

# SAMTGEMEINDE HESEL



Landkreis Leer

---

## 61. Änderung des Flächennutzungsplans

"Stiekelkamperfehn - Mitte"

### Begründung (Teil I)

Entwurf

27.08.2024

---

**Diekmann • Mosebach & Partner**

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 [www.diekmann-mosebach.de](http://www.diekmann-mosebach.de)



## INHALTSÜBERSICHT

<b>1.0</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>1</b>
<b>2.0</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>2</b>
2.1	Kartenmaterial	2
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	3
<b>3.0</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>	<b>3</b>
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)	3
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	4
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	4
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	4
3.5	Sonstige Satzungen	5
<b>4.0</b>	<b>ÖFFENTLICHE BELANGE</b>	<b>5</b>
4.1	Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung	5
4.2	Belange des Immissionsschutzes	6
4.3	Belange der Wasserwirtschaft	6
4.4	Belange des Denkmalschutzes	6
4.5	Altlasten (Altablagerungen/ Altstandorte)	6
4.6	Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes	7
4.7	Kampfmittel	7
<b>5.0</b>	<b>INHALT DER 61. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS</b>	<b>7</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung	7
5.2	Flächen für den Gemeinbedarf	9
5.3	Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung	9
<b>6.0</b>	<b>VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>10</b>
<b>7.0</b>	<b>VERFAHRENSÜBERSICHT/VERMERKE</b>	<b>11</b>
7.1	Rechtsgrundlagen	11
7.2	Planverfasser	11
<b>ANLAGE 1:</b>	<b>DARSTELLUNG DER ÄNDERUNGEN</b>	<b>1</b>

## 1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Samtgemeinde Hesel beabsichtigt, die bestehenden innerörtlichen Bereiche des Hauptortes Stielkelkamperfehn der Gemeinde Neukamperfehn planungsrechtlich an die Bestandssituation und übergeordnete Entwicklungsvorstellungen anzupassen. Hierfür stellt sie die 61. Änderung des Flächennutzungsplans „Stielkelkamperfehn-Mitte“ auf.

Der Ort Stielkelkamperfehn zeichnet sich der ländlichen Umgebung entsprechend durch eine lockere Bebauung aus und ist größtenteils durch Einfamilienhäuser geprägt. In zentralen Lagen sind in Teilen Verdichtungstendenzen erkennbar. Im westlichen Bereich weist die Siedlung noch eine typisch ostfriesische Fehnstruktur auf.

Das Plangebiet besteht aus mehreren räumlich voneinander getrennten und über die Ortslage verteilten Geltungsbereichen, die sich hinsichtlich ihrer Größe sowie Nutzungs- und Bauungsstruktur unterscheiden und in erster Linie bauliche Bestandsgebiete überplanen. Primäres kommunales Ziel ist es, auf übergeordneter Ebene den Ortscharakter zu erhalten und dessen Gefährdung durch Fehlentwicklungen zu vermeiden. Die konkrete Gebietsentwicklung erfolgt mit dem im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB aufgestellten Bebauungsplan Nr. NE 07 „Stielkelkamperfehn-Mitte“ mit örtlichen Bauvorschriften, mit welchem die Gemeinde diese Zielvorstellungen unter anderem über die Regulierung des Maßes der baulichen Nutzung realisieren möchte. Die verbindliche Bauleitplanung ist dabei aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Besagter Bebauungsplan, der die Regelungen veralteter Bebauungspläne durch zeitgemäße Festsetzungen ersetzt, wird durch die vorliegende 61. Änderung des Flächennutzungsplans „Stielkelkamperfehn-Mitte“ planungsrechtlich vorbereitet. Dem Planungsziel der Gemeinde entsprechend werden durch die Änderung größtenteils Wohnbauflächen (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO sowie an der zentralen Hauptstraße eine gemischte Baufläche (M) gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO ausgewiesen.

