

Bebauungsplan Nr. 135
„Halen – Südlich Marienstraße“
mit örtlichen Bauvorschriften

BEGRÜNDUNG
(Teil I)

Diese Ausfertigung stimmt mit der Urschrift
überein.

Der Bürgermeister
Im Auftrag

Wanke



Emstek, den 22.08.2022

Abschrift

Urschrift

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40



INHALTSÜBERSICHT

TEIL I: BEGRÜNDUNG	1
1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
1.1 Städtebaulicher Bedarf	2
1.2 Standortbegründung	3
2.0 RAHMENBEDINGUNGEN	4
2.1 Kartenmaterial	4
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	4
2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	4
3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	4
3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)	4
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	5
3.3 Vorbereitende Bauleitplanung	6
3.4 Verbindliche Bauleitplanung	6
3.5 Sonstige Planungen	6
4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE	7
4.1 Belange von Natur und Landschaft	7
4.2 Belange des Immissionsschutzes	7
4.2.1 Geruchsimmissionen	7
4.2.2 Verkehrslärmimmissionen	7
4.3 Belange der Wasserwirtschaft	8
4.4 Belange des Straßenverkehrs	9
4.5 Belange des Denkmalschutzes	9
4.6 Altablagerungen	9
5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	10
5.1 Art der baulichen Nutzung	10
5.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	10
5.3 Maß der baulichen Nutzung	10
5.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	11
5.5 Verkehrsflächen	11
5.6 Flächen für die Abwasserbeseitigung	12
5.7 Grünflächen	12
5.8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	12
5.9 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	12
5.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	12
5.11 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	13
5.12 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	13
5.13 Erhaltung von Einzelbäumen	13

5.14	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes	13
6.0	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	14
7.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	14
8.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-VERMERKE	15
8.1	Rechtsgrundlagen	15
8.2	Planverfasser	15
8.3	Satzungsbeschluss	16

ANLAGEN

- LUFA Nord-West, Institut für Boden und Umwelt: Messbericht über die Durchführung einer Rastermessung
- INGWA Planungsbüro: Oberflächenentwässerungskonzept

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Emstek beabsichtigt im Ortsteil Halen bedarfsgerecht Wohnbauflächen bereitzustellen. Zudem sollen die vorhandenen dörflichen Bebauungsstrukturen städtebaulich beordnet und planungsrechtlich gesichert werden. Zu diesem Zweck wird der Bebauungsplan Nr. 135 „Halen – Südlich Marienstraße“ aufgestellt.

In Emstek besteht sowohl im Hauptort, wie auch in den ländlich geprägten Ortschaften eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. So liegen der Gemeinde für die Ortschaft Halen aktuell 315 Anfragen von Interessenten für ein Baugrundstück vor. Die Ortschaft zeichnet sich dabei insbesondere durch die Nähe zum Hauptort und durch die vorhandene soziale Infrastruktur (Kindergarten / Schule) aus. Damit ist die Ortschaft sowohl für Bauwillige aus dem Ort als auch aus dem übrigen Gemeindegebiet attraktiv. Zentrales Ziel der Gemeinde Emstek ist, die Sicherung der vorhandenen sozialen Infrastruktur in den dörflich geprägten Ortschaften. Um diesem Ziel zu entsprechen und der aktuellen Bedarfslage Rechnung zu tragen, hat sich die Gemeinde daher dazu entschlossen, innerhalb des vorliegenden Plangebietes zusätzliche Wohnbauflächen zu schaffen.

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine ca. 14,3 ha große Fläche im Norden des Gemeindegebiets, nördlich der Straße Zum Kämpen und südlich der Marienstraße. Große Teile des Plangebietes werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Entlang des Lether Wegs befinden sich zudem Außenbereichswohnnutzungen.

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Emstek aus dem Jahr 2006 werden im Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Im Rahmen der 14. Flächennutzungsplanänderung werden die Inhalte des Flächennutzungsplans an die geänderten Entwicklungsvorstellungen angepasst.

Zur bedarfsgerechten Entwicklung der Fläche werden im Bebauungsplan Nr. 135 überwiegend allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Unverträgliche Nutzungen werden hierin ausgeschlossen. Um den Gebietscharakter an die örtlichen Gegebenheiten anzupassen, wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden begrenzt. Die im westlichen Teil des Plangebietes vorhandenen dörflichen Strukturen werden durch die Festsetzung von Dorfgebieten (MD) gem. § 5 BauNVO in ihrem Bestand gesichert. Hier werden zur städtebaulichen Beordnung ebenfalls Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung aufgenommen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer Grundflächenzahl sowie über die Festsetzungen von maximal zulässigen Vollgeschossen sowie von Gebäudehöhen geregelt. Ziel ist es, die zu erwartende Bebauung möglichst behutsam in die dörflichen Strukturen einzubinden. Durch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit dezidiert festgelegten Längenbegrenzungen werden überdimensionale Gebäude im Plangebiet vermieden. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO so dimensioniert, dass ein möglichst großer Entwicklungsspielraum für die geplanten Nutzungen geschaffen wird.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich landschaftsbildprägende und ökologisch wertvolle Gehölzbestände. Diese sollen durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan bestmöglich erhalten werden.

Die durch das Planvorhaben berührten naturschutzfachlichen Aspekte gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB und die weiteren, umweltbezogenen Auswirkungen werden im Rahmen der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB und im Umweltbericht gem. § 2a BauGB bewertet. Der Umweltbericht ist als Teil II verbindlicher Bestandteil der vorliegenden Begründung.

