.		Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
In der Außenkommunikation dient dieser Plan scheinbar zum Schutz und Verhinderung einer zu starken und ortsunüblichen Bebauung. Die Dokumente und Pläne sagen aber meines Erachtens das komplette Gegenteil aus. Es werden private Grundstücke überplant und zweckentfremdet.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan „Stiekelkamperfehn-Mitte“ verfolgt das Ziel, den Bestand im Ortsteil Stiekelkamperfehn zu beordnen sowie eine maßvolle Verdichtung zu gewährleisten und zu steuern. Zur Realisierung des besagten Planungsziels wurde die Überplanung der Grundstücksflächen aus verschiedenen weiteren städtebaulichen Gründen festgesetzt: <u>Planstraßen:</u> Die Planstraßen verfolgen den Zweck, die weitere Erreichbarkeit der innenliegenden Außenbereichsflächen zu ermöglichen bzw. nicht auszuschließen. <u>Gemeinbedarfsflächen:</u>

Ziel der Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche ist es, Neukamperfeh als Schulstandort nachhaltig zu sichern und die schulische Versorgung zu erhalten. Die Maßnahme ist daher aus unterschiedlichen städtebaulichen Gründen notwendig.

Da die demographischen Entwicklungen nicht absehbar sind, kann in der Zukunft eine Erweiterung des Schulgebäudes notwendig sein. Unter Berücksichtigung des demographischen Wandels soll Neukamperfeh auch für Familien mit Kindern ein attraktives Wohnumfeld bieten, wozu auch die fußläufige Erreichbarkeit einer Schule beiträgt.

Ferner sind auf dem Gelände in Zukunft auch An- oder Neubauten denkbar, die das Schulangebot attraktiver gestalten, beispielsweise eine Mensa oder neue Spielgeräte auf dem Schulhof. Möglich ist auch ein Neubau des Schulgebäudes.

Auch wenn es sich bei Neukamperfeh um keinen zentralen Ort handelt, liegt es im Interesse der Gemeinde, mit dem Schulstandort eine Grundversorgung an sozialer Infrastruktur vor Ort zu erhalten. Mit dem aktuellen Zuschnitt der Gemeinbedarfsfläche gestalten sich auch aufgrund der benötigten Abstandsflächen sowohl eine Erweiterung der Schule als auch ein gleichartiger Neubau als schwierig. Entsprechende Maßnahmen können unter Umständen wichtig sein, den Schulstandort zu erhalten, eine Gefährdung ist daher zu vermeiden. In diesem Fall erscheint es als berechtigt, öffentliches vor privatem Interesse zu priorisieren und die Gemeinbedarfsfläche zu erweitern.

Nutzungsausschließungen:

Die in den Wohn- und Mischgebieten ausgeschlossenen Nutzungen sind als ortsuntypisch zu werten. Besagte Nutzungen werden beispielsweise aufgrund von Lärmimmissionen (Vergnügungsstätten) oder Flächenbedarfen (Gartenbautriebe) ausgeschlossen, welche dem Ziel der Planung, eine qualitative Innenentwicklung zu gewährleisten, entgegenstehen. Tankstellen verursachen darüber hinaus einen signifikanten Zielverkehr. Anlagen für Verwaltungen befinden sich in Stiekelkamperfeh außerhalb der Wohn- und Mischgebiete. Im Plangebiet vorhandene Nutzungen haben Bestandschutz, auch wenn sie durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. NE 07 ausgeschlossen werden.

		<p>Speziell Gartenbaubetriebe sind ortsuntypisch und widersprechen aufgrund ihrer Großflächigkeit dem Planungsziel der Gemeinde. Dieses besteht darin, durch die Beordnung des Bestandes im Ortsteil Stiekelkamperfehn eine maßvolle und qualitative Verdichtung zu gewährleisten und zu steuern. Vorhandene Gartenbaubetriebe stehen in ihrem jetzigen Zustand unter Bestandsschutz.</p> <p>Ein bestehender Gartenbaubetrieb an der Glockengießersstraße wird ferner im weiteren Verfahren aus dem Geltungsbereich ausgenommen. Da der hier derzeit hier gültige Bebauungsplan Nr. 82 durch das Verfahren flächendeckend aufgehoben wird, ist das Grundstück nun dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen.</p> <p><u>Gewässerräumstreifen:</u></p> <p>Die Erforderlichkeit und die Bemaßung der Gewässerräumstreifen wird vom jeweiligen Entwässerungsverband, im Falle der vorliegenden Planung der Entwässerungsverband Oldersum, vorgegeben. Gewässerräumstreifen sind nötig, um die Funktionstüchtigkeit der für die Wasserwirtschaft und Entwässerung relevanten Gewässer zu gewährleisten.</p> <p><u>Baufenster:</u></p> <p>Die Baufenster wurden zugunsten einer einheitlichen und verträglichen Bebauung festgelegt. Ziel ist es, das Plangebiet gleichmäßig zu beordnen: Zum Schutz des Außenbereiches vor Bebauung setzt die Planung in den betreffenden Randlagen durchgängig Baufenster mit einer Tiefe von 30 m fest. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der Baufenster möglich ist. Eine Bebauung in zweiter Reihe ist auch innerhalb eines Abstandes von 30 m zur vorderen Baugrenze möglich. Darüber hinaus entspricht diese Bebauungstiefe innerhalb des Plangebietes vielerorts der vorhandenen Bestandsstruktur. Ferner haben die vorhandenen Gebäude Bestandsschutz, selbst wenn sie den textlichen wie zeichnerischen Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes NE 07 widersprechen. In Gebieten, die im rückwärtigen Bereich an Bestandsbebauung grenzen, wurde hingegen ein Abstand von 5 m zur hinteren Grundstücksgrenze gewählt.</p>
--	--	---

		<p>Im Vergleich zu einer Beurteilung nach § 34 BauGB, die in Teilen des Plangebietes bisher galt, sowie den meisten Ursprungsplänen werden die Bebauungsmöglichkeiten durch die aktuelle Planung nicht oder nur in begrenztem Maße eingeschränkt.</p>
	<p>Der Bebauungsplan weist Wohnbauflächen aus, die bisher landwirtschaftlich genutzt werden. Da Stielkamperfehn- Mitte in den vergangenen Jahren bereits verstärkt mit Neubaugebieten versehen wurde ist von weiteren Neubaugebieten in diesem Bereich dringend abzuraten, denn diese würden den Charakter des Fehndorfes noch weiter schaden. Wenn eine Bebauung lt. Bebauungsplan erst möglich ist, wird diese mit Sicherheit in den kommenden Jahren auch vorangetrieben. Dann hätte die Gemeinde Neukamperfehn ein Zentrum, welches komplett bebaut wäre. Die Natur würde noch weiter zurückgedrängt. Gerade das Gebiet hin zum Stielkamper Wald würde durch diese Maßnahmen erheblich für die Tierwelt beeinflusst. Für Hasen, Rehe, Bussard, Fledermäuse usw. gingen Nahrungsquellen verloren. Diese Bereiche sollten auf jeden Fall für die landwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.</p> <p>Durch die Umsetzung der Maßnahmen ginge der schützenswerte, traditionelle Fehncharakter Neukamperfehn definitiv verloren.</p> <p>Durch weitere Neubaugebiete in diesem Bereich ginge auch eine weitere bedeutende Fläche des Bodentyps Plaggenesch unwiederbringlich verloren.</p> <p>Durch eine weiter Versiegelung der Bodenflächen, durch die Bebauung und Errichtung neuer Siedlungsstraßen verschlechtert sich die Aufnahme und Abfluss von Niederschlägen erheblich. Die Böden sind schon heute nach längerem Regen sehr durchweicht.</p> <p>Durch neue Baugebiete in diesem Bereich zeichnet sich eine Wertminderung der bestehenden Grundstücke ab, da der dörfliche Fehncharakter zerstört wird.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die fünf Planstraßen wurden festgesetzt, um die weitere Erreichbarkeit der innenliegenden Außenbereichsflächen zu ermöglichen bzw. nicht auszuschließen. Besagte Flächen liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes NE 07. Neue Baugebiete in diesen Bereichen sind somit weder Teil der vorliegenden Planung noch in naher Zukunft vorgesehen.</p> <p>Lediglich an der Neuen Straße wird in geringfügigem Maße neues Wohnbauland ausgewiesen. Aufgrund des geringen Umfangs und der Tatsache, dass sich die Neuausweisungen direkt am Straßenraum bzw. Straßenverlauf orientieren, wirkt sich diese Planung nicht negativ auf die Wiekenstruktur aus.</p> <p>Auch der Bau der Planstraßen ist derzeit nicht geplant. Es liegt allerdings im Interesse der Gemeinde, sich die Erschließung dieser Außenbereichsinseln als Option offenzuhalten, da weder demographische Trends noch die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt vorhersehbar sind. Selbst im Falle einer entsprechenden Planung wäre nicht die großflächige Umwandlung der Grünfläche in Bauland vorgesehen, sondern kleine Flächen, die, wenn überhaupt, sukzessive je nach Bedarf über einen langen Zeitraum hinweg weiterentwickelt werden. Mit derartigen Vorhaben wäre darüber hinaus ein mehrstufiges Genehmigungs- und Planverfahren verbunden, in dessen Zuge auch die Auswirkungen auf Infrastruktur, Natur, Landschaft und Mensch geprüft werden würden. Im Falle einer zukünftigen Erschließung der besagten Flächen würden ferner verschiedene grünordnerische Festsetzungen die Realisierung umweltrelevanter Belange, wie zum Beispiel die Verwendung heimischer Gehölze und die Verhinderung von Schottergärten, gewährleisten. Auch mit dem Ziel, die Flächeninanspruchnahme und die infrastrukturelle Erschließung effizienter zu steuern, erscheinen Neuausweisungen in den innerörtlichen Grünflächen im Vergleich zu Planungen am Ortsrand generell als vergleichsweise sinnvoller.</p> <p>Die Belange der Oberflächenentwässerung werden in einem parallel aufgestellten Entwässerungskonzept bewertet, das die Entwässerung prüft und dessen Inhalte in die Planung einfließen. Es wird den Planunterlagen beigefügt. Dem Konzept zufolge sind die vorhandenen Erschließungsstraßen</p>