Eine Entwicklung der Wohnfunktion und Versorgungsinfrastruktur in Stielkelkamperfehn erscheint als sinnvoll, da es sich um den Hauptort der Gemeinde Neukamperfehn handelt. Angesichts zersiedelter Raumstrukturen in der Umgebung sind allerdings Maßnahmen der Innenentwicklung der Außenentwicklung vorzuziehen, dies wird auch durch § 1 (5) BauGB untermauert. Die 61. Änderung des Flächennutzungsplans „Stielkelkamperfehn-Mitte“ ermöglicht eine Vereinigung dieser Zielvorstellungen, indem sie insgesamt die planungsrechtlichen Voraussetzungen schafft für eine qualitative Innenentwicklung und Nutzungsmischung. Dies geschieht in Form einer Entwicklung der Wohnfunktion sowie der stärkeren Etablierung der Mischfunktion in ausgewählten Bereichen.

Für das vorliegende Plangebiet gelten die Aussagen des wirksamen Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Hesel aus dem Jahr 2007. Hier wird das Dorfgebiet Stielkelkamperfehns größtenteils als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO, als gemischte Baufläche (M) gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO sowie als Fläche für die Landwirtschaft gem. § 5 (2) Nr. 9a dargestellt. Mit der Aufstellung der 61. Flächennutzungsplanänderung erfolgt die Anpassung an die aktuellen Entwicklungsvorstellungen und örtlichen Gegebenheiten durch eine Änderung derjenigen Teilbereiche, in denen die Festsetzungen des gültigen Flächennutzungsplans nicht den Bestimmungen des vorgesehenen Bebauungsplans Nr. NE 07 entsprechen. Dies betrifft neben den Wohn- und Mischbauflächen unter anderem auch den Zuschnitt einiger Gemeinbedarfsflächen. Ferner werden in Teilen Flächen, die bisher trotz vorhandener Bebauung als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen waren, als Wohnbauflächen neu ausgewie-

sen. Während größtenteils Bestandsgebiete beplant werden, weist die Planung in einem begrenzten Rahmen auch solche Flächen als Wohnbauflächen (W) neu aus, die als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen und bisher noch nicht bebaut sind.

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind zudem die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB). Im Rahmen der 61. Flächennutzungsplanänderung werden auf Grundlage einer ökologischen Bestandsaufnahme die durch das Planvorhaben vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatSchG) bilanziert und bewertet. Die umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dokumentiert und als Teil II in die Planung eingestellt.

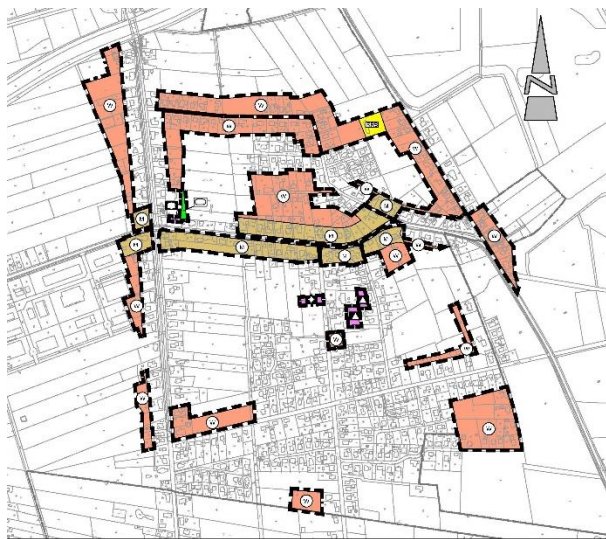
## 2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

### 2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung der 61. Änderung des Flächennutzungsplans „Stiekelkamperfehn-Mitte“ wurde unter Verwendung der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) Maßstab 1 : 5.000 (Originalmaßstab 1 : 1.000) erstellt.

### 2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 61. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst mit einer Größe von ungefähr 22,7 ha mehrere räumlich voneinander getrennt liegende Bauflächen innerhalb der Ortschaft Stiekelkamperfehn in der Gemeinde Neukamperfehn, Teil der Samtgemeinde Hesel im Landkreis Leer. Das Plangebiet grenzt an die Straßen Schwarzer Weg, Hauptwieke, Kanalstraße, Hauptstraße, Grüner Weg, Neue Straße, Meedeweg und Lönsstraße. Vereinzelt weitere Änderungsbereiche liegen im rückwärtigen Bereich von Grundstücken, die an die Kanalstraße, die Hauptwieke, die Schulstraße und die Glockengießerstraße grenzen und sind nicht direkt von Verkehrswegen erschlossen.



