

**19. Änderung des
Flächennutzungsplanes
„Erweiterung Grundschule
Höltinghausen“**

BEGRÜNDUNG

Abschrift



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	KARTENMATERIAL	2
2.1	Räumlicher Änderungsbereich	2
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	3
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	3
4.1	Belange von Natur und Landschaft	3
4.2	Belange des Immissionsschutzes	4
4.3	Belange der Wasserwirtschaft	4
4.4	Belange des Denkmalschutzes	4
4.5	Altablagerungen / Kampfmittel	4
4.6	Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes	5
5.0	INHALT DER 19. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	5
5.1	Der Allgemeinheit dienende baulichen Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs	5
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	5
7.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE	6
7.1	Rechtsgrundlagen	6
7.2	Feststellungsbeschluss	7
7.3	Planverfasser	7

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Emstek beabsichtigt die Mensa der sich im Ortsteil Höltinghausen befindenden Grundschule aufgrund der aktuellen Bedarfssituation gen Osten hin zu erweitern. Da die bestehenden Darstellungen im Flächennutzungsplan der Planung widersprechen stellt die Gemeinde Emstek die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes „Erweiterung Grundschule Höltinghausen“ auf. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38.1 „Erweiterung Grundschule Höltinghausen“ erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB die konkrete Gebietsentwicklung.

Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage an Plätzen für Grundschüler in der Gemeinde Emstek ist es planerisches Ziel, einen bestehenden Schulstandort weiterzuentwickeln.

Die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet die Änderung der bereits im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ dargestellten Teilfläche, sowie die Miteinbeziehung der östlich der Grundschule Höltinghausen ausgewiesenen, aber bisher nicht entwickelten Wohnbaufläche (W).

Der Änderungsbereich der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes, mit einer Flächengröße von insgesamt circa 0,75 ha befindet sich im östlichen Teil des nordwestlich des Hauptortes Emstek gelegenen Ortsteils Höltinghausen, südlich der Hauptstraße (K178). Im Norden und Osten grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an den Geltungsbereich an. Westlich befindet sich das Schulgelände der Grundschule mit den dazugehörigen Sportanlagen. Die Erschließung erfolgt über die im Westen gelegene „Schulstraße“.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Emstek aus dem Jahr 2006, wird der Änderungsbereich im Westen als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ und im Osten als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Zur Umsetzung des planerischen Zieles, erfolgt in der 19. Flächennutzungsplanänderung „Erweiterung Grundschule Höltinghausen“ die durchgängige Darstellung des Änderungsbereiches als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ gem. § 5 (2) Nr. 2 a) BauGB.

Insgesamt wird mit dem Planvorhaben eine qualitative Verbesserung des Angebots an Grundschulplätzen in der Gemeinde Emstek erzielt. Dadurch soll die örtliche Eigenentwicklung der Gemeinde Emstek langfristig gesichert werden, um eine positive demografische Entwicklung im ländlichen Raum sicherzustellen.

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind gleichermaßen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB i. V. m. § 1a BauGB zu berücksichtigen. Diese werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB zum Bebauungsplanes Nr. 38.1 „Erweiterung Grundschule Höltinghausen“ umfassend beschrieben, der als Teil II als verbindlicher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 38.1 „Erweiterung Grundschule Höltinghausen“ beigefügt ist. Die Umweltprüfung im vorliegenden Flächennutzungsplanverfahren kann somit gemäß den vorgenannten Regelungen auf die zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen beschränkt werden. Jedoch werden durch die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes „Erweiterung Grundschule Höltinghausen“ keine anderen Umweltauswirkungen erwartet, als die im Umweltbericht zum Bebauungsplan abschließend aufgeführten Aspekte, sodass der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 38.1 „Erweiterung Grundschule Höltinghausen“ mit örtlichen Bauvorschriften daher gleichermaßen für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung seine Gültigkeit hat (vgl. Kap. 4.1).

2.0 KARTENMATERIAL

Die Planzeichnung der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes „Erweiterung Grundschule Höltinghausen“ wurde auf Basis des von der Gemeinde Emstek zur Verfügung gestellten Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung im Maßstab 1 : 1000 erstellt.

