



Landkreis Cloppenburg

Bebauungsplan Nr. 138
„Emstek - Hesselinfeld -
Hinterste Kamp“
mit örtlichen Bauvorschriften

BEGRÜNDUNG
(Teil I)

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
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	3
2.1	Kartenmaterial	3
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.3	Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	3
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	3
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	4
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	4
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	5
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	5
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	5
4.1	Belange von Natur und Landschaft	5
4.2	Belange des Immissionsschutzes - Geruchsimmissionen	5
4.3	Belange der Landwirtschaft	6
4.4	Belange der Wasserwirtschaft	7
4.5	Belange des Straßenverkehrs	7
4.6	Belange des Denkmalschutzes	7
4.7	Altablagerungen	8
5.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	8
5.1	Art der baulichen Nutzung	8
5.2	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	8
5.3	Maß der baulichen Nutzung	9
5.4	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	10
5.5	Flächen für den Gemeinbedarf „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“	10
5.6	Verkehrsflächen	10
5.6.1	Straßenverkehrsflächen	10
5.6.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	10
5.7	Flächen für die Abwasserbeseitigung	11
5.8	Grünflächen	11
5.9	Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	12
5.10	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	12
5.11	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	12
6.0	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	12

7.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	13
8.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-VERMERKE	14
8.1	Rechtsgrundlagen	14
8.2	Planverfasser	14
8.3	Satzungsbeschluss	14

ANLAGEN

- uppenkamp und partner, Sachverständige für Immissionsschutz: Immissionsschutz-Gutachten
- Planungsbüro Ingwa: Oberflächenentwässerungskonzept

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Emstek beabsichtigt im Hauptort Emstek bedarfsgerecht Wohnbauflächen bereitzustellen und stellt hierfür den Bebauungsplan Nr. 138 „Emstek - Hesselinfeld - Hinterste Kamp“ auf.

In Emstek besteht eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. So liegen der Gemeinde zahlreiche Anfragen von Interessenten für ein Baugrundstück vor. Die Gemeinde Emstek hat sich daher dazu entschlossen, für die im Flächennutzungsplan westlich des Hauptortes ausgewiesenen Wohnbauflächen ein städtebauliches Konzept erarbeiten zu lassen. Dieses Konzept umfasst insgesamt eine Fläche von 53,7 ha. Hierin inbegriffen sind allerdings auch Flächen, die nicht für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung stehen. Wie zum Beispiel das Gelände der Kläranlage, eine ehemalige Hofstelle mit dichtem Gehölzbestand und die geplante Trasse der Entlastungsstraße. Insbesondere im Umfeld der Kläranlage sieht das Konzept umfangreiche öffentliche Grünflächen vor, die durch Grünzüge zwischen den Quartieren ergänzt werden. Entlang der Haupteerschließungsstraßen sind alleeförmige Baumpflanzungen angedacht. Städtebaulich zeichnet sich das Konzept zudem durch verschiedene Quartierstypen aus. So finden sich insbesondere in den Randbereichen Flächen für eine klassische Ein- und Zweifamilienhausbebauung (WA 1). Hierbei handelt es sich um die aktuell und voraussichtlich auch zukünftig am stärksten nachgefragte Wohnform. Im zentralen Bereich und an den Haupteerschließungsstraßen (WA 2 & 3) sollen zukünftig allerdings auch verdichtete Wohnformen entstehen, um sicherzustellen, dass ein ausreichendes Wohnraumangebot für alle Bevölkerungsgruppen zur Verfügung steht. Hier sind sowohl Reihenhäuser, kleine Mehrparteienhäuser, aber auch alternative Wohnformen denkbar. Zudem ist die Ausbildung einer Quartiersmitte vorgesehen. Hier sollen zukünftig soziale Nutzungen und Versorgungseinrichtungen angeordnet werden.