**Abbildung 1: Die Inhalte der 61. Änderung des Flächennutzungsplans**

(Darstellung unmaßstäblich)

Die Teilbereiche gehen in ihrer räumlichen Ausdehnung an keiner Stelle über den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. NE 07 hinaus. Die Planzeichnung stellt alle Flächen des Bebauungsplans als Bauflächen dar. Die exakte Abgrenzung derjenigen Teilbereiche, die durch die 61. Änderung des Flächennutzungsplans betroffen sind (Abbildung 1), wird darüber hinaus als Beikarte im Anhang 1 hinzugefügt. In den dargestellten Bereichen entspricht der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hesel nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans NE 07.

## **2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur**

Im Geltungsbereich der 61. Änderung des Flächennutzungsplans „Stielkamperfehnmittle“ dominieren der ländlichen Umgebung entsprechend Einfamilienhäuser, in Einzelfällen sind auch landwirtschaftliche Gebäude vorzufinden. Die Bebauungsstruktur ist in Teilen locker und typisch dörflich, andererseits liegt vielerorts eine bauliche Dichte vor, wie sie für eine klassische Wohnbaunutzung charakteristisch ist. Die beplanten Bereiche an der Hauptstraße weisen in Teilen eine Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe auf.

Vielorts umfasst der Geltungsbereich der Änderung auch die unbebauten hinteren Bereiche von Grundstücken, so beispielsweise im Westen an der Kanalstraße und der Hauptwieke. Ferner wird auch das zentral gelegene Gelände der Grundschule und des Kindergartens überplant.

Das Plangebiet ist bereits stark baulich geprägt, lediglich ein Bereich an der Neuen Straße im Südwesten ist derzeit noch nicht bebaut und wird als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

## **3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE**

### **3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)**

Nach § 1 (4) BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung der 61. Flächennutzungsplanänderung, einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen.

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-Änderungsverordnung) aus dem Jahr 2022 (Nds. GVBl. S. 521, 17.09.2022) werden für das Plangebiet keine gesonderten Darstellungen getroffen. Das Plangebiet wird durch die Inhalte der LROP-Änderungsverordnung nicht berührt. Daher wird die LROP-VO von 2017 für die weitere Bewertung der landesplanerischen Vorgaben herangezogen. Hierin werden ebenfalls für das Plangebiet keine gesonderten Darstellungen getroffen. Dieses ist somit der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen. Grundsätzlich soll dem LROP zufolge die Entwicklung dieser Regionen gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten. Weiterhin wird eine verstärkte Innenentwicklung propagiert.

Der im Parallelverfahren aufgestellte Bebauungsplan Nr. NE 07 „Stielkamperfehnmittle“ setzt mit seinen Inhalten in vielerlei Hinsicht die generellen Vorgaben des LROP um. Um die genannten Ziele des LROP zu erreichen, ist eine stärkere Nutzungsmischung sowie Diversifizierung von Wohnraum nötig, die der Bebauungsplan in den zentralen Mischgebieten gem. § 6 BauNVO umzusetzen intendiert. Für die Realisierung dieses Planungsziels ist in der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung die Umwandlung der zentral gelegenen vorhandenen Wohnbauflächen (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 in gemischte Bauflächen (M) gem. § 1 (1) Nr. 2 nötig.

Da die 61. Änderung des Flächennutzungsplans die Aufstellung des besagten Bebauungsplans und seiner Festsetzungen ermöglicht, entspricht auch diese Planung den Vorgaben des LROP.

### 3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Auch da sich die zentralörtlichen Funktionen dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Leer aus dem Jahr 2006 sowie dem sich in Aufstellung befindlichen RROP aus dem Jahr 2024 zufolge vorwiegend auf den Nachbarort Hesel, dem Hauptort der Samtgemeinde, konzentrieren, dominiert in der Gemeinde Neukamperfehn und damit auch im Plangebiet die Wohnnutzung. Für das Plangebiet werden durch das RROP keine gesonderten Festsetzungen getroffen. Neukamperfehn ist ferner auch nicht als Standort für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten ausgewiesen.