		<p>bereits ausreichend durch ein System von Regenwasserkanälen, Regenrückhaltebecken und Entwässerungsgräben ausgestattet. Eine hydraulische Überprüfung sei hierbei nicht notwendig, da die bei der Dimensionierung die erschlossenen Grundstücke ebenfalls berücksichtigt wurden. In die Planung werden ferner gemäß dem Konzept Festsetzungen aufgenommen, die technische Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung auf den Grundstücken vorschreiben.</p> <p>Alles in Allem werden die genannten Negativfolgen, die Zerstörung des Fehncharakters, die Einschränkung der Oberflächenentwässerung, der Verlust wertvoller Böden, die Wertminderung von Grundstücken sowie der Verlust von landwirtschaftlichen Flächen und Lebensraum für Tiere werden durch die vorliegende Planung nicht vorbereitet.</p> <p>Anstatt der Vorbereitung von Neuausweisungen und Versiegelungen verfolgt die vorliegende Planung primär das Ziel, den Bestand neu zu beordnen. Und in diesem Zusammenhang werden verschiedene Festsetzungen getroffen, die die Möglichkeiten zur Versiegelung im Vergleich zum derzeitigen planungsrechtlichen Status Quo minimieren. In den Ursprungsplänen gilt beispielsweise die Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus der Zeit vor 1990, welche eine Versiegelung durch Nebenanlagen von 100 % der Grundstücksfläche ermöglichte. Der vorliegende Plan wurde auf Grundlage der BauNVO von 1990 aufgestellt und beschränkt eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) somit auf 50 %, was bedeutet, dass bei einer GRZ von 0,4 (40 % der Grundstücksfläche) nur weitere 20 % (insgesamt 0,6 / 60 %) der Grundstücksfläche durch Nebenanlagen versiegelt werden dürfen.</p> <p>Darüber hinaus werden für das Plangebiet des Bebauungsplanes NE 07 „Stiekelkamperfehn-Mitte“ weitere grünordnerische Festsetzungen getroffen.</p>
	<p>Es gibt durchaus Alternativen für Neubauten die den Fehncharakter Neukamperfehns nicht weiter schaden würden. Es gibt viele Grundstücke mit halbverfallenden Häusern, die erneuert bzw. restauriert werden könnten um neuen Wohnraum zu schaffen. Auch gibt es Bauplätze (auch in dem Bereich des Bebauungsplanes Nr. 07) die momentan nicht bebaut werden dürfen, da keine Genehmigungen erteilt werden, da angeblich noch nicht alle Bauplätze in den bisherigen Neubaugebieten veräußert bzw. bebaut sind.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein zentrales Ziel des Bebauungsplanes Nr. NE07 ist es, eine qualitative Innenentwicklung zu gewährleisten. Für den Ort Stiekelkamperfehn wird großflächig Planungsrecht geschaffen, dies betrifft auch Bereiche, die zuvor nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes lagen. Die Beurteilung nach § 34 BauGB gestaltet sich in der Praxis in Teilen schwierig, was auch auf die Zulässigkeit von Vorhaben Einfluss nimmt. Der Bebauungsplan Nr. NE07 ermöglicht im Rahmen seiner Festsetzungen eine beinahe durchgängige Bebauung in den Bestandsgebieten innerhalb seines Geltungsbereiches. Die Bebauung bereits erschlossener Bauplätze, einschließlich Lückenschluss,</p>

		wird somit erleichtert. Sofern ein Vorhaben den Vorgaben des Bebauungsplanes entspricht, kann auch eine Genehmigung in der Regel nicht mehr versagt werden.
	Rechtlich ist zu prüfen, ob diese Planungen überhaupt umsetzbar wären.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	Bürger 26	
	Hiermit lege ich Widerspruch gegen den Bebauungsplan Nr. NE07 Stiekelkamperfehn-Mitte ein.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	In der Außenkommunikation dient dieser Plan scheinbar zum Schutz und Verhinderung einer zu starken und ortsunüblichen Bebauung. Die Dokumente und Pläne sagen aber meines Erachtens das komplette Gegenteil aus. Es werden private Grundstücke überplant und zweckentfremdet.	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan „Stiekelkamperfehn-Mitte“ verfolgt das Ziel, den Bestand im Ortsteil Stiekelkamperfehn zu beordnen sowie eine maßvolle Verdichtung zu gewährleisten und zu steuern. Zur Realisierung des besagten Planungsziels wurde die Überplanung der Grundstücksflächen aus verschiedenen weiteren städtebaulichen Gründen festgesetzt:</p> <p><u>Planstraßen:</u></p> <p>Die Planstraßen verfolgen den Zweck, die weitere Erreichbarkeit der innenliegenden Außenbereichsflächen zu ermöglichen bzw. nicht auszuschließen.</p> <p><u>Gemeinbedarfsflächen:</u></p> <p>Ziel der Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche ist es, Neukamperfehn als Schulstandort nachhaltig zu sichern und die schulische Versorgung zu erhalten. Die Maßnahme ist daher aus unterschiedlichen städtebaulichen Gründen notwendig.</p> <p>Da die demographischen Entwicklungen nicht absehbar sind, kann in der Zukunft eine Erweiterung des Schulgebäudes notwendig sein. Unter Berücksichtigung des demographischen Wandels soll Neukamperfehn auch für Familien mit Kindern ein attraktives Wohnumfeld bieten, wozu auch die fußläufige Erreichbarkeit einer Schule beiträgt.</p> <p>Ferner sind auf dem Gelände in Zukunft auch An- oder Neubauten denkbar, die das Schulangebot attraktiver gestalten, beispielsweise eine Mensa oder neue Spielgeräte auf dem Schulhof. Möglich ist auch ein Neubau des Schulgebäudes.</p> <p>Auch wenn es sich bei Neukamperfehn um keinen zentralen Ort handelt, liegt es im Interesse der Gemeinde, mit dem Schulstandort eine Grundver-</p>

		<p>sorgung an sozialer Infrastruktur vor Ort zu erhalten. Mit dem aktuellen Zugschnitt der Gemeinbedarfsfläche gestalten sich auch aufgrund der benötigten Abstandsflächen sowohl eine Erweiterung der Schule als auch ein gleichartiger Neubau als schwierig. Entsprechende Maßnahmen können unter Umständen wichtig sein, den Schulstandort zu erhalten, eine Gefährdung ist daher zu vermeiden. In diesem Fall erscheint es als berechtigt, öffentliches vor privatem Interesse zu priorisieren und die Gemeinbedarfsfläche zu erweitern.</p> <p><u>Nutzungsausschließungen:</u></p> <p>Die in den Wohn- und Mischgebieten ausgeschlossenen Nutzungen sind als ortsuntypisch zu werten. Besagte Nutzungen werden beispielsweise aufgrund von Lärmimmissionen (Vergnügungsstätten) oder Flächenbedarfen (Gartenbaubetriebe) ausgeschlossen, welche dem Ziel der Planung, eine qualitative Innenentwicklung zu gewährleisten, entgegenstehen. Tankstellen verursachen darüber hinaus einen signifikanten Zielverkehr. Anlagen für Verwaltungen befinden sich in Stiekelkamperfehnh außerhalb der Wohn- und Mischgebiete. Im Plangebiet vorhandene Nutzungen haben Bestandsschutz, auch wenn sie durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. NE 07 ausgeschlossen werden.</p> <p>Speziell Gartenbaubetriebe sind ortsuntypisch und widersprechen aufgrund ihrer Großflächigkeit dem Planungsziel der Gemeinde. Dieses besteht darin, durch die Beordnung des Bestandes im Ortsteil Stiekelkamperfehnh eine maßvolle und qualitative Verdichtung zu gewährleisten und zu steuern. Vorhandene Gartenbaubetriebe stehen in ihrem jetzigen Zustand unter Bestandsschutz.</p> <p>Ein bestehender Gartenbaubetrieb an der Glockengießerstraße wird ferner im weiteren Verfahren aus dem Geltungsbereich ausgenommen. Da der hier derzeit hier gültige Bebauungsplan Nr. 82 durch das Verfahren flächendeckend aufgehoben wird, ist das Grundstück nun dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen.</p> <p><u>Gewässerräumstreifen:</u></p> <p>Die Erforderlichkeit und die Bemaßung der Gewässerräumstreifen wird vom jeweiligen Entwässerungsverband, im Falle der vorliegenden Planung der Entwässerungsverband Oldersum, vorgegeben. Gewässerräumstreifen</p>
--	--	---

		<p>sind nötig, um die Funktionstüchtigkeit der für die Wasserwirtschaft und Entwässerung relevanten Gewässer zu gewährleisten.</p> <p><u>Baufenster:</u></p> <p>Die Baufenster wurden zugunsten einer einheitlichen und verträglichen Bebauung festgelegt. Ziel ist es, das Plangebiet gleichmäßig zu beordnen: Zum Schutz des Außenbereiches vor Bebauung setzt die Planung in den betreffenden Randlagen durchgängig Baufenster mit einer Tiefe von 30 m fest. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der Baufenster möglich ist. Eine Bebauung in zweiter Reihe ist auch innerhalb eines Abstandes von 30 m zur vorderen Baugrenze möglich. Darüber hinaus entspricht diese Bebauungstiefe innerhalb des Plangebietes vielerorts der vorhandenen Bestandsstruktur. Ferner haben die vorhandenen Gebäude Bestandsschutz, selbst wenn sie den textlichen wie zeichnerischen Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes NE 07 widersprechen. In Gebieten, die im rückwärtigen Bereich an Bestandsbebauung grenzen, wurde hingegen ein Abstand von 5 m zur hinteren Grundstücksgrenze gewählt.</p> <p>Im Vergleich zu einer Beurteilung nach § 34 BauGB, die in Teilen des Plangebietes bisher galt, sowie den meisten Ursprungsplänen werden die Bebauungsmöglichkeiten durch die aktuelle Planung nicht oder nur in begrenztem Maße eingeschränkt.</p>
	<p>Der Bebauungsplan weist Wohnbauflächen aus, die bisher landwirtschaftlich genutzt werden. Da Stielkamperfehn - Mitte in den vergangenen Jahren bereits verstärkt mit Neubaugebieten versehen wurde ist von weiteren Neubaugebieten in diesem Bereich dringend abzuraten, denn diese würden den Charakter des Fehndorfes noch weiter schaden. Wenn eine Bebauung lt. Bebauungsplan erst möglich ist, wird diese mit Sicherheit in den kommenden Jahren auch vorangetrieben. Dann hätte die Gemeinde Neukamperfehn ein Zentrum, welches komplett bebaut wäre. Die Natur würde noch weiter zurückgedrängt. Gerade das Gebiet hin zum Stielkamper Wald würde durch diese Maßnahmen erheblich für die Tierwelt beeinflusst. Für Hasen, Rehe, Bussard, Fledermäuse usw. gingen Nahrungsquellen verloren. Diese Bereiche sollten auf jeden Fall für die landwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.</p> <p>Durch die Umsetzung der Maßnahmen ginge der schützenswerte, traditionelle Fehncharakter Neukamperfehn definitiv verloren.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die fünf Planstraßen wurden festgesetzt, um die weitere Erreichbarkeit der innenliegenden Außenbereichsflächen zu ermöglichen bzw. nicht auszuschließen. Besagte Flächen liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes NE 07. Neue Baugebiete in diesen Bereichen sind somit weder Teil der vorliegenden Planung noch in naher Zukunft vorgesehen.</p> <p>Lediglich an der Neuen Straße wird in geringfügigem Maße neues Wohnbauland ausgewiesen. Aufgrund des geringen Umfangs und der Tatsache, dass sich die Neuausweisungen direkt am Straßenraum bzw. Straßenverlauf orientieren, wirkt sich diese Planung nicht negativ auf die Wiekenstruktur aus.</p> <p>Auch der Bau der Planstraßen ist derzeit nicht geplant. Es liegt allerdings im Interesse der Gemeinde, sich die Erschließung dieser Außenbereichsinseln als Option offenzuhalten, da weder demographische Trends noch die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt vorhersehbar sind. Selbst im Falle</p>