Mit den im städtebaulichen Konzept „Emstek - Hesselinfeld“ ausgewiesenen Wohnbauflächen soll der langfristige Wohnraumbedarf der Ortschaft Emstek gedeckt werden. Planerisches Ziel ist es dabei, das Baugebiet zu einem attraktiven und zukunftsfähigen Wohnstandort zu entwickeln. Die Auseinandersetzung mit den zukünftigen Herausforderungen ist dabei unerlässlich. Dazu gehören unter anderem soziale und gesellschaftliche Themen wie Demographie, Versorgung und Mobilität, aber auch Klima- und Umweltschutz sowie Energieversorgung. Im Rahmen von mehreren Arbeitskreissitzungen mit Vertretern aus der Politik soll geklärt werden, wie die Gemeinde den zukünftigen Herausforderungen im Rahmen der kommunalen Planung begegnen kann. Die Ergebnisse der Veranstaltungen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

Parallel zu den Arbeitskreissitzungen soll mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 138 die Erschließung des ersten Entwicklungsabschnittes planungsrechtlich vorbereitet werden. Die Umsetzung des Konzeptes erfolgt über die Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten, Mischgebieten und Flächen für den Gemeinbedarf. Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung von Grundflächenzahlen, maximal zulässigen Vollgeschossen und Gebäudehöhen geregelt. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Hesselfelder Straße. Innerhalb des Plangebietes erfolgt die Erschließung über ein Netz von Planstraßen, die überwiegend als Straßenverkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt werden. Die im Konzept dargestellten Grünstrukturen werden im Bebauungsplan als öffentliche Grünflächen ausgewiesen.

Wie bereits erwähnt, ist der überwiegende Teil des Geltungsbereiches im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Emstek als Wohnbaufläche ausgewiesen. Lediglich im südlichen Teil des Plangebietes, nördlich angrenzend an die Kläranlage, sieht der Flächennutzungsplan Flächen für die Landwirtschaft vor. In diesem Bereich sind im Bebauungsplanvorentwurf öffentliche Grünflächen, Flächen für die Regenwasserrückhaltung, Gemeinbedarfsflächen und ein Mischgebiet ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der 18. Flächennutzungsplanänderung an die geänderten Entwicklungsvorstellungen angepasst.

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 ist sich darüber bewusst, dass gem. § 1a (2) BauGB sparsam mit Grund und Boden umzugehen ist. Daher 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.

Allerdings ist zu berücksichtigen, dass die Landkreise Cloppenburg und Vechta durch ihre außergewöhnlichen Wachstumsraten schon seit Jahren eine Sonderstellung hinsichtlich der räumlichen Entwicklung 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. Die beschriebene Entwicklung schlägt sich auch in den Statistiken wieder. So lag der Landkreis im niedersachsenweiten Vergleich beim Bevölkerungszuwachs im Jahr 2020 auf Platz 1. Durch die genannten Faktoren ergibt sich in der gesamten Region und auch in der Gemeinde Emstek eine außergewöhnlich hohe Baulandnachfrage. Dabei sind Einfamilien- und Doppelhäuser die am häufigsten nachgefragte Wohnform. Da der hohe Bedarf nicht innerhalb der Bestandsgebiete gedeckt werden kann, ist die Ausweisung von Wohnbauflächen für eine Ein- und Zweifamilienhausbebauung aus Sicht der Gemeinde weiterhin unverzichtbar, um eine positive gemeindliche Entwicklung sicherzustellen.

Die gemachten Ausführungen werden auch von einer aktuellen Bedarfsanalyse gedeckt. So wurde die in der Demografiestrategie des Landkreises Cloppenburg (2017) für 2030 prognostizierte Einwohnerzahl bereits jetzt überschritten. Es 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.

Zudem zeigt die Vergangenheit, dass eine aktive Baulandpolitik erhebliche Einflüsse auf die Einwohnerentwicklung hat. Hier ist die Gemeinde stets bemüht, zum Erhalt der 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 ecopark 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. So wird derzeit etwa 2,5 km westlich des Plangebietes das Gewerbegebiet „Westeremstek – Nördlich der Alten Bundesstraße“ (B.-Plan 123) mit 19 ha Gewerbefläche erschlossen. 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.