Dennoch fällt Stiekelkamperfehn als Hauptort der Teilgemeinde Neukamperfehn eine Versorgungsfunktion für das Gemeindegebiet zu. Hier konzentrieren sich neben der Wohnfunktion auch verschiedene Versorgungs- und Gewerbeeinrichtungen. So wird das Plangebiet beispielsweise westlich von einem Gewerbegebiet begrenzt. Innerhalb des Plangebietes haben sich an der zentral verlaufenden Hauptstraße teilweise Gewerbebetriebe angesiedelt, sodass die Ausweisung einer gemischten Baufläche (M) gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO hier als sinnvoll erachtet wird.

Zur Arrondierung werden sieben Einzelgrundstücke an der Neuen Straße mit einbezogen und als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO ausgewiesen. 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.

### 3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Die Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan gem. § 5 BauGB der Samtgemeinde Hesel legt für das Plangebiet des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplanes Nr. NE 07 großflächig Wohnbauflächen (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO sowie in Teilen gemischte Bauflächen (M) gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO fest. Vereinzelt werden auch Kleinsiedlungsgebiete (WS) gem. § 2 BauNVO und allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Ferner weist der Flächennutzungsplan im Ortsteil Stiekelkamperfehn entsprechend der ursprünglichen Planungen Gemeinbedarfsflächen gem. § 5 (2) Nr. 2a BauGB und Grünflächen gem. § 5 (2) Nr. 5 BauGB aus. Viele Bereiche sind ferner noch als Fläche für die Landwirtschaft gem. § 5 (2) Nr. 9a ausgewiesen. Dabei weicht die Darstellung derzeit an einigen Stellen von den Entwicklungszielen der Gemeinde ab. Aus diesen Gründen ist eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans notwendig.

Der Geltungsbereich der vorliegenden 61. Änderung des Flächennutzungsplans "Stiekelkamperfehn-Mitte" umfasst dabei Bereiche, die derzeit noch als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt sind, teilweise werden jedoch auch bestehende Wohnbauflächen (W) oder Grünflächen überplant. Wie im Kapitel 5 dieser Begründung näher beschrieben, liegen die Schwerpunkte der vorliegenden Planung hierbei auf einer Entwicklung der Wohnfunktion durch die Ausweisung von Wohnbauflächen (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO sowie einer weiteren Forcierung der Mischnutzung durch die Festlegung von gemischten Bauflächen (M) gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO.

### 3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Innerhalb des Geltungsbereiches des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplanes Nr. NE 07 befinden sich unter anderem die bestehenden Bebauungspläne mit den Nummern 081, 082, 083, 084, 085 und 086 mitsamt ihrer Änderungen.

Die Ursprungspläne stammen mit einer Ausnahme aus der Zeit von 1965 bis 1995 und setzen weitestgehend allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO fest. Vereinzelt sind Ortslagen auch als Kleinsiedlungsgebiete (WS) gem. § 2 BauNVO (z.B. Bebauungsplan Nr. 81), allgemeine Wohngebiete oder als Dorfgebiete (MD) gem. § 5 BauNVO (z.B. Bebauungsplan Nr. 82) ausgewiesen. Auch weitere Festsetzungen der Ursprungspläne zum Maß der baulichen Nutzung oder dem Zuschnitt der Baufenster werden als veraltet im Hinblick auf moderne Wohnansprüche bewertet. Diese Festsetzungen widersprechen der aktuellen Bestandssituation und dem Planungsziel der Gemeinde und bedürfen aus diesem Grund einer Überarbeitung, die im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. NE 07 „Stielkamperfehn-Mitte“ geleistet wird. Dieser überplant zusätzlich auch Bereiche, die bisher nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans lagen, da hier ebenfalls eine planungsrechtliche Beordnung für notwendig erachtet wurde. Der Bebauungsplan umfasst in seinem Geltungsbereich einen Großteil der baulichen Bestandsgebiete des Ortes Stielkamperfehn.

Die 61. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Hesel findet im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB statt und schafft die vorbereitende Bauleitplanung zu dem besagten Bebauungsplan. Hierzu werden großflächig vorwiegend Wohnbauflächen (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO und gemischte Bauflächen (M) gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO ausgewiesen. Dies geschieht in Flächen, in denen sich der Bebauungsplan noch nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickeln lässt. Betroffen von der Änderung sind Gebiete, die zuvor im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 081, 082 und 084 sowie im unbeplanten Innenbereich lagen.