1.1 Städtebaulicher Bedarf

Die Gemeinde Emstek plant im Rahmen dieser Bauleitplanung die Wohnnutzung im Ortsteil Halen auszuweiten, um den langfristigen Wohnbauflächenbedarf der Ortschaft zu decken und sicherzustellen, dass die vorhandene soziale Infrastruktur auch zukünftig betrieben werden kann.

Für die Ermittlung des zukünftigen Baulandbedarfs sind die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2030 sowie die Gebäudestruktur und deren Flächenbedarf zu Grund zu legen. Dabei ist festzustellen, dass Bevölkerungsprognosen mit erheblichen Unsicherheiten verbunden sind. So geht die im Jahr 2017 veröffentlichte Demografiestrategie des Landkreises Cloppenburg davon aus, dass die Einwohnerzahl im gesamten Gemeindegebiet von 11.969 Einwohnern im Jahr 2015 auf 12.242 Einwohner im Jahr 2030 ansteigen (+ 273 Personen). Die Bevölkerungsfortschreibung geht dabei davon aus, dass die größten Zuwächse in der Ortschaft Halen zu verzeichnen sein werden (von 1.645 Einwohner 2015 auf 1.937 Einwohner 2030, + 292 Personen). Aus den aktuellen Einwohnermeldedaten geht allerdings hervor, dass die für 2030 prognostizierte Einwohnerzahl für das gesamte Gemeindegebiet bereits jetzt überschritten wurde (12 384 Einwohner, Stichtag 30.09.2020). Hinweise dafür, dass es in den nächsten Jahren zu rückläufigen Bevölkerungszahlen kommt, liegen nicht vor. Vielmehr ist davon auszugehen, dass die in der Wachstumsregion Cloppenburg gelegene Gemeinde aufgrund anhaltend hoher Geburtenraten und einer außergewöhnlich positiven wirtschaftlichen Entwicklung auch in den nächsten Jahren deutliche Einwohnerzuwächse zu verzeichnen haben wird. Diese Einschätzung wird durch die kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung des Landesamtes für Statistik aus dem Jahr 2019 untermauert. In dieser wird eine Einwohnerzahl von 13 127 Einwohner im Jahr 2027 prognostiziert (+ 1040 Einwohner). Dies entspräche einem Wachstum von 8,6 %. Die Basisdaten stammen in dieser Prognose aus dem Jahr 2017. Wenn man die genannten Zuwächse entsprechend ihrer aktuellen Einwohnerzahlen prozentual auf die einzelnen Ortschaften verteilt, würde sich für die Ortschaft Halen ein Zuwachs von 135 Einwohnern ergeben.

Zudem zeigt die Vergangenheit, dass eine aktive Baulandpolitik erhebliche Einflüsse auf die Einwohnerentwicklung hat. Hier ist die Gemeinde stets bemüht zum Erhalt der in den Ortschaften vorhandenen sozialen Infrastruktur, sofern erforderlich und möglich, steuernd einzugreifen.

Von besonderer Bedeutung für die Ermittlung des zukünftigen Wohnbauflächenbedarfs ist auch die Entwicklung der Beschäftigtenzahlen. In der Gemeinde Emstek befindet sich das 240 ha umfassende interkommunale Gewerbegebiet Eco Park mit derzeit ca. 1 000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Aufgrund konkreter Entwicklungsabsichten gehen die Betreiber aktuell von einer Verdoppelung der Beschäftigtenzahlen in den nächsten 2 – 3 Jahren aus. So kündigte ein Unternehmen die Schaffung von 600 Arbeitsplätzen an. Auch im übrigen Gemeindegebiet befinden sich Potenzialflächen für eine gewerbliche Entwicklung, die zu steigenden Beschäftigtenzahlen beitragen.

Die Gemeinde sieht sich dabei in der Verpflichtung arbeitsplatznahe Wohnbauflächen bereitzustellen und beabsichtigt daher in den nächsten Jahren eine bedarfsgerechte Ausweisung von Wohnbauland sowohl im Hauptort als auch in den Ortschaften. Zeit-

gleich ist die Gemeinde stets bemüht Innenentwicklungspotenziale zu erschließen. So bestehen zum Beispiel aktuell konkrete Bestrebungen eine derzeit ungenutzte Fläche im Ortskern Emstek für eine wohnbauliche Entwicklung zu erschließen. Vorgesehen ist hier aufgrund der Nähe zu den Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und den Versorgungsstrukturen die Entwicklung von Wohnungen. Da das Einfamilienhaus allerdings auch in Zukunft, die am häufigsten nachgefragte Wohnform sein wird, ist die Ausweisung von Wohnbauflächen für eine Ein- und Zweifamilienhausbebauung aus Sicht der Gemeinde weiterhin unverzichtbar, um eine positive gemeindliche Entwicklung sicherzustellen.

Aufgrund der erheblich variierenden Bevölkerungsprognosen und der übrigen genannten Einflussfaktoren ist eine konkrete Ermittlung des zukünftigen Wohnbauflächenbedarfs für das gesamte Gemeindegebiet oder die einzelnen Ortschaften schwer möglich. Es lässt sich jedoch feststellen, dass die vorliegende Ausweisung von Wohnbauflächen in der Ortschaft Halen sich mit der Bedarfslage deckt. Dabei ist zu betonen, dass mit dem Baugebiet südlich der Marienstraße der langfristige Wohnraumbedarf der Ortschaft gedeckt werden soll.