<p>Durch weitere Neubaugebiete in diesem Bereich ginge auch eine weitere bedeutende Fläche des Bodentyps Plaggenesch unwiederbringlich verloren.</p> <p>Durch eine weiter Versiegelung der Bodenflächen, durch die Bebauung und Errichtung neuer Siedlungsstraßen verschlechtert sich die Aufnahme und Abfluss von Niederschlägen erheblich. Die Böden sind schon heute nach längerem Regen sehr durchweicht.</p> <p>Durch neue Baugebiete in diesem Bereich zeichnet sich eine Wertminderung der bestehenden Grundstücke ab, da der dörfliche Fehncharakter zerstört wird.</p>	<p>einer entsprechenden Planung wäre nicht die großflächige Umwandlung der Grünfläche in Bauland vorgesehen, sondern kleine Flächen, die, wenn überhaupt, sukzessive je nach Bedarf über einen langen Zeitraum hinweg weiterentwickelt werden. Mit derartigen Vorhaben wäre darüber hinaus ein mehrstufiges Genehmigungs- und Planverfahren verbunden, in dessen Zuge auch die Auswirkungen auf Infrastruktur, Natur, Landschaft und Mensch geprüft werden würden. Im Falle einer zukünftigen Erschließung der besagten Flächen würden ferner verschiedene grünordnerische Festsetzungen die Realisierung umweltrelevanter Belange, wie zum Beispiel die Verwendung heimischer Gehölze und die Verhinderung von Schottergärten, gewährleisten. Auch mit dem Ziel, die Flächeninanspruchnahme und die infrastrukturelle Erschließung effizienter zu steuern, erscheinen Neuausweisungen in den innerörtlichen Grünflächen im Vergleich zu Planungen am Ortsrand generell als vergleichsweise sinnvoller.</p> <p>Die Belange der Oberflächenentwässerung werden in einem parallel aufgestellten Entwässerungskonzept bewertet, das die Entwässerung prüft und dessen Inhalte in die Planung einfließen. Es wird den Planunterlagen beigefügt. Dem Konzept zufolge sind die vorhandenen Erschließungsstraßen bereits ausreichend durch ein System von Regenwasserkanälen, Regenrückhaltebecken und Entwässerungsgräben ausgestattet. Eine hydraulische Überprüfung sei hierbei nicht notwendig, da die bei der Dimensionierung die erschlossenen Grundstücke ebenfalls berücksichtigt wurden. In die Planung werden ferner gemäß dem Konzept Festsetzungen aufgenommen, die technische Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung auf den Grundstücken vorschreiben.</p> <p>Alles in Allem werden die genannten Negativfolgen, die Zerstörung des Fehncharakters, die Einschränkung der Oberflächenentwässerung, der Verlust wertvoller Böden, die Wertminderung von Grundstücken sowie der Verlust von landwirtschaftlichen Flächen und Lebensraum für Tiere werden durch die vorliegende Planung nicht vorbereitet.</p> <p>Anstatt der Vorbereitung von Neuausweisungen und Versiegelungen verfolgt die vorliegende Planung primär das Ziel, den Bestand neu zu beordnen. Und in diesem Zusammenhang werden verschiedene Festsetzungen getroffen, die die Möglichkeiten zur Versiegelung im Vergleich zum derzeitigen planungsrechtlichen Status Quo minimieren. In den Ursprungsplänen gilt beispielsweise die Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus der Zeit vor 1990, welche eine Versiegelung durch Nebenanlagen von 100 % der Grundstücksfläche ermöglichte. Der vorliegende Plan wurde auf Grundlage</p>
---	--

		der BauNVO von 1990 aufgestellt und beschränkt eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) somit auf 50 %, was bedeutet, dass bei einer GRZ von 0,4 (40 % der Grundstücksfläche) nur weitere 20 % (insgesamt 0,6 / 60 %) der Grundstücksfläche durch Nebenanlagen versiegelt werden dürfen. Darüber hinaus werden für das Plangebiet des Bebauungsplanes NE 07 „Stiekelkamperfehn-Mitte“ weitere grünordnerische Festsetzungen getroffen.
Es gibt durchaus Alternativen für Neubauten die den Fehncharakter Neukamperfehns nicht weiter schaden würden. Es gibt viele Grundstücke mit halbverfallenden Häusern, die erneuert bzw. restauriert werden könnten um neuen Wohnraum zu schaffen. Auch gibt es Bauplätze (auch indem Bereich des Bebauungsplanes Nr. 07) die momentan nicht bebaut werden dürfen, da keine Genehmigungen erteilt werden, da angeblich noch nicht alle Bauplätze in den bisherigen Neubaugebieten veräußert bzw. bebaut sind.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein zentrales Ziel des Bebauungsplanes Nr. NE07 ist es, eine qualitative Innenentwicklung zu gewährleisten. Für den Ort Stiekelkamperfehn wird großflächig Planungsrecht geschaffen, dies betrifft auch Bereiche, die zuvor nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes lagen. Die Beurteilung nach § 34 BauGB gestaltet sich in der Praxis in Teilen schwierig, was auch auf die Zulässigkeit von Vorhaben Einfluss nimmt. Der Bebauungsplan Nr. NE07 ermöglicht im Rahmen seiner Festsetzungen eine beinahe durchgängige Bebauung in den Bestandsgebieten innerhalb seines Geltungsbereiches. Die Bebauung bereits erschlossener Bauplätze, einschließlich Lückenschluss, wird somit erleichtert. Sofern ein Vorhaben den Vorgaben des Bebauungsplanes entspricht, kann auch eine Genehmigung in der Regel nicht mehr versagt werden.
Rechtlich ist zu prüfen, ob diese Planungen überhaupt umsetzbar wären.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Bürger 27		
Hiermit lege ich Widerspruch gegen den Bebauungsplan Nr. NE07 Stiekelkamperfehn-Mitte ein.		Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
In der Außenkommunikation dient dieser Plan scheinbar zum Schutz und Verhinderung einer zu starken und ortsunüblichen Bebauung. Die Dokumente und Pläne sagen aber meines Erachtens das komplette Gegenteil aus. Es werden private Grundstücke überplant und zweckentfremdet.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan „Stiekelkamperfehn-Mitte“ verfolgt das Ziel, den Bestand im Ortsteil Stiekelkamperfehn zu beordnen sowie eine maßvolle Verdichtung zu gewährleisten und zu steuern. Zur Realisierung des besagten Planungsziels wurde die Überplanung der Grundstücksflächen aus verschiedenen weiteren städtebaulichen Gründen festgesetzt: <u>Planstraßen:</u> Die Planstraßen verfolgen den Zweck, die weitere Erreichbarkeit der innenliegenden Außenbereichsflächen zu ermöglichen bzw. nicht auszuschließen. <u>Gemeinbedarfsflächen:</u>

		<p>Ziel der Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche ist es, Neukamperfeh als Schulstandort nachhaltig zu sichern und die schulische Versorgung zu erhalten. Die Maßnahme ist daher aus unterschiedlichen städtebaulichen Gründen notwendig.</p> <p>Da die demographischen Entwicklungen nicht absehbar sind, kann in der Zukunft eine Erweiterung des Schulgebäudes notwendig sein. Unter Berücksichtigung des demographischen Wandels soll Neukamperfeh auch für Familien mit Kindern ein attraktives Wohnumfeld bieten, wozu auch die fußläufige Erreichbarkeit einer Schule beiträgt.</p> <p>Ferner sind auf dem Gelände in Zukunft auch An- oder Neubauten denkbar, die das Schulangebot attraktiver gestalten, beispielsweise eine Mensa oder neue Spielgeräte auf dem Schulhof. Möglich ist auch ein Neubau des Schulgebäudes.</p> <p>Auch wenn es sich bei Neukamperfeh um keinen zentralen Ort handelt, liegt es im Interesse der Gemeinde, mit dem Schulstandort eine Grundversorgung an sozialer Infrastruktur vor Ort zu erhalten. Mit dem aktuellen Zuschnitt der Gemeinbedarfsfläche gestalten sich auch aufgrund der benötigten Abstandsflächen sowohl eine Erweiterung der Schule als auch ein gleichartiger Neubau als schwierig. Entsprechende Maßnahmen können unter Umständen wichtig sein, den Schulstandort zu erhalten, eine Gefährdung ist daher zu vermeiden. In diesem Fall erscheint es als berechtigt, öffentliches vor privatem Interesse zu priorisieren und die Gemeinbedarfsfläche zu erweitern.</p> <p><u>Nutzungsausschließungen:</u></p> <p>Die in den Wohn- und Mischgebieten ausgeschlossenen Nutzungen sind als ortsuntypisch zu werten. Besagte Nutzungen werden beispielsweise aufgrund von Lärmimmissionen (Vergnügungsstätten) oder Flächenbedarfen (Gartenbautriebe) ausgeschlossen, welche dem Ziel der Planung, eine qualitative Innenentwicklung zu gewährleisten, entgegenstehen. Tankstellen verursachen darüber hinaus einen signifikanten Zielverkehr. Anlagen für Verwaltungen befinden sich in Stiekelkamperfeh außerhalb der Wohn- und Mischgebiete. Im Plangebiet vorhandene Nutzungen haben Bestandschutz, auch wenn sie durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. NE 07 ausgeschlossen werden.</p>
--	--	--