### **3.5 Sonstige Satzungen**

Das Plangebiet überschneidet sich des Weiteren mit dem Geltungsbereich einer Innenbereichssatzung der Gemeinde Neukamperfehn und der Gemeinde Hesel, mit der die Gemeinden gem. § 34 BauGB am Meedeweg, einem Gebiet mit Innenbereichscharakter, Möglichkeiten für eine weitere Bebauung schaffen möchten. Die Innenbereichssatzung erlässt verschiedene Vorschriften zu Maß der baulichen Nutzung und Bauweise sowie Entwässerung, dem Umgang mit bestehenden baulichen Anlagen und Kompensationsmaßnahmen. Darüber hinaus werden örtliche Bauvorschriften gem. des alten § 56 i.V.m. §§ 97 und 98 BauNVO erlassen.

Die Inhalte der besagten Satzung werden durch den im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan Nr. NE 07 in dem betreffenden Teilbereich überplant.

## **4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE**

### **4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung**

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind in den Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a (3) BauGB). Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in die Natur und Landschaft gemäß § 18 (1) BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 1 a (3) BauGB) zu entscheiden (vgl. § 21 (1) BNatSchG).

Entsprechend § 2 (4) und § 2a BauGB sind die ermittelten Umweltauswirkungen im Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten (§ 2 (4) Satz 1 BauGB). Das Plangebiet ist bereits stark baulich geprägt, sodass von keinen gravierenden Eingriffen in das Orts- oder Landschaftsbild auszugehen ist. Die durch das Planvorhaben berührten Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB

im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und die weiteren, umweltbezogenen Auswirkungen werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dokumentiert. Der Umweltbericht ist als Teil II der Begründung den Planunterlagen beigelegt.

#### **4.2 Belange des Immissionsschutzes**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, sodass Konfliktsituationen vermieden werden. Dementsprechend sind die auf den Planungsraum einwirkenden Immissionen zu betrachten, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen.

Eine Überprüfung der möglichen landwirtschaftlichen Geruchsmissionen findet im Rahmen des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplans Nr. NE 07 statt. Ein entsprechender Bericht wird im weiteren Verfahrensverlauf der Planung hinzugefügt.

Das Plangebiet der 61. Änderung des Flächennutzungsplans befindet sich darüber hinaus in einem Hubschraubertiefwegkorridor sowie im Einzugsgebiet des Flugplatzes Wittmundhafen, weshalb Lärm- und Abgasemissionen, ausgelöst durch den militärischen Flugbetrieb, möglich sind.

#### **4.3 Belange der Wasserwirtschaft**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser von versiegelten Bauflächen ist daher ordnungsgemäß entsprechend wasserwirtschaftlicher Anforderungen abzuleiten. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt, sodass den Belangen der Wasserwirtschaft ausreichend Rechnung getragen wird.

#### **4.4 Belange des Denkmalschutzes**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Folglich wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit anschließendem Text hingewiesen: „Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringer Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß §§ 13 und 14 (1) Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstr. 11 in Aurich, Tel.: 04941 / 1799 -32 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen oder es ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

#### **4.5 Altlasten (Altablagerungen/ Altstandorte)**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse insbesondere im Hinblick auf die Vornutzung nachzuweisen (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB). Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und ent-



sprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWK)) bewertet.

Hiernach sind zudem im Plangebiet keine Altablagerungen (stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen z. B. ehemalige Müllkippen) gemeldet. Dem Landkreis Leer sind zudem keine Altstandorte, altlastenverdächtige Flächen und Verdachtsflächen bekannt. Sollten bei den Bauarbeiten Hinweise auf Abfallablagerungen, Bodenverunreinigungen etc. zutage treten oder Bodenverunreinigungen während der Bauphase (Leckagen beim Umgang mit Betriebsmitteln oder Baustoffen) auftreten, ist unverzüglich der Landkreis Leer als untere Bodenschutz- und Abfallbehörde zu benachrichtigen.

#### **4.6 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes**

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d. h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gem. § 4 BBodSchG).