1.2 Standortbegründung

Die Gemeinde Emstek hat bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2006 beschlossen, die Ortschaft Halen, neben dem Hauptort Emstek, und den Ortschaften Bühren und Höltinghausen, als Wohnstandort weiter zu entwickeln.

Die Gemeinde Emstek hat hierzu seit 2016 Wohnbauentwicklungsflächen in der Bauerschaft Halen untersucht. Eine räumlich sinnvolle und funktionale Zuordnung zum Wohnstandort Halen unter Berücksichtigung der historischen und gestalterischen Werte und Funktionen der Bauerschaft Halen stand dem planungsrechtlichen Nachweis von gesunden Wohnverhältnissen gegenüber. Insbesondere die Vielzahl landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetriebe in Orts- und Randlage Halen waren zu berücksichtigen.

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen hat verschiedene Alternativflächen für die Eignung als Wohnstandort untersucht. Im Einzelnen wurden folgende Bereiche in Betracht gezogen:

- Westlich Emsteker Weg
- Südlich der K 178 und westlich der Siedlung Veilchenweg
- Zwischen Südstraße und Soestenstraße
- Nördlich Lether Weg und östlich Hauptstraße
- Zwischen Soestenstraße und Zur Espelage
- Nördlich der K 178
- Baumwegstraße bis Heideweg und
- Nördlich Heideweg

Die o.g. Standorte standen aus folgenden Gründen nicht zur Verfügung:

- landwirtschaftlicher Immissionen (>10 GE).
- fehlender Verkaufsbereitschaft maßgeblicher Grundeigentümer.
- unzureichende Erreichbarkeit Schule und Kindergarten und ÖPNV Halen.
- fehlende Bereitschaft landwirtschaftlicher Betriebe zur Aufgabe von Stallanlagen.
- Einschränkungen von vorhandenen Gewerbebetrieben (Gewerbelärm und Geruchsmissionen durch Gewerbebetriebe).

Die Möglichkeiten näher am Ortskern Flächen für eine Wohnbebauung zu erschließen liegen daher nicht vor. Da die Entwicklung in der Bauerschaft Halen eine Wohnbauentwicklung erfordert, hat der Rat der Gemeinde Emstek eine städtebaulich zulässige und vertretbare Wohnbauentwicklung südlich Marienstraße beschlossen.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 135 „Halen – Südlich Marienstraße“ wurde auf Grundlage des vom Vermessungsbüro Timmen zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1:1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine ca. 14,3 ha große Fläche in der Ortschaft Halen, welche sich im nördlichen Teil des Gemeindegebietes befindet. Das Plangebiet wird durch die Marienstraße im Norden, die Straße Zum Kämpfen im Süden und den Lether Weg im Westen begrenzt.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Große Teile des Plangebietes sind derzeit unbebaut und unterliegen der landwirtschaftlichen Nutzung als Ackerfläche. Lediglich im westlichen Teil des Plangebietes, entlang des Lether Wegs, befinden sich eine einzeilige Wohnbebauung und eine landwirtschaftliche Hofstelle. Eine weitere Hofstelle befindet sich unmittelbar südlich der Marienstraße im nordwestlichen Teil des Plangebietes. Die Gebäude sind von einem dichten Gehölzbestand umgeben.

Das unmittelbare Umfeld des Plangebietes ist entsprechend der Lage im Außenbereich durch landwirtschaftlich genutzte Flächen, Waldflächen und vereinzelte Wohnnutzung geprägt.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

Nach § 1 BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 135, einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen. Grundsätzlich ist im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen, ob Ziele oder Grundsätze der Raumordnung betroffen sind. Ziele der Raumordnung sind strikt zu beachten, Grundsätze sind bei der Abwägungsentscheidung nach § 1 Abs. 7 BauGB nach Maßgabe der dafür geltenden Vorschriften zu berücksichtigen.

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2017 werden keine konkreten Aussagen für das Plangebiet getroffen.

Gemäß Kapitel 2.1. sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden. Sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden. Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten sollen zudem flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastruk-

turfolgekosten ausgerichtet und vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden. Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben. Bei den vorstehend genannten Punkten handelt es sich um Grundsätze der Raumordnung die im Rahmen der Bauleitplanung in die Abwägung einzustellen sind.

Generell lässt sich festhalten, dass die Landkreise Cloppenburg und Vechta durch ihre außergewöhnlichen Wachstumsraten schon seit Jahren eine Sonderstellung hinsichtlich der räumlichen Entwicklung im Land Niedersachsen einnehmen. So lässt sich in der Region ein anhaltender, ungewöhnlich hoher Geburtenüberschuss verzeichnen. Dabei besitzen die in der Region geborenen eine besondere Heimatverbundenheit. Erwerbsmöglichkeiten bieten sich durch die prosperierende Wirtschaft, sodass sich junge Erwachsene den Wunsch nach einem Leben in der Heimat auch erfüllen können. Hierdurch ergibt sich in der gesamten Region und auch in der Gemeinde Emstek eine außergewöhnlich hohe Baulandnachfrage, die nicht durch Maßnahmen der Innenentwicklung und im Bestand gedeckt werden kann. Die Gemeinde Emstek hat dabei bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2006 beschlossen, die Ortschaft Halen, neben dem Hauptort Emstek, und den Ortschaften Bühren und Höltinghausen, als Wohnstandort weiter zu entwickeln.