		<p>Speziell Gartenbaubetriebe sind ortsuntypisch und widersprechen aufgrund ihrer Großflächigkeit dem Planungsziel der Gemeinde. Dieses besteht darin, durch die Beordnung des Bestandes im Ortsteil Stiekelkamperfehn eine maßvolle und qualitative Verdichtung zu gewährleisten und zu steuern. Vorhandene Gartenbaubetriebe stehen in ihrem jetzigen Zustand unter Bestandsschutz.</p> <p>Ein bestehender Gartenbaubetrieb an der Glockengießersstraße wird ferner im weiteren Verfahren aus dem Geltungsbereich ausgenommen. Da der hier derzeit hier gültige Bebauungsplan Nr. 82 durch das Verfahren flächendeckend aufgehoben wird, ist das Grundstück nun dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen.</p> <p><u>Gewässerräumstreifen:</u></p> <p>Die Erforderlichkeit und die Bemaßung der Gewässerräumstreifen wird vom jeweiligen Entwässerungsverband, im Falle der vorliegenden Planung der Entwässerungsverband Oldersum, vorgegeben. Gewässerräumstreifen sind nötig, um die Funktionstüchtigkeit der für die Wasserwirtschaft und Entwässerung relevanten Gewässer zu gewährleisten.</p> <p><u>Baufenster:</u></p> <p>Die Baufenster wurden zugunsten einer einheitlichen und verträglichen Bebauung festgelegt. Ziel ist es, das Plangebiet gleichmäßig zu beordnen: Zum Schutz des Außenbereiches vor Bebauung setzt die Planung in den betreffenden Randlagen durchgängig Baufenster mit einer Tiefe von 30 m fest. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der Baufenster möglich ist. Eine Bebauung in zweiter Reihe ist auch innerhalb eines Abstandes von 30 m zur vorderen Baugrenze möglich. Darüber hinaus entspricht diese Bebauungstiefe innerhalb des Plangebietes vielerorts der vorhandenen Bestandsstruktur. Ferner haben die vorhandenen Gebäude Bestandsschutz, selbst wenn sie den textlichen wie zeichnerischen Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes NE 07 widersprechen. In Gebieten, die im rückwärtigen Bereich an Bestandsbebauung grenzen, wurde hingegen ein Abstand von 5 m zur hinteren Grundstücksgrenze gewählt.</p>
--	--	---

		<p>Im Vergleich zu einer Beurteilung nach § 34 BauGB, die in Teilen des Plangebietes bisher galt, sowie den meisten Ursprungsplänen werden die Bebauungsmöglichkeiten durch die aktuelle Planung nicht oder nur in begrenztem Maße eingeschränkt.</p>
	<p>Der Bebauungsplan weist Wohnbauflächen aus, die bisher landwirtschaftlich genutzt werden. Da Stielkamperfehn - Mitte in den vergangenen Jahren bereits verstärkt mit Neubaugebieten versehen wurde ist von weiteren Neubaugebieten in diesem Bereich dringend abzuraten, denn diese würden den Charakter des Fehndorfes noch weiter schaden. Wenn eine Bebauung lt. Bebauungsplan erst möglich ist, wird diese mit Sicherheit in den kommenden Jahren auch vorangetrieben. Dann hätte die Gemeinde Neukamperfehn ein Zentrum, welches komplett bebaut wäre. Die Natur würde noch weiter zurückgedrängt. Gerade das Gebiet hin zum Stielkamper Wald würde durch diese Maßnahmen erheblich für die Tierwelt beeinflusst. Für Hasen, Rehe, Bussard, Fledermäuse usw. gingen Nahrungsquellen verloren. Diese Bereiche sollten auf jeden Fall für die landwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.</p> <p>Durch die Umsetzung der Maßnahmen ginge der schützenswerte, traditionelle Fehncharakter Neukamperfehn definitiv verloren.</p> <p>Durch weitere Neubaugebiete in diesem Bereich ginge auch eine weitere bedeutende Fläche des Bodentyps Plaggenesch unwiederbringlich verloren.</p> <p>Durch eine weiter Versiegelung der Bodenflächen, durch die Bebauung und Errichtung neuer Siedlungsstraßen verschlechtert sich die Aufnahme und Abfluss von Niederschlägen erheblich. Die Böden sind schon heute nach längerem Regen sehr durchweicht.</p> <p>Durch neue Baugebiete in diesem Bereich zeichnet sich eine Wertminderung der bestehenden Grundstücke ab, da der dörfliche Fehncharakter zerstört wird.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die fünf Planstraßen wurden festgesetzt, um die weitere Erreichbarkeit der innenliegenden Außenbereichsflächen zu ermöglichen bzw. nicht auszuschließen. Besagte Flächen liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes NE 07. Neue Baugebiete in diesen Bereichen sind somit weder Teil der vorliegenden Planung noch in naher Zukunft vorgesehen.</p> <p>Lediglich an der Neuen Straße wird in geringfügigem Maße neues Wohnbauland ausgewiesen. Aufgrund des geringen Umfangs und der Tatsache, dass sich die Neuausweisungen direkt am Straßenraum bzw. Straßenverlauf orientieren, wirkt sich diese Planung nicht negativ auf die Wickenstruktur aus.</p> <p>Auch der Bau der Planstraßen ist derzeit nicht geplant. Es liegt allerdings im Interesse der Gemeinde, sich die Erschließung dieser Außenbereichsinseln als Option offenzuhalten, da weder demographische Trends noch die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt vorhersehbar sind. Selbst im Falle einer entsprechenden Planung wäre nicht die großflächige Umwandlung der Grünfläche in Bauland vorgesehen, sondern kleine Flächen, die, wenn überhaupt, sukzessive je nach Bedarf über einen langen Zeitraum hinweg weiterentwickelt werden. Mit derartigen Vorhaben wäre darüber hinaus ein mehrstufiges Genehmigungs- und Planverfahren verbunden, in dessen Zuge auch die Auswirkungen auf Infrastruktur, Natur, Landschaft und Mensch geprüft werden würden. Im Falle einer zukünftigen Erschließung der besagten Flächen würden ferner verschiedene grünordnerische Festsetzungen die Realisierung umweltrelevanter Belange, wie zum Beispiel die Verwendung heimischer Gehölze und die Verhinderung von Schottergärten, gewährleisten. Auch mit dem Ziel, die Flächeninanspruchnahme und die infrastrukturelle Erschließung effizienter zu steuern, erscheinen Neuausweisungen in den innerörtlichen Grünflächen im Vergleich zu Planungen am Ortsrand generell als vergleichsweise sinnvoller.</p> <p>Die Belange der Oberflächenentwässerung werden in einem parallel aufgestellten Entwässerungskonzept bewertet, das die Entwässerung prüft und dessen Inhalte in die Planung einfließen. Es wird den Planunterlagen beigefügt. Dem Konzept zufolge sind die vorhandenen Erschließungsstraßen</p>

		<p>bereits ausreichend durch ein System von Regenwasserkanälen, Regenrückhaltebecken und Entwässerungsgräben ausgestattet. Eine hydraulische Überprüfung sei hierbei nicht notwendig, da die bei der Dimensionierung die erschlossenen Grundstücke ebenfalls berücksichtigt wurden. In die Planung werden ferner gemäß dem Konzept Festsetzungen aufgenommen, die technische Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung auf den Grundstücken vorschreiben.</p> <p>Alles in Allem werden die genannten Negativfolgen, die Zerstörung des Fehncharakters, die Einschränkung der Oberflächenentwässerung, der Verlust wertvoller Böden, die Wertminderung von Grundstücken sowie der Verlust von landwirtschaftlichen Flächen und Lebensraum für Tiere werden durch die vorliegende Planung nicht vorbereitet.</p> <p>Anstatt der Vorbereitung von Neuausweisungen und Versiegelungen verfolgt die vorliegende Planung primär das Ziel, den Bestand neu zu beordnen. Und in diesem Zusammenhang werden verschiedene Festsetzungen getroffen, die die Möglichkeiten zur Versiegelung im Vergleich zum derzeitigen planungsrechtlichen Status Quo minimieren. In den Ursprungsplänen gilt beispielsweise die Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus der Zeit vor 1990, welche eine Versiegelung durch Nebenanlagen von 100 % der Grundstücksfläche ermöglichte. Der vorliegende Plan wurde auf Grundlage der BauNVO von 1990 aufgestellt und beschränkt eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) somit auf 50 %, was bedeutet, dass bei einer GRZ von 0,4 (40 % der Grundstücksfläche) nur weitere 20 % (insgesamt 0,6 / 60 %) der Grundstücksfläche durch Nebenanlagen versiegelt werden dürfen.</p> <p>Darüber hinaus werden für das Plangebiet des Bebauungsplanes NE 07 „Stiekelkamperfehn-Mitte“ weitere grünordnerische Festsetzungen getroffen</p>
	<p>Es gibt durchaus Alternativen für Neubauten die den Fehncharakter Neukamperfehns nicht weiter schaden würden. Es gibt viele Grundstücke mit halbverfallenden Häusern, die erneuert bzw. restauriert werden könnten um neuen Wohnraum zu schaffen. Auch gibt es Bauplätze (auch in dem Bereich des Bebauungsplanes Nr. 07) die momentan nicht bebaut werden dürfen, da keine Genehmigungen erteilt werden, da angeblich noch nicht alle Bauplätze in den bisherigen Neubaugebieten veräußert bzw. bebaut sind.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein zentrales Ziel des Bebauungsplanes Nr. NE07 ist es, eine qualitative Innenentwicklung zu gewährleisten. Für den Ort Stiekelkamperfehn wird großflächig Planungsrecht geschaffen, dies betrifft auch Bereiche, die zuvor nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes lagen. Die Beurteilung nach § 34 BauGB gestaltet sich in der Praxis in Teilen schwierig, was auch auf die Zulässigkeit von Vorhaben Einfluss nimmt. Der Bebauungsplan Nr. NE07 ermöglicht im Rahmen seiner Festsetzungen eine beinahe durchgängige Bebauung in den Bestandsgebieten innerhalb seines Geltungsbereiches. Die Bebauung bereits erschlossener Bauplätze, einschließlich Lückenschluss,</p>