Der vorhandene Mutterboden, der nicht versiegelt werden soll, ist vor übermäßiger Inanspruchnahme zu schützen. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sind möglichst zu vermeiden (siehe § 1 Bundesbodenschutzgesetz und § 1a BauGB). Dies gilt in besonderem Maße für die Bauphase. Anfallendes Bodenaushubmaterial darf am Herkunftsort wieder verwendet werden, wenn die Prüf- und Vorsorgewerte dem nicht entgegenstehen.

#### **4.7 Kampfmittel**

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

### **5.0 INHALT DER 61. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS**

#### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend dem vorliegenden Planungsziel werden im Rahmen der 61. Änderung der Flächennutzungsplans als Art der baulichen Nutzung größtenteils Wohnbauflächen (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO und gemischte Bauflächen (M) gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO dargestellt. Die konkrete Festlegung der jeweils in den Bauflächen zulässigen Gebäude und Nutzungen erfolgt im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. NE 07 „Stiekelkamperfehn-Mitte“.

Die Samtgemeinde Hesel verfolgt das Ziel, den Ort Stiekelkamperfehn in der Gemeinde Neukamperfehn planungsrechtlich neu zu beordnen. Der parallel aufgestellte Bebauungsplan NE 07 überplant mehrere Ursprungspläne mit veralteten Festsetzungen. Darüber hinaus werden bebaute, aber noch nicht geplante Gebiete beordnet und in geringfügigem Maße neues Wohnbauland ausgewiesen.

Um diese Planung zu ermöglichen, wird der gültige Flächennutzungsplan mit der vorliegenden Planung geändert. Eine Art der baulichen Nutzung wird in denjenigen Flächen ausgewiesen, die im bisher geltenden Flächennutzungsplan mit abweichenden Nutzungen beplant sind. Die übrigen Gebiete des ursprünglichen Flächennutzungsplans entsprechen bereits dem Planungsziel der Gemeinde und werden aus diesem Grunde nicht verändert.

Die übergeordneten Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde sehen vor, dass in bestimmten Gebieten die Wohnfunktion erhalten bleibt und somit geschützt wird. Die Ausweisung von Wohnbauflächen (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO soll die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten (WA) gem. § 4 BauNVO sowie von privaten Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermöglichen.

Ein großer Teil des Ortes Stiekelkamperfehn ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hesel bereits für die Wohnnutzung vorgesehen. Allerdings gehen die Vorhaben der Gemeinde über die Festsetzungen des Flächennutzungsplans hinaus, sodass lokal Änderungen vorgenommen werden. Teilweise ist es in diesem Zusammenhang nötig, die hinteren Bereiche tieferer Grundstücke zu arrondieren, da diese vielfach noch als landwirtschaftliche Flächen gem. § 5 (2) Nr. 9a BauGB ausgewiesen waren. Auch die übrigen Wohnbauflächen (W) werden größtenteils in Bereichen ausgewiesen, die laut Flächennutzungsplan bisher landwirtschaftlich genutzt werden. Überplant werden auch Kleinsiedlungsgebiete (WS) gem. § 2 BauNVO aus dem ursprünglichen Flächennutzungsplan sowie in Teilen Grünflächen gem. § 5 (2) Nr. 5 BauGB mit den Zweckbestimmungen „Spielplatz“ und „Sportplatz“. In einem kleinen Teilbereich an der Kreuzung der Kanalstraße mit der Neuen Straße werden die entsprechend einer alten Planung dargestellten gemischten Bauflächen (M) im Zuge der Änderung in Wohnbauflächen (W) umgewandelt. Die im ursprünglichen Flächennutzungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) werden nicht überplant, da sie bereits dem Planungsziel der vorliegenden 61. Flächennutzungsplanänderung entsprechen.