Die Ortschaft Halen zeichnet sich dabei insbesondere durch die Nähe zum Hauptort aus. So sind gesundheitliche, soziale, kulturelle, sportliche und administrative Einrichtungen sowie der Lebensmitteleinzelhandel in wenigen Minuten problemlos mit dem Fahrrad erreichbar. Ein Kindergarten, eine Grundschule, eine Kirche und gastronomische Einrichtungen befinden sich unmittelbar in Halen. Die Ortschaft verfügt zudem über ein vielfältiges Vereinsleben und ist an den ÖPNV angebunden. Das geplante Baugebiet dient der Erhaltung und Entwicklung der Ortschaft Halen als Wohnstandort mit sozial stabiler Bevölkerungsstruktur und der Sicherung der Auslastung und damit der wirtschaftlichen Tragfähigkeit von Infrastrukturen. Eine Überprüfung von Alternativflächen in der Ortschaft Halen hat ergeben, dass die geprüften Flächen aufgrund der landwirtschaftlichen Geruchsimmissionen oder fehlender Verkaufsbereitschaft maßgeblicher Grundeigentümer nicht für eine wohnbauliche Nutzung zur Verfügung stehen. Auch fehlt es an einer Bereitschaft zur Aufgabe von Stallanlagen. Weitere Gründe die dazu führten, dass sich Teile der Flächen nicht eignen ist die unzureichende Erreichbarkeit der Schule und Kita sowie des öffentlichen Personennahverkehrs und Einschränkungen durch vorhandene Gewerbebetriebe.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Cloppenburg aus dem Jahr 2005 konkretisiert die auf Landesebene formulierten Zielsetzungen für das Plangebiet.

Demnach befinden sich Teile des Plangebietes innerhalb eines Vorranggebietes für die Trinkwassergewinnung. Sofern bei baulichen Maßnahmen die Verordnung über Schutzbestimmungen in Wasserschutzgebieten (SchuVO), die Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen Hagel, Sage und Baumweg des Wasserwerkes Großenkneten des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV) (-Wasserschutzgebiet Großenkneten -) sowie die Vorgaben der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV), in den jeweils gültigen Fassungen, beachtet werden, steht die Ausweisung des Vorranggebietes für die Trinkwassergewinnung der Planung nicht entgegen.

Weitere das Plangebiet betreffende Ziele der Raumordnung sind dem Regionalen Raumordnungsprogramm nicht zu entnehmen.

Allerdings befindet sich das Plangebiet in einem Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft. Hierbei handelt es sich um einen Grundsatz der Raumordnung, der in die Abwägung einzustellen ist. Aufgrund der in den Kapiteln 1.1 und 3.1 erläuterten Bedarfslage hat sich die Gemeinde Emstek dazu entschieden, im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung der Wohnbauentwicklung ein Vorrang gegenüber den landwirtschaftlichen Belangen einzuräumen.

Zudem ist dem regionalen Raumordnungsprogramm zu entnehmen, dass die Umweltqualität in den Städten und Gemeinden durch eine ökologisch orientierte Innenentwicklung und Attraktivitätssteigerung, insbesondere durch Sicherung von Grünflächen mit Übergang zur freien Landschaft zu verbessern ist. Wie bereits erläutert, lässt sich der aktuelle Wohnraumbedarf im Bestand und durch Maßnahmen der Innenentwicklung nicht decken. Auch ist der Erhalt der vorhandenen Infrastruktur in Halen ein zentrales Ziel der Gemeinde Emstek. Eine Überprüfung kam zu dem Ergebnis, dass Alternativflächen in Halen aufgrund verschiedener Belange nicht zur Verfügung stehen (siehe Kapitel 1.2).

Zeitgleich ist dem Regionalen Raumordnungsprogramm auch zu entnehmen, dass dem Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung zu tragen ist (Ziffer D 1.3.1.03). Darüber hinaus sind gemäß Ziffer 1.2.02 Siedlungsflächen bedarfsorientiert zu entwickeln. Außerdem soll die positive Bevölkerungsentwicklung mittel und langfristig gefördert und Wanderungsverlusten entgegengewirkt werden (Ziffer D 1.3.2.01 & D 1.3.2.02). Der Bedarf wurde in den vorstehenden Erläuterungen nachgewiesen.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Emstek aus dem Jahr 2006 wird das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zudem ist das Wasserschutzgebiet Großenkneten des Oldenburgisch Ostfriesischen Wasserverbandes dargestellt.

Im Rahmen der im Parallelverfahren aufgestellten 14. Flächennutzungsplanänderung werden die Inhalte des Flächennutzungsplans im Bereich südlich der Marienstraße an die aktuellen Entwicklungsvorstellungen angepasst und entsprechend Wohnbaufläche (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO bzw. im Bereich der vorhandenen Bebauung gemischte Baufläche gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO dargestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 135 „Halen – Südlich Marienstraße“ wird folglich aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (3) BauGB entwickelt.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt keine verbindliche Bauleitplanung vor.