		wird somit erleichtert. Sofern ein Vorhaben den Vorgaben des Bebauungsplanes entspricht, kann auch eine Genehmigung in der Regel nicht mehr versagt werden.
	Rechtlich ist zu prüfen, ob diese Planungen überhaupt umsetzbar wären.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	Bürger 28	
	hiermit lege ich Widerspruch gegen den Bebauungsplan Nr. NE07 Stiekelkamperfehn-Mitte ein.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	In der Außenkommunikation dient dieser Plan scheinbar zum Schutz und Verhinderung einer zu starken und ortsunüblichen Bebauung. Die Dokumente und Pläne sagen aber meines Erachtens das komplette Gegenteil aus. Es werden private Grundstücke überplant und zweckentfremdet.	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan „Stiekelkamperfehn-Mitte“ verfolgt das Ziel, den Bestand im Ortsteil Stiekelkamperfehn zu beordnen sowie eine maßvolle Verdichtung zu gewährleisten und zu steuern. Zur Realisierung des besagten Planungsziels wurde die Überplanung der Grundstücksflächen aus verschiedenen weiteren städtebaulichen Gründen festgesetzt:</p> <p><u>Planstraßen:</u></p> <p>Die Planstraßen verfolgen den Zweck, die weitere Erreichbarkeit der innenliegenden Außenbereichsflächen zu ermöglichen bzw. nicht auszuschließen.</p> <p><u>Gemeinbedarfsflächen:</u></p> <p>Ziel der Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche ist es, Neukamperfehn als Schulstandort nachhaltig zu sichern und die schulische Versorgung zu erhalten. Die Maßnahme ist daher aus unterschiedlichen städtebaulichen Gründen notwendig.</p> <p>Da die demographischen Entwicklungen nicht absehbar sind, kann in der Zukunft eine Erweiterung des Schulgebäudes notwendig sein. Unter Berücksichtigung des demographischen Wandels soll Neukamperfehn auch für Familien mit Kindern ein attraktives Wohnumfeld bieten, wozu auch die fußläufige Erreichbarkeit einer Schule beiträgt.</p> <p>Ferner sind auf dem Gelände in Zukunft auch An- oder Neubauten denkbar, die das Schulangebot attraktiver gestalten, beispielsweise eine Mensa oder neue Spielgeräte auf dem Schulhof. Möglich ist auch ein Neubau des Schulgebäudes.</p> <p>Auch wenn es sich bei Neukamperfehn um keinen zentralen Ort handelt, liegt es im Interesse der Gemeinde, mit dem Schulstandort eine Grundver-</p>

		<p>sorgung an sozialer Infrastruktur vor Ort zu erhalten. Mit dem aktuellen Zugschnitt der Gemeinbedarfsfläche gestalten sich auch aufgrund der benötigten Abstandsflächen sowohl eine Erweiterung der Schule als auch ein gleichartiger Neubau als schwierig. Entsprechende Maßnahmen können unter Umständen wichtig sein, den Schulstandort zu erhalten, eine Gefährdung ist daher zu vermeiden. In diesem Fall erscheint es als berechtigt, öffentliches vor privatem Interesse zu priorisieren und die Gemeinbedarfsfläche zu erweitern.</p> <p><u>Nutzungsausschließungen:</u></p> <p>Die in den Wohn- und Mischgebieten ausgeschlossenen Nutzungen sind als ortsuntypisch zu werten. Besagte Nutzungen werden beispielsweise aufgrund von Lärmimmissionen (Vergnügungsstätten) oder Flächenbedarfen (Gartenbaubetriebe) ausgeschlossen, welche dem Ziel der Planung, eine qualitative Innenentwicklung zu gewährleisten, entgegenstehen. Tankstellen verursachen darüber hinaus einen signifikanten Zielverkehr. Anlagen für Verwaltungen befinden sich in Stiekelkamperfehn außerhalb der Wohn- und Mischgebiete. Im Plangebiet vorhandene Nutzungen haben Bestandsschutz, auch wenn sie durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. NE 07 ausgeschlossen werden.</p> <p>Speziell Gartenbaubetriebe sind ortsuntypisch und widersprechen aufgrund ihrer Großflächigkeit dem Planungsziel der Gemeinde. Dieses besteht darin, durch die Beordnung des Bestandes im Ortsteil Stiekelkamperfehn eine maßvolle und qualitative Verdichtung zu gewährleisten und zu steuern. Vorhandene Gartenbaubetriebe stehen in ihrem jetzigen Zustand unter Bestandsschutz.</p> <p>Ein bestehender Gartenbaubetrieb an der Glockengießerstraße wird ferner im weiteren Verfahren aus dem Geltungsbereich ausgenommen. Da der hier derzeit hier gültige Bebauungsplan Nr. 82 durch das Verfahren flächendeckend aufgehoben wird, ist das Grundstück nun dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen.</p> <p><u>Gewässerräumstreifen:</u></p> <p>Die Erforderlichkeit und die Bemaßung der Gewässerräumstreifen wird vom jeweiligen Entwässerungsverband, im Falle der vorliegenden Planung der Entwässerungsverband Oldersum, vorgegeben. Gewässerräumstreifen</p>
--	--	---

		<p>sind nötig, um die Funktionstüchtigkeit der für die Wasserwirtschaft und Entwässerung relevanten Gewässer zu gewährleisten.</p> <p><u>Baufenster:</u></p> <p>Die Baufenster wurden zugunsten einer einheitlichen und verträglichen Bebauung festgelegt. Ziel ist es, das Plangebiet gleichmäßig zu beordnen: Zum Schutz des Außenbereiches vor Bebauung setzt die Planung in den betreffenden Randlagen durchgängig Baufenster mit einer Tiefe von 30 m fest. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der Baufenster möglich ist. Eine Bebauung in zweiter Reihe ist auch innerhalb eines Abstandes von 30 m zur vorderen Baugrenze möglich. Darüber hinaus entspricht diese Bebauungstiefe innerhalb des Plangebietes vielerorts der vorhandenen Bestandsstruktur. Ferner haben die vorhandenen Gebäude Bestandsschutz, selbst wenn sie den textlichen wie zeichnerischen Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes NE 07 widersprechen. In Gebieten, die im rückwärtigen Bereich an Bestandsbebauung grenzen, wurde hingegen ein Abstand von 5 m zur hinteren Grundstücksgrenze gewählt.</p> <p>Im Vergleich zu einer Beurteilung nach § 34 BauGB, die in Teilen des Plangebietes bisher galt, sowie den meisten Ursprungsplänen werden die Bebauungsmöglichkeiten durch die aktuelle Planung nicht oder nur in begrenztem Maße eingeschränkt.</p>
	<p>Der Bebauungsplan weist Wohnbauflächen aus, die bisher landwirtschaftlich genutzt werden. Da Stielkamperfehn- Mitte in den vergangenen Jahren bereits verstärkt mit Neubaugebieten versehen wurde ist von weiteren Neubaugebieten in diesem Bereich dringend abzuraten, denn diese würden den Charakter des Fehndorfes noch weiter schaden. Wenn eine Bebauung lt. Bebauungsplan erst möglich ist, wird diese mit Sicherheit in den kommenden Jahren auch vorangetrieben. Dann hätte die Gemeinde Neukamperfehn ein Zentrum, welches komplett bebaut wäre. Die Natur würde noch weiter zurückgedrängt. Gerade das Gebiet hin zum Stielkamper Wald würde durch diese Maßnahmen erheblich für die Tierwelt beeinflusst. Für Hasen, Rehe, Bussard, Fledermäuse usw. gingen Nahrungsquellen verloren. Diese Bereiche sollten auf jeden Fall für die landwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.</p> <p>Durch die Umsetzung der Maßnahmen ginge der schützenswerte, traditionelle Fehncharakter Neukamperfehn definitiv verloren.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die fünf Planstraßen wurden festgesetzt, um die weitere Erreichbarkeit der innenliegenden Außenbereichsflächen zu ermöglichen bzw. nicht auszuschließen. Besagte Flächen liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes NE 07. Neue Baugebiete in diesen Bereichen sind somit weder Teil der vorliegenden Planung noch in naher Zukunft vorgesehen.</p> <p>Lediglich an der Neuen Straße wird in geringfügigem Maße neues Wohnbaugebiet ausgewiesen. Aufgrund des geringen Umfangs und der Tatsache, dass sich die Neuausweisungen direkt am Straßenraum bzw. Straßenverlauf orientieren, wirkt sich diese Planung nicht negativ auf die Wiekenstruktur aus.</p> <p>Auch der Bau der Planstraßen ist derzeit nicht geplant. Es liegt allerdings im Interesse der Gemeinde, sich die Erschließung dieser Außenbereichsinseln als Option offenzuhalten, da weder demographische Trends noch die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt vorhersehbar sind. Selbst im Falle</p>

<p>Durch weitere Neubaugebiete in diesem Bereich ginge auch eine weitere bedeutende Fläche des Bodentyps Plaggenesch unwiederbringlich verloren.</p> <p>Durch eine weiter Versiegelung der Bodenflächen, durch die Bebauung und Errichtung neuer Siedlungsstraßen verschlechtert sich die Aufnahme und Abfluss von Niederschlägen erheblich. Die Böden sind schon heute nach längerem Regen sehr durchweicht.</p> <p>Durch neue Baugebiete in diesem Bereich zeichnet sich eine Wertminderung der bestehenden Grundstücke ab, da der dörfliche Fehncharakter zerstört wird.</p>	<p>einer entsprechenden Planung wäre nicht die großflächige Umwandlung der Grünfläche in Bauland vorgesehen, sondern kleine Flächen, die, wenn überhaupt, sukzessive je nach Bedarf über einen langen Zeitraum hinweg weiterentwickelt werden. Mit derartigen Vorhaben wäre darüber hinaus ein mehrstufiges Genehmigungs- und Planverfahren verbunden, in dessen Zuge auch die Auswirkungen auf Infrastruktur, Natur, Landschaft und Mensch geprüft werden würden. Im Falle einer zukünftigen Erschließung der besagten Flächen würden ferner verschiedene grünordnerische Festsetzungen die Realisierung umweltrelevanter Belange, wie zum Beispiel die Verwendung heimischer Gehölze und die Verhinderung von Schottergärten, gewährleisten. Auch mit dem Ziel, die Flächeninanspruchnahme und die infrastrukturelle Erschließung effizienter zu steuern, erscheinen Neuausweisungen in den innerörtlichen Grünflächen im Vergleich zu Planungen am Ortsrand generell als vergleichsweise sinnvoller.</p> <p>Die Belange der Oberflächenentwässerung werden in einem parallel aufgestellten Entwässerungskonzept bewertet, das die Entwässerung prüft und dessen Inhalte in die Planung einfließen. Es wird den Planunterlagen beigelegt. Dem Konzept zufolge sind die vorhandenen Erschließungsstraßen bereits ausreichend durch ein System von Regenwasserkanälen, Regenrückhaltebecken und Entwässerungsgräben ausgestattet. Eine hydraulische Überprüfung sei hierbei nicht notwendig, da die bei der Dimensionierung die erschlossenen Grundstücke ebenfalls berücksichtigt wurden. In die Planung werden ferner gemäß dem Konzept Festsetzungen aufgenommen, die technische Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung auf den Grundstücken vorschreiben.</p> <p>Alles in Allem werden die genannten Negativfolgen, die Zerstörung des Fehncharakters, die Einschränkung der Oberflächenentwässerung, der Verlust wertvoller Böden, die Wertminderung von Grundstücken sowie der Verlust von landwirtschaftlichen Flächen und Lebensraum für Tiere werden durch die vorliegende Planung nicht vorbereitet.</p> <p>Anstatt der Vorbereitung von Neuausweisungen und Versiegelungen verfolgt die vorliegende Planung primär das Ziel, den Bestand neu zu beordnen. Und in diesem Zusammenhang werden verschiedene Festsetzungen getroffen, die die Möglichkeiten zur Versiegelung im Vergleich zum derzeitigen planungsrechtlichen Status Quo minimieren. In den Ursprungsplänen gilt beispielsweise die Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus der Zeit vor 1990, welche eine Versiegelung durch Nebenanlagen von 100 % der Grundstücksfläche ermöglichte. Der vorliegende Plan wurde auf Grundlage</p>
---	--