2.1 Räumlicher Änderungsbereich

Der Änderungsbereich der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes „Erweiterung Grundschule Höltinghausen“, mit einer Flächengröße von insgesamt circa 0,75 ha befindet sich im östlichen Teil des nordwestlich des Hauptortes Emstek gelegenen Ortsteils Höltinghausen auf den Flurstücken 121/2, 121/3, 136/2, 136/2 und umfasst den östlichen Teil des Flurstücks 135/4, allesamt Teil der Flur 32 Gemarkung Emstek.

Die exakte Abgrenzung des Änderungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Der Änderungsbereich der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes „Erweiterung Grundschule Höltinghausen“ liegt im östlichen Randbereich des Ortsteils Höltinghausen, südlich der Hauptstraße (K178). Westlich und südlich grenzt eine ortstypische Einzelhausbebauung an den Geltungsbereich an. Im Norden und Osten befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Westlich befindet sich das Schulgelände der Grundschule mit den dazugehörigen Sportanlagen. Die Erschließung erfolgt über die im Westen gelegene „Schulstraße“.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

Gemäß § 1 (4) des BauGB müssen Bauleitpläne, wie die hier vorliegende 19. Änderung des Flächennutzungsplanes an die Ziele der Raumordnung angepasst werden. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. diese abzustimmen.

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

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. Die Gemeinde Emstek ist im LROP der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen. Grundsätzlich soll gem. Kapitel 1.1 Abschnitt 07 die Entwicklung der ländlichen Region gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten. Hierbei sind Maßnahmen zu fördern, die der Erhaltung der räumlichen Struktur dienen und zugleich bedarfsorientierte, funktionsgerechte, sowie umweltverträgliche Raumansprüche befriedigen. Darüber hinaus sollen Standorte mit gewachsenem Siedlungsgefüge, wie es der Änderungsbereich darstellt, nutzungsspezifisch gefördert werden. Das Planvorhaben soll das bestehende Angebot an Bildungsstätten im ländlichen Raum verbessern und langfristig sicherstellen. Somit entspricht die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Gemeinde Emstek den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Cloppenburg liegt aus dem Jahr 2005 vor. Der Ortskern der Gemeinde Emstek wird hierin als Grundzentrum dargestellt, für den Ortsteil Höltinghausen werden keine gesonderten Darstellungen getroffen. Das Vorhaben ist hinsichtlich der Sicherstellung einer bedarfsgerechten Versorgung an örtlichen Bildungseinrichtungen für das Grundzentrum Emstek von wichtiger Bedeutung und deshalb mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms vereinbar.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Emstek aus dem Jahr 2006, wird der Änderungsbereich im Westen als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ und im Osten als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

In unmittelbarer Umgebung zum Änderungsbereich werden im Norden, eine Verkehrsfläche von überörtlicher Bedeutung und Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Im Norden, Westen und Südosten werden ebenfalls Wohnbauflächen dargestellt. Im Süden wird darüber hinaus eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dargestellt.

Zur Umsetzung des planerischen Zieles, erfolgt in der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes „Erweiterung Grundschule Höltinghausen“ die durchgängige Darstellung des Änderungsbereiches als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ gem. § 5 (2) Nr. 2 a) BauGB. Mit der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes treten die bestehenden Darstellungen außer Kraft und werden überplant. Die Inhalte der 19. Flächennutzungsplanänderung stehen in keinem Konflikt mit den Darstellungen im unmittelbaren Umfeld.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

Zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB) ist im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen. Entsprechend § 2 (4) und § 2a BauGB sind die ermittelten Umweltauswirkungen im Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten (§ 2 (4) Satz 1 BauGB). „Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden“ (§ 2 (4) Satz 5 BauGB). Zur konkreten Entwicklung des Plangebietes erfolgt derzeit die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38.1 „Erweiterung Grundschule Höltinghausen“ im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB. Ein Umweltbericht entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen mit einer umfassenden Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen für das gesamte Planvorhaben erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 38.1 „Erweiterung Grundschule Höltinghausen“. Der Umweltbericht ist als Teil II der Begründung verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 38.1 „Erweiterung Grundschule Höltinghausen“ der Begründung beigefügt. Die Umweltprüfung im vorliegenden Flächennutzungsplanverfahren kann somit gemäß den vorgenannten Regelungen auf die zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen beschränkt werden. Durch die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes „Erweiterung Grundschule Höltinghausen“ werden jedoch keine anderen Umweltauswirkungen erwartet, als die im Umweltbericht zum Bebauungsplan abschließend aufgeführten Aspekte. Der Umweltbericht des Bebauungsplanes Nr. 38.1 „Erweiterung Grundschule Höltingha-

usen“ gilt daher gleichermaßen für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung. Insofern wird hier auf die Durchführung einer zusätzlichen, umfassenden Umweltprüfung verzichtet.