3.5 Sonstige Planungen

Ende der 1990er Jahre wurde für die Ortschaft Halen eine Dorferneuerung durchgeführt. Eines der Ziele war die *„Stärkung der Funktion des Wohnens durch Verknüpfung einzelner Siedlungsbereiche unter Berücksichtigung des Emissionsproblems“*. Diesem Ziel kann über die vorliegende Bauleitplanung nicht entsprochen werden. Allerdings liegen der Gemeinde zahlreiche Anfragen für ein Baugrundstück in der Ortschaft Halen vor. Darüber hinaus ist es zentrales Ziel der Gemeinde, die soziale Infrastruktur in den dörflich geprägten Ortschaften zu sichern. Alternativflächen für eine wohnbauliche Entwicklung in der Ortschaft Halen stehen insbesondere aufgrund

landwirtschaftlicher Geruchsmissionen und der fehlenden Verkaufsbereitschaft der Flächeneigentümer nicht zur Verfügung. Daher hat sich die Gemeinde dazu entschlossen, im vorliegenden Fall von den Zielen der Dorferneuerung abzuweichen.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die sonstigen umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens gem. § 1 (6) Nr. 7 i.V.m. § 1a BauGB werden im Rahmen des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 135 bewertet. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind so umfassend zu berücksichtigen, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Über die Entwicklung entsprechender Maßnahmen auf Grundlage der angewandten Eingriffsregelung wird dies im Rahmen der Umweltprüfung geschehen. Der Umweltbericht ist als Teil II verbindlicher Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 135.

4.2 Belange des Immissionsschutzes

4.2.1 Geruchsmissionen

Aufgrund der ländlich geprägten Lage des Plangebietes sind bei der Siedlungsentwicklung die Belange der landwirtschaftlichen Betriebe und deren Geruchsaufkommen zu beachten.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 135 wurde durch die LUFA Nord-West eine Rastermessung mit 52 Begehungen über ein halbes Jahr durchgeführt. Die Methodik ist anerkannt und konform mit der Geruchsmissionsrichtlinie.

Dabei wurde das Plangebiet in ein Raster mit 14 Messpunkten und sieben Beurteilungsflächen eingeteilt. Mehrere Prüfer nehmen im Rahmen der Untersuchung zu verschiedenen Tageszeiten und an unterschiedlichen Wochentagen Riechproben und notieren die Ergebnisse in einem Datenaufnahmebogen. Jahreszeitbedingte Schwankungen wurden dadurch erfasst, dass Winter-, Übergangs- und Sommermonate zu gleichen Teilen innerhalb des Messzeitraums begangen wurden.

Gemäß dem Messbericht ergeben sich innerhalb des Plangebietes Geruchsstundenhäufigkeiten zwischen 1 % und 11 % als Gesamtbelastung. Die Immissionswerte gemäß Geruchsmissions-Richtlinie von 10% für Wohngebiete und 15% für Dorfgebiete werden somit nicht überschritten.

4.2.2 Verkehrslärmmissionen

Die Gemeinde Emstek hat die verkehrlichen Auswirkungen als abwägungsrelevanten Belang erkannt und entsprechend geprüft. Für die Schätzung des Verkehrsaufkommens werden die „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“, Ausgabe 2006, der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu Grunde gelegt. Demnach ist von 600 bis 700 Fahrten am Tag zusätzlich auszugehen, die sich jedoch entsprechend der jeweiligen Fahrziele auf die verschiedenen Himmelsrichtungen verteilen. So werden Fahrten in Richtung Emstek über die Straße Zum Kämpfen und den Lether Weg abgeleitet. Die Fahrten mit einem Fahrziel im westlichen Umland wie zum Beispiel Cloppenburg verteilen sich auf die Marienstraße und die Straßen Zum Kämpfen sowie den Lether Weg. Fahrziele die sich östlich des Plangebietes befinden, wie Wildeshausen oder Visbek oder auch die A 1 können am bes-

ten erreicht werden, wenn man der Marienstraße in östliche Richtung folgt. Insgesamt ist somit davon auszugehen, dass sich die oben genannten Verkehre ähnlich stark auf die umliegenden Straßen verteilen. Die aktuelle Verkehrsbelastung auf den genannten Straßen ist als gering einzustufen. Erfahrungsgemäß kommt es bei diesen geringen Verkehrsmengen nicht zu einer Überschreitung der für Außenbereichswohnnutzungen geltenden Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005 (60 dB (A) - tags / 50 dB (A) - nachts) bzw. der für planbedingte Mehrverkehre maßgeblichen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (64/54 dB(A) tags/nachts). Eine unzulässige Beeinträchtigung wird somit nicht vorbereitet.

Gemäß BVerwG, Beschluss vom 08.06.2004 - 4 BN 1904 ist allerdings auch eine planbedingte Zunahme des Verkehrslärms unterhalb der Grenzwerte in die Abwägung einzustellen. Im Rahmen der Abwägung hat sich die Gemeinde aufgrund der fehlenden Flächenalternativen und der Bedarfslage, allerdings dazu entschieden, dem Belang der Schaffung von Wohnraum ein Vorrang gegenüber dem Interesse der Anwohner von einer Lärmzunahme durch Mehrverkehr verschont zu bleiben, ein Vorrang einzuräumen. Insbesondere auch aufgrund der Tatsache, dass die zusätzlichen Belastungen wie oben erläutert als geringfügig eingestuft werden.

4.3 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser von versiegelten Bauflächen muss ordnungsgemäß entsprechend wasserwirtschaftlicher Anforderungen abgeleitet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist der Nachweis einer geregelten Oberflächenentwässerung zu erbringen.