Auch die neu ausgewiesenen Wohnbauflächen (W) im Westen der Neuen Straße waren bisher landwirtschaftlich genutzt. Es wird allerdings nur in geringem Maße ein zusätzlicher Flächenverbrauch ermöglicht. Die Planung bereitet somit lediglich eine Arrondierung der Flächen zwischen der Kanalstraße und der Straße Zum Kniepschloot vor. Die Wohnbauflächen sind in diesem Gebiet so bemessen, dass lediglich eine Reihe von Gebäuden, die sich direkt an der Neuen Straße orientieren, errichtet werden kann. Somit kommt es zu keiner Gefährdung der ortstypischen Wiekenstruktur. Eine derartige geringfügige Wohnbauentwicklung ist vertretbar, um dem demographischen Wandel entgegenzuwirken und den Erhalt und gegebenenfalls die Weiterentwicklung der örtlichen Versorgungsinfrastruktur zu gewährleisten. Die Neuausweisungen gehen nicht über Maßnahmen der Eigenentwicklung hinaus.

Als Wohnbauflächen (W) dargestellt werden die bisher unbeplanten Flächen im Bereich des Lüttjen Weges, des Meedeweges, der Lönsstraße, des Schwarzen Weges, die hinteren Grundstücksbereiche an der Kanalstraße, der Hauptwieke, der Schulstraße, der Glockengießerstraße und der Neuen Straße sowie das neu ausgewiesene Wohnbauland an der Neuen Straße.

Ein weiterer Schwerpunkt der vorliegenden Planung ist hierbei die Darstellung gemischter Bauflächen (M) gem. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO beidseitig der Hauptstraße zwischen der Kreuzung mit der Hauptwieke und der Einmündung des Schwarzen Weges und in einem geringeren Umfang westlich der Hauptwieke und nordöstlich des Schwarzen Weges. In diesen zentralen Lagen sollen verstärkt bauliche und gewerbliche Mischnutzungen forciert werden. Hierbei hat sich die Planung 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. Ein kleiner Bereich südlich des Sportplatzes ist im vorliegenden Flächennutzungsplan bereits dementsprechend ausgewiesen. Die Planung verfolgt hierbei das Ziel, die Versorgungsinfrastruktur in diesem Bereich zu sichern und gegebenenfalls weiter auszubauen. Man reagiert hiermit auf sich ändernde Bedarfe. Obwohl Neukamperfehn keinerlei zentralörtliche Funktion zufällt, gewährleistet diese Maßnahme den Erhalt und die fußläufige Erreichbarkeit der Grundversorgung in der ländlichen Gemeinde. Überplant mit einer Mischnutzung werden Flächen, die bisher als Wohnbauflächen (W) oder als Flächen für die Landwirtschaft gem. § 5 (2) Nr. 9a ausgewiesen sind. Mit der Festsetzung der gemischten Bauflächen (M) bereitet die vorliegende Änderung die Ausweisung von Mischgebieten (MI) gem. § 6 BauNVO im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vor.

Durch die Darstellung von Wohnbauflächen (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO für die stärker durch eine Wohnnutzung geprägten Gebiete und gemischten Bauflächen (M) gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO entlang der zentral gelegenen Hauptstraße im Flächennutzungsplan soll in Zukunft der Wohnbedarf der einheimischen Bevölkerung, insbesondere der jüngeren Generation, gedeckt werden, unter anderem auch mit bezahlbaren Miet- und Eigentumswohnungen. 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“.

## 5.2 Flächen für den Gemeinbedarf

Durch die 61. Änderung des Flächennutzungsplans findet auch eine Anpassung der Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 5 (2) Nr. 2 a) BauGB statt. Im Bereich der Grundschule an der Schulstraße weist die Planung zwei Flächen, die der ursprüngliche Flächennutzungsplan noch als Wohnbaufläche und Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Bolzplatz“ und „Spielplatz“ ausgewiesen hat, als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ neu aus. Die Gemeinde möchte auf lange Sicht eine Erweiterung des Schulgeländes ermöglichen und auch die hierfür nötigen Abstandsflächen sichern.

Das Gelände der „Sankt-Nikolai-Kirche Stielkelkamperfehn-Mitte“ ist als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirche“ überplant. Im Einklang mit dem Zugschnitt der Flurstücksgrenzen und der Darstellung in älteren Bebauungsplänen ist vorgesehen, diese Fläche etwas nach Süden zu erweitern. Hierzu überplant die vorliegende Änderung in Teilen eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“.