4.2 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass auch in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht Konfliktsituationen vermieden werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Auf den Änderungsbereich der 19. Flächennutzungsplanänderung und die dadurch geplanten Erweiterung der Schule wirkt der Verkehrslärm von der Höltinghauser Straße (K178) ein.

Da Ziel der Planung die Erweiterung der Mensa der Grundschule ist, ist dadurch kein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten. Es bestehen keine Bedenken, dass es zu nutzungsbezogenen Konflikten in Bezug auf die Verkehrsgeräuschemissionen kommt.

4.3 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Die Oberflächenentwässerung des Planungsraumes erfolgt durch Anschluss an die lokal vorhandene Regenwasserkanalisation. Im Süden des Plangebietes verläuft ein nicht näher eingemessener Entwässerungsgraben. Bei etwaigen Bau- oder Erdarbeiten ist dieser bzw. sind die Bestimmungen der Satzung der Friesoyther Wasseracht zu berücksichtigen.

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 sowie mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit anschließendem Text hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen, u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Cloppenburg oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 als verantwortliche Stellen 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 vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

4.5 Altablagerungen / Kampfmittel

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)) bewertet.

Hiernach sind zudem im Plangebiet keine Altablagerungen (stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen z. B. ehemalige Müllkippen) gemeldet. 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 Cloppenburg als untere Bodenschutz- und Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Hinweise auf das Vorkommen von Kampfmitteln liegen derzeit für das Plangebiet nicht vor. Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten jedoch Kampfmittel (Bombenblindgänger, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu melden.

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 gemäß § 4 BBodSchG).

Die Verwertung oder Beseitigung von anfallenden Abfällen (z. B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufläche verwertbarer Bodenaushub usw.) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Cloppenburg in der jeweils gültigen Fassung. Demnach sind die Abfälle einer Verwertung (vorrangig) bzw. Beseitigung zuzuführen und hierfür getrennt zu halten. Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können unverändert an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wiederverwendet werden. Verwertungsmaßnahmen wie z. B. Flächenauffüllungen außerhalb des Baugrundstückes, Errichtung von Lärmschutzwällen usw., unterliegen ggf. genehmigungsrechtlichen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht) und sind daher vorab mit dem Landkreis Cloppenburg bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen. Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA Richtlinie M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“).

5.0 INHALT DER 19. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

5.1 Der Allgemeinheit dienende baulichen Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs

Um die Erweiterung der bestehenden Grundschule gen Osten hin zu ermöglichen, erfolgt die durchgängige Darstellung des Änderungsbereiches als Fläche für die Einrichtungen des Gemeinbedarfs mit der Zweckbestimmung „Schule“ gem. § 5 (2) Nr. 2 a) BauGB.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**

Das Plangebiet wird von über die westlich gelegene „Schulstraße“ erschlossen.

- **ÖPNV**

Unmittelbar westlich des Plangebiets und in unmittelbarer Entfernung liegt die Bushaltestelle „Höltinghausen Grundschule“, an der die Linien 930 und 931 (Alhorn-Cloppenburg) verkehrt.

- **Gas- und Stromversorgung**
Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).
- **Wasserversorgung**
Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser wird durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) gesichert.
- **Abfallbeseitigung**
Die Abfallentsorgung wird vom Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Cloppenburg durchgeführt.
- **Oberflächenentwässerung**
Die Oberflächenentwässerung erfolgt über den Anschluss an das vorhandene Kanalnetz.
- **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 (17b) TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.
- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**
Die Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes wird gemäß den entsprechenden Anforderungen sichergestellt.

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE

7.1 Rechtsgrundlagen

Der Flächennutzungsplanänderung liegen zugrunde (in jeweils aktueller 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),
- **NAGBNatSchG** (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz)
- **NDSchG** (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz)

7.2 Feststellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Emstek hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes "Erweiterung Grundschule Höltinghausen" in seiner Sitzung am 28.06.2023 beschlossen.

Emstek, den 26.07.2023

gez. Michael Fischer

..... L.S.

Michael Fischer, Bürgermeister

7.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes „Erweiterung Grundschule Höltinghausen“ 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) 977930-0
www.diekmann-mosebach.de
mail: info@diekmann-mosebach.de