		<p>der BauNVO von 1990 aufgestellt und beschränkt eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) somit auf 50 %, was bedeutet, dass bei einer GRZ von 0,4 (40 % der Grundstücksfläche) nur weitere 20 % (insgesamt 0,6 / 60 %) der Grundstücksfläche durch Nebenanlagen versiegelt werden dürfen.</p> <p>Darüber hinaus werden für das Plangebiet des Bebauungsplanes NE 07 „Stiekelkamperfehn-Mitte“ weitere grünordnerische Festsetzungen getroffen.</p>
Es gibt durchaus Alternativen für Neubauten die den Fehncharakter Neukamperfehns nicht weiter schaden würden. Es gibt viele Grundstücke mit halbverfallenden Häusern, die erneuert bzw. restauriert werden könnten um neuen Wohnraum zu schaffen. Auch gibt es Bauplätze (auch in dem Bereich des Bebauungsplanes Nr. 07) die momentan nicht bebaut werden dürfen, da keine Genehmigungen erteilt werden, da angeblich noch nicht alle Bauplätze in den bisherigen Neubaugebieten veräußert bzw. bebaut sind.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein zentrales Ziel des Bebauungsplanes Nr. NE07 ist es, eine qualitative Innenentwicklung zu gewährleisten. Für den Ort Stiekelkamperfehn wird großflächig Planungsrecht geschaffen, dies betrifft auch Bereiche, die zuvor nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes lagen. Die Beurteilung nach § 34 BauGB gestaltet sich in der Praxis in Teilen schwierig, was auch auf die Zulässigkeit von Vorhaben Einfluss nimmt. Der Bebauungsplan Nr. NE07 ermöglicht im Rahmen seiner Festsetzungen eine beinahe durchgängige Bebauung in den Bestandsgebieten innerhalb seines Geltungsbereiches. Die Bebauung bereits erschlossener Bauplätze, einschließlich Lückenschluss, wird somit erleichtert. Sofern ein Vorhaben den Vorgaben des Bebauungsplanes entspricht, kann auch eine Genehmigung in der Regel nicht mehr versagt werden.
Rechtlich ist zu prüfen, ob diese Planungen überhaupt umsetzbar wären.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Bürger 29		
hiermit lege ich Widerspruch gegen den Bebauungsplan Nr. NE07 Stiekelkamperfehn-Mitte ein.		Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
In der Außenkommunikation dient dieser Plan scheinbar zum Schutz und Verhinderung einer zu starken und ortsunüblichen Bebauung. Die Dokumente und Pläne sagen aber meines Erachtens das komplette Gegenteil aus. Es werden private Grundstücke überplant und zweckentfremdet.		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan „Stiekelkamperfehn-Mitte“ verfolgt das Ziel, den Bestand im Ortsteil Stiekelkamperfehn zu beordnen sowie eine maßvolle Verdichtung zu gewährleisten und zu steuern. Zur Realisierung des besagten Planungsziels wurde die Überplanung der Grundstücksflächen aus verschiedenen weiteren städtebaulichen Gründen festgesetzt:</p> <p><u>Planstraßen:</u></p> <p>Die Planstraßen verfolgen den Zweck, die weitere Erreichbarkeit der innenliegenden Außenbereichsflächen zu ermöglichen bzw. nicht auszuschließen.</p> <p><u>Gemeinbedarfsflächen:</u></p>

		<p>Ziel der Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche ist es, Neukamperfeh als Schulstandort nachhaltig zu sichern und die schulische Versorgung zu erhalten. Die Maßnahme ist daher aus unterschiedlichen städtebaulichen Gründen notwendig.</p> <p>Da die demographischen Entwicklungen nicht absehbar sind, kann in der Zukunft eine Erweiterung des Schulgebäudes notwendig sein. Unter Berücksichtigung des demographischen Wandels soll Neukamperfeh auch für Familien mit Kindern ein attraktives Wohnumfeld bieten, wozu auch die fußläufige Erreichbarkeit einer Schule beiträgt.</p> <p>Ferner sind auf dem Gelände in Zukunft auch An- oder Neubauten denkbar, die das Schulangebot attraktiver gestalten, beispielsweise eine Mensa oder neue Spielgeräte auf dem Schulhof. Möglich ist auch ein Neubau des Schulgebäudes.</p> <p>Auch wenn es sich bei Neukamperfeh um keinen zentralen Ort handelt, liegt es im Interesse der Gemeinde, mit dem Schulstandort eine Grundversorgung an sozialer Infrastruktur vor Ort zu erhalten. Mit dem aktuellen Zuschnitt der Gemeinbedarfsfläche gestalten sich auch aufgrund der benötigten Abstandsflächen sowohl eine Erweiterung der Schule als auch ein gleichartiger Neubau als schwierig. Entsprechende Maßnahmen können unter Umständen wichtig sein, den Schulstandort zu erhalten, eine Gefährdung ist daher zu vermeiden. In diesem Fall erscheint es als berechtigt, öffentliches vor privatem Interesse zu priorisieren und die Gemeinbedarfsfläche zu erweitern.</p> <p><u>Nutzungsausschließungen:</u></p> <p>Die in den Wohn- und Mischgebieten ausgeschlossenen Nutzungen sind als ortsuntypisch zu werten. Besagte Nutzungen werden beispielsweise aufgrund von Lärmimmissionen (Vergnügungsstätten) oder Flächenbedarfen (Gartenbautriebe) ausgeschlossen, welche dem Ziel der Planung, eine qualitative Innenentwicklung zu gewährleisten, entgegenstehen. Tankstellen verursachen darüber hinaus einen signifikanten Zielverkehr. Anlagen für Verwaltungen befinden sich in Stiekelkamperfeh außerhalb der Wohn- und Mischgebiete. Im Plangebiet vorhandene Nutzungen haben Bestandschutz, auch wenn sie durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. NE 07 ausgeschlossen werden.</p>
--	--	--

		<p>Speziell Gartenbaubetriebe sind ortsuntypisch und widersprechen aufgrund ihrer Großflächigkeit dem Planungsziel der Gemeinde. Dieses besteht darin, durch die Beordnung des Bestandes im Ortsteil Stiekelkamperfehn eine maßvolle und qualitative Verdichtung zu gewährleisten und zu steuern. Vorhandene Gartenbaubetriebe stehen in ihrem jetzigen Zustand unter Bestandsschutz.</p> <p>Ein bestehender Gartenbaubetrieb an der Glockengießersstraße wird ferner im weiteren Verfahren aus dem Geltungsbereich ausgenommen. Da der hier derzeit hier gültige Bebauungsplan Nr. 82 durch das Verfahren flächendeckend aufgehoben wird, ist das Grundstück nun dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen.</p> <p><u>Gewässerräumstreifen:</u></p> <p>Die Erforderlichkeit und die Bemaßung der Gewässerräumstreifen wird vom jeweiligen Entwässerungsverband, im Falle der vorliegenden Planung der Entwässerungsverband Oldersum, vorgegeben. Gewässerräumstreifen sind nötig, um die Funktionstüchtigkeit der für die Wasserwirtschaft und Entwässerung relevanten Gewässer zu gewährleisten.</p> <p><u>Baufenster:</u></p> <p>Die Baufenster wurden zugunsten einer einheitlichen und verträglichen Bebauung festgelegt. Ziel ist es, das Plangebiet gleichmäßig zu beordnen: Zum Schutz des Außenbereiches vor Bebauung setzt die Planung in den betreffenden Randlagen durchgängig Baufenster mit einer Tiefe von 30 m fest. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der Baufenster möglich ist. Eine Bebauung in zweiter Reihe ist auch innerhalb eines Abstandes von 30 m zur vorderen Baugrenze möglich. Darüber hinaus entspricht diese Bebauungstiefe innerhalb des Plangebietes vielerorts der vorhandenen Bestandsstruktur. Ferner haben die vorhandenen Gebäude Bestandsschutz, selbst wenn sie den textlichen wie zeichnerischen Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes NE 07 widersprechen. In Gebieten, die im rückwärtigen Bereich an Bestandsbebauung grenzen, wurde hingegen ein Abstand von 5 m zur hinteren Grundstücksgrenze gewählt.</p>
--	--	---