Zudem möchte die Gemeinde steigenden Grundstückspreisen durch eine zunehmende Verknappung von Bauland entgegenwirken, um einer möglichst breiten Bevölkerungsgruppe den Zugang zu einem Baugrundstück zu ermöglichen.

Die vorliegende Bauleitplanung entspricht somit der heutigen und zukünftigen Bedarfslage.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 138 „Emstek - Hesselinfeld - Hinterste Kamp“ 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. 22,36 ha große Fläche westlich der Ortslage Emstek. Das Plangebiet wird im Westen durch die Hesselfelder Straße, im Norden durch einen Genossenschaftsweg und im Süden durch die Emsteker Brake begrenzt.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut und wird wie auch der überwiegende Teil der angrenzenden Flächen landwirtschaftlich genutzt. Südwestlich grenzt eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle an das Plangebiet. Südlich befindet sich die Kläranlage der Gemeinde Emstek.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

Nach § 1 BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 138 „Emstek - Hesselinfeld - Hinterste Kamp“, einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen.

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 Infrastrukturfolgekosten 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.

Das vorliegende Plangebiet 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.

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.

An der westlichen Grenze des Plangebietes ist eine Fernwasserleitung dargestellt, auf die im Bebauungsplan hingewiesen wird. Darüber hinaus werden für das Plangebiet keine gesonderten Aussagen getroffen.

Dem regionalen Raumordnungsprogramm ist 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. 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 lang-

fristig gefördert und Wanderungsverlusten entgegengewirkt werden (Ziffer D 1.3.2.01 & D 1.3.2.02). Der Bedarf wurde in den vorstehenden Erläuterungen nachgewiesen.

Das mit dem Bebauungsplan Nr. 138 verfolgte Planungsziel der Ausweisung von Wohnbauland zur Deckung des Wohnraumbedarfs der Gemeinde ist mit den allgemeinen Vorgaben der Raumordnung gem. § 1 (4) BauGB vereinbar.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Emstek aus dem Jahr 2006 werden in einem großen Teil des Plangebietes Wohnbauflächen dargestellt. Im südlichen Teil des Plangebietes sieht der Flächennutzungsplan allerdings Flächen für die Landwirtschaft und entlang der Emsteker Brake Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vor. Es handelt sich dabei um die Flächen im unmittelbaren Umfeld der Kläranlage, die aus immissionsschutzrechtlichen Gründen von einer Bebauung freigehalten werden sollten. Eine detaillierte Betrachtung der Immissionssituation im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 138 ist zu dem Ergebnis gekommen, dass eine Nutzung der Flächen zum Teil möglich ist.

Im Rahmen der 18. Flächennutzungsplanänderung werden die Inhalte des Flächennutzungsplans im Bereich nördlich der Kläranlage daher an die aktuellen Entwicklungsvorstellungen angepasst und entsprechend Wohnbaufläche (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO gemischte Baufläche (M) gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO und Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt keine verbindliche Bauleitplanung vor.

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. 138 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 des Bebauungsplanes Nr. 138.

4.2 Belange des Immissionsschutzes - Geruchsmissionen

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich Geruchsemissionen in Form von insgesamt sechs Tierhaltungsanlagen und der Kläranlage der Gemeinde Emstek. Im Rahmen der Bauleitplanung ist nachzuweisen, dass die Anforderungen der Geruchsmissionsrichtlinie des Landes Niedersachsen eingehalten werden, um dem allgemeinen Grundsatz der Konfliktbewältigung Rechnung zu tragen. Hierzu wurde durch die uppenkamp + partner Sachverständige für Immissionsschutz GmbH eine Geruchsmissionsprognose erstellt, in der die Gesamtbelastung ermittelt wurde. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass innerhalb der im Bebauungsplan aus-

gewiesenen Wohn- und Mischgebiete sowie der festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf die Immissionswerte gem. Geruchsimmissionsrichtlinie eingehalten werden.