Ferner wird entsprechend einer vergangenen Bebauungsplanänderung, die die Gemeinbedarfsfläche im Kreuzungsbereich der Hauptwieke mit der Hauptstraße vergrößerte, auch der Flächennutzungsplan in der 61. Änderung um ein Stück Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ergänzt. Hierdurch überplant die Änderung einen Teil der südlich gelegenen gemischten Baufläche.

## 5.3 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung

Im Nordosten des Plangebietes ist zwischen dem Schwarzen Weg und dem Meedeweg ein bereits bestehendes Regenrückhaltebecken als Fläche für die Abwasserbeseitigung gem. § 5 (2) Nr. 4 BauGB mit der entsprechenden Zweckbestimmung „RRB“ („Regenrückhaltebecken“) dargestellt. In der ursprünglichen Fassung des Flächennutzungsplans war diese Fläche noch für Landwirtschaft gem. § 5 (2) Nr. 9a vorgesehen.

## 5.4 Grünflächen

Die Festsetzung der Grünflächen weicht sowohl im Bebauungsplan NE 07 als auch in älteren Bebauungsplänen von der Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ab. Aus diesem Grund wird der Flächennutzungsplan in der 61. Änderung dementsprechend geändert und die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ gem. § 5 (2) Nr. 5 BauGB geringfügig vergrößert. Zuvor war dieser Bereich noch als Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 5 (2) Nr. 2 a) BauGB dargestellt.

## 6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**

Die Straßen sind innerhalb des Ortsgebietes gitterartig zueinander angelegt. Die Hauptstraße, welche zentral nördlich in Ost-West Richtung durch das Plangebiet verläuft, biegt östlich des Ortes Stiekelkamperfehn nach Süden ab und erschließt Hesel, den Hauptort der Samtgemeinde. Ebenfalls im Osten des Ortes zweigt auch die Neue Straße ab, welche die Hauptstraße mit der Kanalstraße verbindet und innerhalb des Ortes parallel südlich der Hauptstraße verläuft. Die Kanalstraße führt am westlichen Rand des Plangebietes von Nord nach Süd, parallel hierzu verlaufen die Schulstraße und der Grüne Weg, die allesamt die Hauptstraße und die Neue Straße miteinander verbinden. Der Hauptort Hesel wiederum liegt an der B 72, die die Nordseeküste bei Norddeich mit Cloppenburg verbindet und dabei auch die Städte Aurich und Friesoythe erschließt. In der Nähe des Plangebietes in Stiekelkamperfehn verlaufen ferner die Autobahnen 28 und 31.

An der Hauptstraße liegen Bushaltestellen, welche Neukamperfehn über die Buslinien 476, 479, 629 und 661 mit dem Hauptort Hesel, anderen Orten in der Samtgemeinde, der Nachbargemeinde Moormerland sowie der Kreisstadt Leer verbinden. Die nächstgelegenen Bahnhöfe befinden sich in Leer und Emden an der Bahnstrecke Rheine-Norddeich Mole.

- **Gas- und Stromversorgung**

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

- **Schmutzwasserentsorgung**

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

- **Wasserversorgung**

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

- **Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Leer.

- **Oberflächenentwässerung**

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über Versickerung und das Einleiten in die bestehenden Systeme. Ein Entwässerungskonzept wird im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. NE 07 erstellt.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**  
Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes gem. § 77 i Abs. 7 des Telekommunikationsgesetzes (TKG) erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter. Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.
- **Sonderabfälle**  
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**  
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen im Zuge der Ausführungsplanung sichergestellt.

## 7.0 VERFAHRENSÜBERSICHT/VERMERKE

### 7.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- **BauGB** (Baugesetzbuch)
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung)
- **PlanZV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung)
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung)
- **NNatSchG** (Niedersächsisches Naturschutzgesetz)
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz)
- **NKomVG** (Nieders. Kommunalverfassungsgesetz)
- **TKG** (Telekommunikationsgesetz)

### 7.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 61. Änderung des Flächennutzungsplans „Stiekelkamperfehnh-Mitte“ erfolgte im Auftrag der Samtgemeinde Hesel durch das Planungsbüro:

**Diekmann •  
Mosebach  
& Partner**



Regionalplanung  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Entwicklungs- und Projektmanagement

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

## ANLAGE I: DARSTELLUNG DER ÄNDERUNGEN