		<p>Im Vergleich zu einer Beurteilung nach § 34 BauGB, die in Teilen des Plangebietes bisher galt, sowie den meisten Ursprungsplänen werden die Bebauungsmöglichkeiten durch die aktuelle Planung nicht oder nur in begrenztem Maße eingeschränkt.</p>
	<p>Der Bebauungsplan weist Wohnbauflächen aus, die bisher landwirtschaftlich genutzt werden. Da Stielkamperfehn - Mitte in den vergangenen Jahren bereits verstärkt mit Neubaugebieten versehen wurde ist von weiteren Neubaugebieten in diesem Bereich dringend abzuraten, denn diese würden den Charakter des Fehndorfes noch weiter schaden. Wenn eine Bebauung lt. Bebauungsplan erst möglich ist, wird diese mit Sicherheit in den kommenden Jahren auch vorangetrieben. Dann hätte die Gemeinde Neukamperfehn ein Zentrum, welches komplett bebaut wäre. Die Natur würde noch weiter zurückgedrängt. Gerade das Gebiet hin zum Stielkamper Wald würde durch diese Maßnahmen erheblich für die Tierwelt beeinflusst. Für Hasen, Rehe, Bussard, Fledermäuse usw. gingen Nahrungsquellen verloren. Diese Bereiche sollten auf jeden Fall für die landwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.</p> <p>Durch die Umsetzung der Maßnahmen ginge der schützenswerte, traditionelle Fehncharakter Neukamperfehn definitiv verloren.</p> <p>Durch weitere Neubaugebiete in diesem Bereich ginge auch eine weitere bedeutende Fläche des Bodentyps Plaggenesch unwiederbringlich verloren.</p> <p>Durch eine weiter Versiegelung der Bodenflächen, durch die Bebauung und Errichtung neuer Siedlungsstraßen verschlechtert sich die Aufnahme und Abfluss von Niederschlägen erheblich. Die Böden sind schon heute nach längerem Regen sehr durchweicht.</p> <p>Durch neue Baugebiete in diesem Bereich zeichnet sich eine Wertminderung der bestehenden Grundstücke ab, da der dörfliche Fehncharakter zerstört wird.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die fünf Planstraßen wurden festgesetzt, um die weitere Erreichbarkeit der innenliegenden Außenbereichsflächen zu ermöglichen bzw. nicht auszuschließen. Besagte Flächen liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes NE 07. Neue Baugebiete in diesen Bereichen sind somit weder Teil der vorliegenden Planung noch in naher Zukunft vorgesehen.</p> <p>Lediglich an der Neuen Straße wird in geringfügigem Maße neues Wohnbauland ausgewiesen. Aufgrund des geringen Umfangs und der Tatsache, dass sich die Neuausweisungen direkt am Straßenraum bzw. Straßenverlauf orientieren, wirkt sich diese Planung nicht negativ auf die Wiekenstruktur aus.</p> <p>Auch der Bau der Planstraßen ist derzeit nicht geplant. Es liegt allerdings im Interesse der Gemeinde, sich die Erschließung dieser Außenbereichsinseln als Option offenzuhalten, da weder demographische Trends noch die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt vorhersehbar sind. Selbst im Falle einer entsprechenden Planung wäre nicht die großflächige Umwandlung der Grünfläche in Bauland vorgesehen, sondern kleine Flächen, die, wenn überhaupt, sukzessive je nach Bedarf über einen langen Zeitraum hinweg weiterentwickelt werden. Mit derartigen Vorhaben wäre darüber hinaus ein mehrstufiges Genehmigungs- und Planverfahren verbunden, in dessen Zuge auch die Auswirkungen auf Infrastruktur, Natur, Landschaft und Mensch geprüft werden würden. Im Falle einer zukünftigen Erschließung der besagten Flächen würden ferner verschiedene grünordnerische Festsetzungen die Realisierung umweltrelevanter Belange, wie zum Beispiel die Verwendung heimischer Gehölze und die Verhinderung von Schottergärten, gewährleisten. Auch mit dem Ziel, die Flächeninanspruchnahme und die infrastrukturelle Erschließung effizienter zu steuern, erscheinen Neuausweisungen in den innerörtlichen Grünflächen im Vergleich zu Planungen am Ortsrand generell als vergleichsweise sinnvoller.</p> <p>Die Belange der Oberflächenentwässerung werden in einem parallel aufgestellten Entwässerungskonzept bewertet, das die Entwässerung prüft und dessen Inhalte in die Planung einfließen. Es wird den Planunterlagen beigefügt. Dem Konzept zufolge sind die vorhandenen Erschließungsstraßen</p>

		<p>bereits ausreichend durch ein System von Regenwasserkanälen, Regenrückhaltebecken und Entwässerungsgräben ausgestattet. Eine hydraulische Überprüfung sei hierbei nicht notwendig, da die bei der Dimensionierung die erschlossenen Grundstücke ebenfalls berücksichtigt wurden. In die Planung werden ferner gemäß dem Konzept Festsetzungen aufgenommen, die technische Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung auf den Grundstücken vorschreiben.</p> <p>Alles in Allem werden die genannten Negativfolgen, die Zerstörung des Fehncharakters, die Einschränkung der Oberflächenentwässerung, der Verlust wertvoller Böden, die Wertminderung von Grundstücken sowie der Verlust von landwirtschaftlichen Flächen und Lebensraum für Tiere werden durch die vorliegende Planung nicht vorbereitet.</p> <p>Anstatt der Vorbereitung von Neuausweisungen und Versiegelungen verfolgt die vorliegende Planung primär das Ziel, den Bestand neu zu beordnen. Und in diesem Zusammenhang werden verschiedene Festsetzungen getroffen, die die Möglichkeiten zur Versiegelung im Vergleich zum derzeitigen planungsrechtlichen Status Quo minimieren. In den Ursprungsplänen gilt beispielsweise die Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus der Zeit vor 1990, welche eine Versiegelung durch Nebenanlagen von 100 % der Grundstücksfläche ermöglichte. Der vorliegende Plan wurde auf Grundlage der BauNVO von 1990 aufgestellt und beschränkt eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) somit auf 50 %, was bedeutet, dass bei einer GRZ von 0,4 (40 % der Grundstücksfläche) nur weitere 20 % (insgesamt 0,6 / 60 %) der Grundstücksfläche durch Nebenanlagen versiegelt werden dürfen.</p> <p>Darüber hinaus werden für das Plangebiet des Bebauungsplanes NE 07 „Stiekelkamperfehn-Mitte“ weitere grünordnerische Festsetzungen getroffen.</p>
	<p>Es gibt durchaus Alternativen für Neubauten die den Fehncharakter Neukamperfehns nicht weiter schaden würden. Es gibt viele Grundstücke mit halbverfallenden Häusern, die erneuert bzw. restauriert werden könnten um neuen Wohnraum zu schaffen. Auch gibt es Bauplätze (auch in dem Bereich des Bebauungsplanes Nr. 07) die momentan nicht bebaut werden dürfen, da keine Genehmigungen erteilt werden, da angeblich noch nicht alle Bauplätze in den bisherigen Neubaugebieten veräußert bzw. bebaut sind.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein zentrales Ziel des Bebauungsplanes Nr. NE07 ist es, eine qualitative Innenentwicklung zu gewährleisten. Für den Ort Stiekelkamperfehn wird großflächig Planungsrecht geschaffen, dies betrifft auch Bereiche, die zuvor nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes lagen. Die Beurteilung nach § 34 BauGB gestaltet sich in der Praxis in Teilen schwierig, was auch auf die Zulässigkeit von Vorhaben Einfluss nimmt. Der Bebauungsplan Nr. NE07 ermöglicht im Rahmen seiner Festsetzungen eine beinahe durchgängige Bebauung in den Bestandsgebieten innerhalb seines Geltungsbereiches. Die Bebauung bereits erschlossener Bauplätze, einschließlich Lückenschluss,</p>

		wird somit erleichtert. Sofern ein Vorhaben den Vorgaben des Bebauungsplanes entspricht, kann auch eine Genehmigung in der Regel nicht mehr versagt werden.
	Rechtlich ist zu prüfen, ob diese Planungen überhaupt umsetzbar wären.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	Bürger 30	
	Hiermit lege ich fristgerecht Widerspruch gegen den Bebauungsplan Nr. NE07 „Stielkamperfehn Mitte“ vom 17.10.2023 ein. Als direkter Anwohner bin ich unmittelbar von der geplanten Änderung betroffen und widerspreche dieser daher mit folgender Begründung:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	Im Detail wurde über meine Liegenschaft (XXXXXXXXXX) eine Fläche für den Gemeinbedarf (pink) geplant. Als Anlage finden Sie einen Ausschnitt aus Ihrem Bebauungsplan vom 17.10.2023. Hier habe ich mein Grundstück für Sie einmal hellblau markiert. Des weiteren sehe ich mich in meinen persönlichen Rechten als Eigentümerin verletzt. Meine Liegenschaft, wird durch diese Überplanung im Wert gemindert. In diversen weiteren Aspekten, sowohl finanziell wie auch in meinem Recht auf Selbstentfaltung (z.B. verminderte Baufläche, verminderte Wohnqualität, zulässige Nutzung) fühle ich mich stark negativ betroffen.	<p>Ziel der Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche ist es, Neukamperfehn als Schulstandort nachhaltig zu sichern und die schulische Versorgung zu erhalten. Die Maßnahme ist daher aus unterschiedlichen städtebaulichen Gründen notwendig.</p> <p>Da die demographischen Entwicklungen nicht absehbar sind, kann in der Zukunft eine Erweiterung des Schulgebäudes notwendig sein. Unter Berücksichtigung des demographischen Wandels soll Neukamperfehn auch für Familien mit Kindern ein attraktives Wohnumfeld bieten, wozu auch die fußläufige Erreichbarkeit einer Schule beiträgt.</p> <p>Ferner sind auf dem Gelände in Zukunft auch An- oder Neubauten denkbar, die das Schulangebot attraktiver gestalten, beispielsweise eine Mensa oder neue Spielgeräte auf dem Schulhof. Möglich ist auch ein Neubau des Schulgebäudes.</p> <p>Auch wenn es sich bei Neukamperfehn um keinen zentralen Ort handelt, liegt es im Interesse der Gemeinde, mit dem Schulstandort eine Grundversorgung an sozialer Infrastruktur vor Ort zu erhalten. Mit dem aktuellen Zuschnitt der Gemeinbedarfsfläche gestalten sich auch aufgrund der benötigten Abstandsflächen sowohl eine Erweiterung der Schule als auch ein gleichartiger Neubau als schwierig. Entsprechende Maßnahmen können unter Umständen wichtig sein, den Schulstandort zu erhalten, eine Gefährdung ist daher zu vermeiden. In diesem Fall erscheint es als berechtigt, öffentliches vor privatem Interesse zu priorisieren und die Gemeinbedarfsfläche zu erweitern.</p>
	Weiter lege ich Widerspruch gegen den Bebauungsplan Nr. NE07 „Stielkamperfehn- Mitte“ aufgrund folgender Punkte ein: Der Bebauungsplan schafft die weitere Grundlage für Wohnbauflächen im noch zu erschließenden Außenbereich die bisher landwirtschaftlich genutzt werden. Da "Stielkamperfehn - Mitte" in den vergangenen Jahren bereits	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die fünf Planstraßen wurden festgesetzt, um die weitere Erreichbarkeit der innenliegenden Außenbereichsflächen zu ermöglichen bzw. nicht auszuschließen. Besagte Flächen liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes NE 07. Neue Baugebiete in diesen Bereichen sind somit weder Teil der vorliegenden Planung noch in naher Zukunft vorgesehen.