Zur Gewährleistung einer schadlosen Oberflächenentwässerung wurde durch das Planungsbüro INGWA, Oldenburg ein Oberflächenentwässerungskonzept erarbeitet. Dementsprechend wird das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser zwei Regenrückhaltebecken im Süden des Plangebietes zugeführt. Die hierfür erforderlichen Flächen werden im Bebauungsplan als Flächen für die Abwasserbeseitigung festgesetzt. Die Becken werden an einen geplanten Regenwasserkanal im Lether Weg angeschlossen. Das anfallende Oberflächenwasser wird hierrüber gedrosselt in westliche Richtung abgeleitet.

Es besteht die Gefahr, dass durch die zunehmende Versiegelung der Flächen und das Abführen des Niederschlagswassers die Grundwasserneubildung deutlich gemindert wird. Dadurch könnten zukünftig geringere Mengen der Ressource Grundwasser für die spätere Trinkwasserversorgung zur Verfügung stehen. Daher ist im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen, inwieweit Versickerungsanlagen für Niederschläge dem entgegenwirken können. Aus dem im Rahmen der Entwässerungsplanung erstellten Bodengutachten geht hervor, dass eine Versickerung nur eingeschränkt möglich ist. So finden sich in weiten Teilen des Plangebietes zwar Sandböden, allerdings besteht die Gefahr von „schwebenden“ Grundwasser, was die Versickerung in Teilen des Plangebietes unmöglich macht. Daher wird davon abgesehen Versickerungsmaßnahmen auf den Grundstücken vorzuschreiben. Versickerungsmaßnahmen in den Straßenparzellen sind flächenintensiv und verursachen einen hohen Unterhaltungsaufwand. Die Nutzung des geplanten Regenrückhaltebeckens als Versickerungsbecken wird allerdings als möglich erachtet. Ein Großteil der Regenergebnisse im Jahr kann so direkt in den natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt werden.

Teile des Plangebietes liegen innerhalb des Wasserschutzgebietes „Großenkneten“ (Schutzzone III B). Bei baulichen Maßnahmen sind die Auflagen der Verordnung über Schutzbestimmungen in Wasserschutzgebieten (SchuVO), der Verordnung über die

Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen Hegel, Sage und Baumweg des Wasserwerkes Großenkneten des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes sowie die Vorgaben der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten.

4.4 Belange des Straßenverkehrs

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Gemeindestraßen „Marienstraße“ und „Zum Kampen“. Die Gemeindestraße „Zum Kampen“, welche im westlichen Verlauf in den „Lether Weg“ übergeht, ist im Westen an die Kreisstraße 178 angebunden.

Sollte der Einmündungsbereich des Knotenpunktes K 178 / "Lether Weg" auf Grund der Verkehrsentwicklung künftig nicht den Anforderungen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs entsprechen, werden durch die Gemeinde Emstek in Abstimmung mit dem Landkreis Cloppenburg und der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Lingen die erforderlichen Folgemaßnahmen zur Verkehrslenkung umgesetzt.

4.5 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 folgendem Text hingewiesen: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Cloppenburg oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 /799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

4.6 Altablagerungen

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde damals vom Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Cloppenburg zu benachrichtigen (s. Hinweise).

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Dem kommunalen Planungsziel der Bereitstellung von weiterem Wohnbauland Rechnung tragend, wird im überwiegenden Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 135 ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Zur Steuerung einer geordneten Gebietsentwicklung im Sinne des Planungszieles bedarf es der weiteren Regelung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen. Planerisches Ziel ist es, innerhalb des allgemeinen Wohngebietes Baugrundstücke für eine ortstypische Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zu schaffen. Demzufolge sind innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 1-5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die von den genannten Nutzungen ausgehenden Emissionen sind nicht mit dem Ruhebedürfnis der geplanten Wohnnutzung vereinbar.

Im westlichen Teil des Plangebietes werden die vorhandenen Strukturen über die Festsetzung eines Dorfgebietes in ihrem Bestand gesichert und städtebaulich geordnet. Zudem sollen im nördlichen Teil des ausgewiesenen Dorfgebietes Möglichkeiten für eine behutsame Nachverdichtung geschaffen werden. Auch hier werden Einschränkungen bei den zulässigen Nutzungen getroffen, um städtebaulichen Fehlentwicklungen vorzubeugen. So sind die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 5 (2) Nr. 8 - 9 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO) und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 5 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten i. S. d. § 4a (3) Nr. 2 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO). Die vorgenannten Nutzungen würden sich nicht in die vorhandenen dörflichen Strukturen einfügen und diese stören.

5.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Zur weiteren Koordinierung einer der räumlichen Situation angemessenen Gebietsentwicklung und zur Vermeidung einer zu hohen Verdichtung sind gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB innerhalb des Plangebietes je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig, je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO definiert. In Anlehnung an die umliegenden Strukturen und um den Bauherren einen möglichst großen Entwicklungsspielraum einzuräumen, sieht der Bebauungsplan eine GRZ von 0,4 vor.

Entsprechend den örtlichen Gegebenheiten wird die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse innerhalb des Plangebietes auf ein Vollgeschoss begrenzt (§ 20 (1) BauNVO).