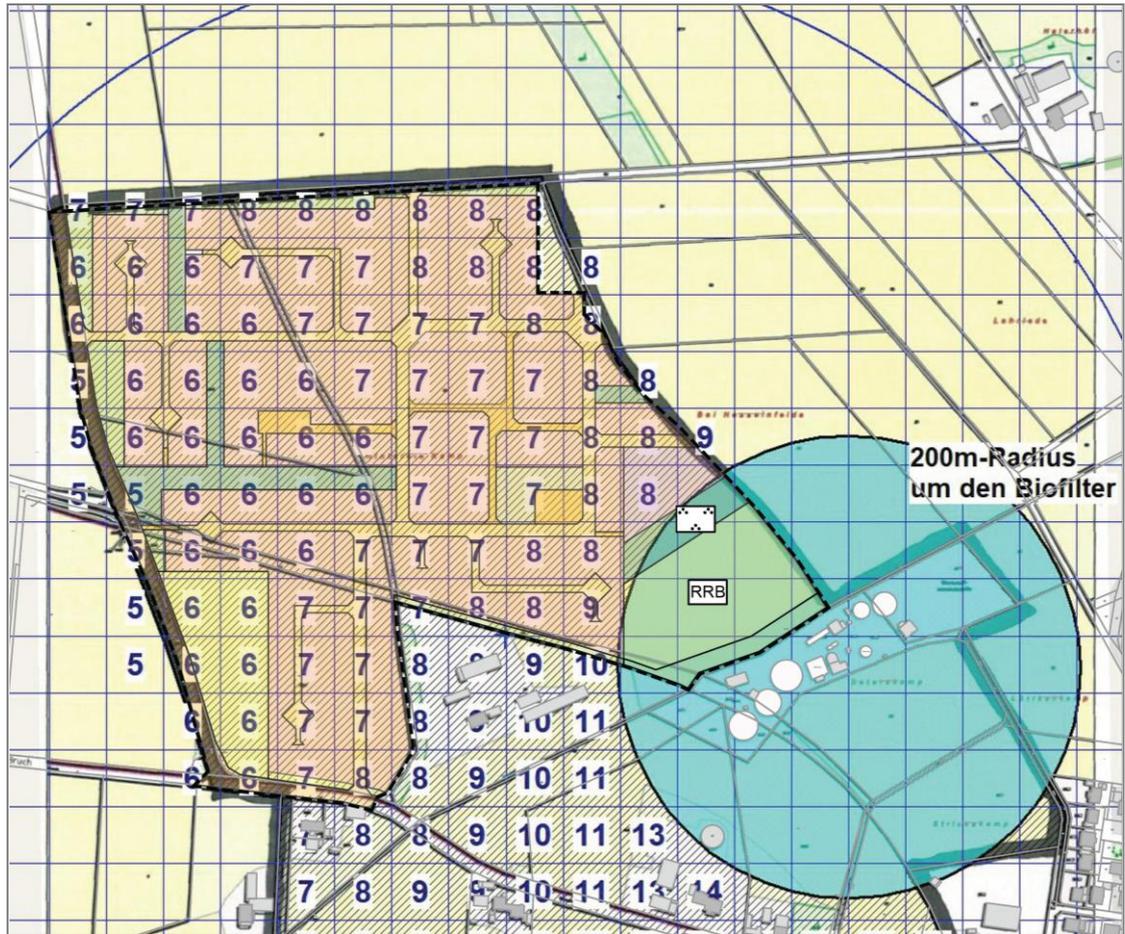


Abb. 1 Überlagerung des Bebauungsplans mit der Darstellung der Jahresgeruchsstunden