<p>verstärkt mit "Neubaugebieten" verdichtet wurde, ist von weiteren Neubaugebieten in diesem Bereich dringend abzusehen, denn diese würden dem Charakter des Fehndorfes schaden. Aus den Erfahrungen der letzten Jahre wird ersichtlich - ist eine Planstraße erst mal geplant, erfolgt die Umsetzung des Neubaugebietes zügig. Im neuen Bebauungsplan sind 5 neue Planstraßen ersichtlich eingetragen. Als Folge hätte die Gemeinde Neukamperfehn ein Zentrum, welches komplett bebaut wäre. Die Natur würde weiter zurückgedrängt. Gerade das Gebiet hin zum Stiekelkamper Wald würde durch diese Maßnahmen erheblich für die Tierwelt beeinflusst. Für Hasen, Rehe, Bussard, Fledermäuse, Fasane, Rebhühner etc. werden wertvolle Nahrungsquelle und Lebensraum entzogen.</p> <p>Durch eine weitere Versiegelung der Bodenflächen, durch die Bebauung und Errichtung neuer Siedlungsstraßen verschlechtert sich die Aufnahme und Abfluss von Niederschlägen erheblich. Die Böden sind schon heute nach längerem Regen sehr durchweicht und geschädigt. Auf den Straßen und in den Gräben/Schloten steht nach mehreren Tagen regelmäßig in großen Mengen das Wasser.</p> <p>Eine weitere Verdichtung, Versiegelung und Erschließung von Außenbereichsflächen wirkt aktiv auf den Klimawandel und entspricht keiner zukunftsorientierten Planung im Sinne des Umweltschutzes. Diese Flächen dienen maßgeblich zur Klimaregulierung im Dorfkern (Abkühlung der Luft im Sommer, Lebensraum für Wildtiere (Fasan, Damwild, etc.) Pufferfunktion der Böden bei Starkniederschlagsereignissen und zur Grundwasserneubildung).</p> <p>Des weiteren ginge durch die Umsetzung der Maßnahmen der schützenswerte, traditionelle Fehncharakter Neukamperfehns definitiv verloren.</p> <p>Durch neue Baugebiete in diesem Bereich zeichnet sich eine Wertminderung der bestehenden Grundstücke ab, da der dörfliche Fehncharakter zerstört wird. Die Lebensqualität sinkt, u.a. durch verstärktes Verkehrsaufkommen und weniger unverbauten Flächen, die der Erholung dienen. Das erhöhte Verkehrsaufkommen ist zum jetzigen Zeitpunkt bereits deutlich spürbar, seit das Neubaugebiet rund um die Willms Straat fertig gestellt wurde. Die Anwohner nutzen vermehrt die Anlieger Straße " Grüner Weg".</p>	<p>Lediglich an der Neuen Straße wird in geringfügigem Maße neues Wohnbauland ausgewiesen. Aufgrund des geringen Umfangs und der Tatsache, dass sich die Neuausweisungen direkt am Straßenraum bzw. Straßenverlauf orientieren, wirkt sich diese Planung nicht negativ auf die Wiekenstruktur aus.</p> <p>Auch der Bau der Planstraßen ist derzeit nicht geplant. Es liegt allerdings im Interesse der Gemeinde, sich die Erschließung dieser Außenbereichsinseln als Option offenzuhalten, da weder demographische Trends noch die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt vorhersehbar sind. Selbst im Falle einer entsprechenden Planung wäre nicht die großflächige Umwandlung der Grünfläche in Bauland vorgesehen, sondern kleine Flächen, die, wenn überhaupt, sukzessive je nach Bedarf über einen langen Zeitraum hinweg weiterentwickelt werden. Mit derartigen Vorhaben wäre darüber hinaus ein mehrstufiges Genehmigungs- und Planverfahren verbunden, in dessen Zuge auch die Auswirkungen auf Infrastruktur, Natur, Landschaft und Mensch geprüft werden würden. Im Falle einer zukünftigen Erschließung der besagten Flächen würden ferner verschiedene grünordnerische Festsetzungen die Realisierung umweltrelevanter Belange, wie zum Beispiel die Verwendung heimischer Gehölze und die Verhinderung von Schottergärten, gewährleisten. Auch mit dem Ziel, die Flächeninanspruchnahme und die infrastrukturelle Erschließung effizienter zu steuern, erscheinen Neuausweisungen in den innerörtlichen Grünflächen im Vergleich zu Planungen am Ortsrand generell als vergleichsweise sinnvoller.</p> <p>Die Belange der Oberflächenentwässerung werden in einem parallel aufgestellten Entwässerungskonzept bewertet, das die Entwässerung prüft und dessen Inhalte in die Planung einfließen. Es wird den Planunterlagen beigefügt. Dem Konzept zufolge sind die vorhandenen Erschließungsstraßen bereits ausreichend durch ein System von Regenwasserkanälen, Regenrückhaltebecken und Entwässerungsgräben ausgestattet. Eine hydraulische Überprüfung sei hierbei nicht notwendig, da die bei der Dimensionierung die erschlossenen Grundstücke ebenfalls berücksichtigt wurden. In die Planung werden ferner gemäß dem Konzept Festsetzungen aufgenommen, die technische Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung auf den Grundstücken vorschreiben.</p> <p>Alles in Allem werden die in der Stellungnahme genannten Negativfolgen, die Zerstörung des Fehncharakters, die Einschränkung der Oberflächenent-</p>
--	---

		<p>wässerung, der Verlust wertvoller Böden, die Wertminderung von Grundstücken sowie der Verlust von landwirtschaftlichen Flächen und Lebensraum für Tiere sowie die Einschränkung der Klimaregulation werden durch die vorliegende Planung nicht vorbereitet. Es ist von keiner Minderung der Lebensqualität auszugehen. Die Belange der Oberflächenentwässerung werden in einem parallel aufgestellten Entwässerungskonzept bewertet, das die Entwässerung prüft und dessen Inhalte in die Planung einfließen. Es wird den Planunterlagen beigelegt.</p> <p>Anstatt der Vorbereitung von Neuausweisungen und Versiegelungen verfolgt die vorliegende Planung primär das Ziel, den Bestand neu zu beordnen. Und in diesem Zusammenhang werden verschiedene Festsetzungen getroffen, die die Möglichkeiten zur Versiegelung im Vergleich zum derzeitigen planungsrechtlichen Status Quo minimieren. In den Ursprungsplänen gilt beispielsweise die Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus der Zeit vor 1990, welche eine Versiegelung durch Nebenanlagen von 100 % der Grundstücksfläche ermöglichte. Der vorliegende Plan wurde auf Grundlage der BauNVO von 1990 aufgestellt und beschränkt eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) somit auf 50 %, was bedeutet, dass bei einer GRZ von 0,4 (40 % der Grundstücksfläche) nur weitere 20 % (insgesamt 0,6 / 60 %) der Grundstücksfläche durch Nebenanlagen versiegelt werden dürfen.</p> <p>Darüber hinaus werden für das Plangebiet des Bebauungsplanes NE 07 „Stiekelkamperfehn-Mitte“ weitere grünordnerische Festsetzungen getroffen.</p>
<p>Durch diesen Bebauungsplan ist in der Anwohnerschaft in "Stiekelkamperfehn-Mitte" eine merkliche Unruhe entstanden. Sehr schade finde ich, dass die Anwohner von "Stiekelkamperfehn-Mitte" nicht persönlich über diesen neuen Bebauungsplan informiert wurden, sondern eher zufällig über diesen Bebauungsplan auf der Internetseite der Samtgemeinde Hesel gestolpert sind. Ein Aushang im Schaukasten für Bekanntmachungen der Gemeinde Neukamperfehn (Dorfplatz Neukamperfehn) ist meines Wissens nicht erfolgt.</p> <p>Der hier getätigte Entwurf entspricht meiner Meinung nach nicht den Wünschen und Bedürfnissen einem Großteil der Bürger der Gemeinde Neukamperfehn nach einem ländlichen Wohnumfeld mit naturnahen Freiflächen und dörflichen Entfaltungsmöglichkeiten.</p>		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Vorausgesetzt, dass die Argumentation teilweise auf der Annahme fußt, dass die innenliegenden Grünflächen bebaut werden, sei darauf hingewiesen, dass die Planung keine entsprechenden Neuausweisungen vorbereitet.</p> <p>Eine Gefährdung des natürlichen bzw. ländlichen Charakters Stiekelkamperfehns wird durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht vorbereitet. Neuausweisungen finden nur in begrenztem Maße statt und die Wohndichte bzw. bauliche Dichte wird gesteuert anstatt erhöht. Die Planung verfolgt das Ziel, den Bestand im Sinne einer qualitativen Innenentwicklung zu beordnen, Fehlentwicklungen vorzubeugen, den Außenbereich zu schonen und durch örtliche Bauvorschriften den Ortscharakter zu bewahren. Diese Zielsetzungen wurden auch im Sinne des ländlichen Dorfcharakters getroffen.</p> <p>Trotz seines ländlichen Charakters mit allen damit verbundenen Vorzügen muss auch die Zukunftsfähigkeit der Gemeinde Neukamperfehn und des</p>

		<p>Ortes Stiekelkamperfehn gewährleistet bleiben. Auch wenn es sich bei Stiekelkamperfehn um keinen zentralen Ort handelt, ist er dennoch Hauptort der Gemeinde und muss dementsprechend eine Versorgungsfunktion erfüllen. Eine Verhinderung der räumlichen Weiterentwicklung würde ferner den demographischen Wandel mit seinen negativen Folgen vorantreiben.</p> <p>Bezüglich der Art der Auslegung von Plänen in der frühzeitigen Beteiligung macht § 3 (1) BauGB keine Vorgaben. Mit der Veröffentlichung im Internet ist der Vorentwurf des Bebauungsplanes NE07 somit ortsüblich bekanntgemacht worden, die Auslegung ist rechters. Für die späteren Entwurfsunterlagen werden dagegen gem. § 3 (2) BauGB neben der Veröffentlichung im Internet auch eine oder mehrere weitere Zugangsmöglichkeiten zur Verfügung gestellt.</p>
	<p>Sollten sich diese Bedenken nicht in der abschließenden Überarbeitung des Bebauungsplan Nr. NE07 "Stiekelkamperfehn- Mitte" ersichtlich zeigen, halte ich mich mit dem schriftlichen Widerspruch mein Recht auf Einleitung eines Normenkontrollverfahren sowie weitere rechtliche Schritte vor.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Anlage</p> <p>Mein Grundstück – XXXXXXXXXXX – 26835 Neukamperfehn (hellblau markiert)</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der beigefügte Anhang wird aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht dargestellt.</p>