Zusätzlich werden maximal zulässige Gebäudehöhen (GH) definiert. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 9,00 m festgesetzt. Diese Festsetzung ist nutzungsgerecht und ortsverträglich. Innerhalb des Dorfgebietes befinden sich Gebäude, die landwirtschaftlich genutzt werden und dementsprechend höhere Firsthöhen aufweisen. Die Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe auf 12 m in den festgesetzten Dorfgebieten ist somit bedarfsgerecht und deckt sich mit den vorhandenen Strukturen.

Maßgebend für die Höhenbegrenzung sind die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes definierten Höhenbezugspunkte (§18 (1) BauNVO). Als unterer Bezugspunkt gilt demzufolge die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite. Der obere Bezugspunkt ist die obere Gebäudekante.

5.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zur weiteren Steuerung der Bebauung sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB ausschließlich Einzelhäuser und Doppelhäuser (ED) zulässig. Durch diese Festsetzung soll sich die geplante Bebauung in die angrenzenden dörflichen Strukturen einfügen.

Zur Vermeidung überdimensionierter Gebäude wird innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Innerhalb dieser sind Gebäude bis zu einer Länge von maximal 20,00 m zulässig. Der seitliche Grenzabstand ist einzuhalten. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO so dimensioniert, dass ein möglichst großer Entwicklungsspielraum für die geplanten Nutzungen geschaffen wird. Folglich werden die Baugrenzen überwiegend in einem Abstand von 3,00 m zu den Verkehrsflächen sowie zu den angrenzenden Grün- und Maßnahmenflächen festgesetzt.

Abweichend wird die Baugrenze im östlichen Teil des Plangebietes in einem Abstand von 20 zur Geltungsbereichsgrenze festgesetzt. Hierdurch wird sichergestellt, dass die zukünftige Bebauung einen ausreichenden Abstand zu den angrenzenden Waldflächen einhält.

Der Gebäudebestand im Bereich der ehemaligen Hofstelle Marienstraße 22 ist von einem dichten Gehölzbestand umgeben. Dieser soll zukünftig erhalten werden, dementsprechend orientieren sich die Baugrenzen zum Teil am vorhandenen Gebäudebestand. Im zentralen und westlichen Teil des Grundstücks wird allerdings auch ein zusätzlicher Entwicklungsspielraum geschaffen.

Innerhalb des festgesetzten Dorfgebietes entlang des Lether Wegs wird zum Teil die vorhandene einzeilige Bebauung durch die Festsetzung eines 30 m tiefen Bautepichs in ihrem Bestand gesichert. Im nördlichen Teil soll durch das ausgewiesene Baufenster ein zusätzlicher Entwicklungsspielraum geschaffen werden.

Zur Entwicklung einer einheitlichen Straßenraumsituation im Plangebiet werden Garagen und überdachte Einstellplätze gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.

5.5 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von den Straße Zum Kämpfen und der Marienstraße über Planstraßen innerhalb des Baugebietes. Die Planstraßen werden zur planungsrechtlichen Absicherung als öffentliche Straßenverkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB in einer Breite von 8,00 m festgesetzt. Stichstraßen, die ausschließlich zur Erschließung einzelner Grundstücke dienen, werden in einer Breite

von 4,00 m festgesetzt. Die Wendeanlagen innerhalb des Plangebietes sind mit einem Radius von 10,00 m ausreichend bemessen, um auch einem Müllfahrzeug das Wenden zu ermöglichen.

5.6 Flächen für die Abwasserbeseitigung

Zur Gewährleistung einer schadlosen Oberflächenentwässerung wurde durch das Planungsbüro INGWA, Oldenburg ein Oberflächenentwässerungskonzept erarbeitet. Demnach wird das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser zwei Regenrückhaltebecken im Süden des Plangebietes zugeführt. Die gewählten Standorte werden als Fläche zur Abwasserbeseitigung gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB planungsrechtlich gesichert.

5.7 Grünflächen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich umfangreiche Gehölzstrukturen, die in ihrem Bestand gesichert und zum Teil durch zusätzliche Gehölzanpflanzungen ergänzt werden sollen. Die entsprechenden Flächen werden im Bebauungsplan als Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt.

5.8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Innerhalb der mit MF 1 gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB, sind die hier vorgesehenen Regenrückhaltebecken (RRB) naturnah zu gestalten. Die Gewässer sind weitestgehend der Sukzession zu überlassen und in ihrer Entwässerungsfunktion zu erhalten.

Weiterhin wird festgesetzt, dass die entlang der gem. § 22 (3) NAGBNatSchG geschützten Landschaftsbestandteile (Wallhecken) festgesetzten Maßnahmenflächen als begleitende Krautsäume (Wallheckenschutzstreifen) zu entwickeln sind (MF 2). Innerhalb dieser Flächen sind Bodenaufschüttungen und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig. Zum weitergehenden Schutz der wertvollen Wallheckenbestände sind gem. der textlichen Festsetzung während der Bauarbeiten, Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.

5.9 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Entsprechend der Inhalte des Entwässerungskonzeptes sind im südwestlichen Teil des Plangebietes zwei Kanäle für die Abwasserentsorgung im Bereich des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes zu verlegen. Hier wird entsprechend eine mit Leitungsrechten zugunsten des für den Bau- und Betrieb von Abwasserleitungen zuständigen Unternehmensträgers zu belastende Fläche gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB festgesetzt. In dieser sind bauliche Anlagen und Bepflanzungen nicht zulässig.

5.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Durchgrünung des Plangebietes ist innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes je angefangener 200 m² Grundstücksfläche ein kleinkroniger Laub- oder Obstbaum gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB zu pflanzen. Für die Bepflanzung sind die in der textlichen Festsetzung aufgeführten Pflanzenarten und Gehölzqualitäten zu verwenden. Die Anpflanzung ist in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnah-

men folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Neben ihrer gestaltenden Funktion haben die Anpflanzungen die Aufgabe, den Eingriff in Natur und Landschaft anteilig zu kompensieren.

5.11 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Im Zuge der Bauleitplanung ist zur Sicherung des ländlichen Charakters und zur Erhaltung der landschaftsökologischen Wertigkeiten dem Erhalt der Gehölzstruktur Rechnung zu tragen.

Das im Bereich der ehemaligen Hofstelle Marienstraße 22 vorhandene Hofgehölz, wird daher über die Ausweisung einer Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB in seinem Bestand gesichert.

5.12 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Planerisches Ziel der Gemeinde ist es, einen Puffer zwischen der vorhandenen, dörflich strukturierten Bebauung am Lether Weg und dem neuen Baugebiet zu schaffen. Die in diesem Bereich vorhandenen Gehölzstrukturen sollen daher auf Dauer erhalten und durch heimische, standortgerechte Sträucher und Laubgehölze ergänzt werden. Im Bebauungsplan wird hier entsprechend eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25 a & b BauGB festgesetzt. Die zu verwendenden Pflanzenarten und Qualitäten sind den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zu entnehmen.

5.13 Erhaltung von Einzelbäumen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich ortsbildprägende und ökologisch wertvolle Einzelbäume, die weitestgehend erhalten werden sollen. Die betreffenden Bäume werden daher planungsrechtlich gesichert und gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB als Bäume zum Erhalt festgesetzt. Die vorhandenen Einzelbäume sind gemäß den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang oder Beseitigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vom Eingriffsverursacher vorzunehmen. Im Radius von 5,00 m, ausgehend von der Stammmitte der zu erhaltenden Einzelbäume, sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig, dies gilt nicht für die im Bereich der Verkehrsflächen gelegenen zu erhaltenden Einzelbäume. Während der Erschließungs- und sonstiger Baumaßnahmen sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.

5.14 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes

Die im Plangebiet befindlichen Wallhecken sind als geschützter Landschaftsbestandteil nach § 22 (3) NAGBNatSchG zu erhalten. In der Planzeichnung werden die betreffenden Wallhecken gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen und als Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes gekennzeichnet. Die im Bereich der Wallhe-

cken vorhandenen Gehölze sind gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Zum Schutz der Wallhecken werden unmittelbar angrenzend 5,00 m breite Wallheckenschutzstreifen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt.

6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die Gestaltung des halböffentlichen Raums vor dem Haus wirkt sich wesentlich auf das Erscheinungsbild des Straßenraums aus. Als Übergangsbereich zwischen Gebäude und öffentlichem Raum sollten Vorgärten möglichst offen und natürlich wirken, zugleich aber den zusammenhängenden Charakter des Straßenbildes betonen.

In der Vergangenheit kam es im Gemeindegebiet vermehrt zu Fehlentwicklungen. So wurden bis zu 2 m hohe, blickdichte Zäune errichtet oder reine Kiesgärten angelegt, die zu einer Beeinträchtigung des Straßenbildes führen. Daher hat sich die Gemeinde dazu entschieden, bei zukünftigen Planungen Vorgaben zur Gestaltung der Vorgartenbereiche über örtliche Bauvorschriften zu treffen.

Dementsprechend sind die Bereiche zwischen der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche und den Gebäuden unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Dem oben genannten Ziel entsprechend wird zudem geregelt, dass Einfriedungen eine maximale Höhe von 0,80 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten dürfen.

7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Erschließung**
Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Straßen Zum Kämpfen und Marienstraße. Die interne Erschließung erfolgt über neu anzulegende Planstraßen.
- **Gas- und Stromversorgung**
Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgungsnetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).
- **Schmutzwasserentsorgung**
Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch den Anschluss an die vorhandenen und ggf. noch zu erweiternden Kanalisationsleitungen. Die Herstellung eines entsprechenden Anschlusses sowie die Prüfung der Leistungsfähigkeit des Anschlusses erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung.
- **Wasserversorgung**
Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene und auszubauende Versorgungssystem des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV).
- **Abfallbeseitigung**
Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Cloppenburg.
- **Oberflächenentwässerung**
Zur Gewährleistung einer schadlosen Oberflächenentwässerung wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Demnach ist das Anlegen von zwei Regenrückhaltebecken im südlichen Teil des Plangebietes erforderlich.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen 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 sichergestellt.

8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-VERMERKE

8.1 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),
- **NDSchG** (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz)
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NStrG** (Niedersächsisches Straßengesetz)
- **NKomVG** (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

8.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 135 „Halen – Südlich Marienstraße“ erfolgte im Auftrag der Gemeinde Emstek durch das Planungsbüro:

**Diekmann •
Mosebach
& Partner**



**Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement**

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 9116-30
Telefax (0 44 02) 9116-40
www.diekmann-mosebach.de
mail: info@diekmann-mosebach.de

8.3 Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Emstek hat den Bebauungsplan Nr. 135 „Halen – Südlich Marienstraße“ nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.10.2021 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Emstek, 04.08.2022

DS

gez. M. Fischer
.....
Bürgermeister