4.3 Belange der Landwirtschaft

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abzuwägen. Hierzu zählen auch die landwirtschaftlichen Belange. Dazu gehören insbesondere die Interessen eines Betriebs an der Erhaltung des betrieblichen Bestands sowie das Interesse nach Betriebsausweitung sowie die im Rahmen einer normalen Betriebsentwicklung liegende und auch zur Erhaltung der Konkurrenzfähigkeit notwendige Erweiterung der Kapazitäten, die Modernisierung der Anlagen usw. und die Sicherung der Führung des Betriebs überhaupt. Nicht abwägungsbeachtlich bei der Bauleitplanung sind unklare oder unverbindliche Absichtserklärungen hinsichtlich der Entwicklung eines landwirtschaftlichen Betriebes (vgl. Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen, Beschl. v. 28.03.2019, Az.: 2 B 1425/18.NE). Informationen über Erweiterungsinteressen der im Umfeld des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlichen Betriebe liegen der Gemeinde und der Landwirtschaftskammer nicht vor. Auch wurden im Rahmen des förmlichen Beteiligungsverfahrens gem. § 3 (2) BauGB zur vorliegenden Bauleitplanung keine Erweiterungsinteressen von den betroffenen Landwirten vorgetragen. Darüber hinaus geht aus dem im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 139 „Westeremstek – Metallbau Kordes“ erstellten Geruchsgutachten hervor, dass die südlich des Plangebietes gelegenen Betriebe in ihrer Entwicklung bereits heute eingeschränkt sind. Abwä-

gungsbeachtliche Belange der landwirtschaftlichen Betriebe sind somit nicht erkennbar.

4.4 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. Demnach wird das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser zwei Regenrückhaltebecken im Süden des Plangebietes zugeführt. Von hier aus wird das anfallende Oberflächenwasser gedrosselt in die Emsteker Brake abgeleitet. Die hierfür erforderlichen Flächen werden im Bebauungsplan als Flächen für die Abwasserbeseitigung festgesetzt.

4.5 Belange des Straßenverkehrs

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über neu anzulegende Planstraßen, die an die Hesselfelder Straße angebunden werden. Die Planungen der Gemeinde sehen eine Anbindung der Hesselfelder Straße an die geplante kommunale Entlastungsstraße vor. Sofern im Vorfeld anderweitige Maßnahmen erforderlich werden, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gewährleisten, werden diese in Abstimmung mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr umgesetzt.

4.6 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten.

Der Planbereich befindet sich überwiegend in einem Eschbereich, von dem anzunehmen ist, dass sich dort archäologische Spuren erhalten haben, die es zu schützen gilt. Im Vorfeld jeglicher Erschließung ist daher für die Eschbereiche eine Prospektion vorzusehen. Sollten sich Befunde einstellen ist auch eine Grabung erforderlich. Zudem wird 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 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.“

4.7 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, werden im überwiegenden Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 138 allgemeine Wohngebiete (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 der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete Baugrundstücke für eine ortstypische Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern sowie für verdichtete Wohnbebauung in Form von Reihen- oder kleinen Mehrfamilienhäusern zu schaffen. Innerhalb dieser Gebiete sollen 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 sein. Die von den genannten Nutzungen ausgehenden Emissionen sind nicht mit dem Ruhebedürfnis der geplanten Wohnnutzung vereinbar.

Im südöstlichen Teil des Plangebietes ist die Ausbildung einer Quartiersmitte mit Versorgungseinrichtungen vorgesehen. Nördlich und westlich angrenzend an den ausgewiesenen Quartiersplatz werden zur Umsetzung des Planungszieles Mischgebiete gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Um städtebaulichen Fehlentwicklungen vorzubeugen, werden allerdings die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 6 – 8 BauNVO und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 (3) Nr. 1 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten i.S.d § 4a (3) Nr. 2 BauNVO) ausgeschlossen. Insbesondere Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind mit erheblichen Verkehrsbewegungen verbunden, die zu einer Störung der innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Wohnnutzungen führen würden. Spielhallen wirken sich durch ihr äußeres Erscheinungsbild häufig negativ auf das Orts- und Straßenbild aus. So sind es die vornehmlich geschlossenen Fassaden, die nicht mit dem städtebaulichen Ziel der Schaffung von belebten Erdgeschosszonen im Bereich der Quartiersmitte vereinbar sind.

5.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Zur weiteren Koordinierung einer der räumlichen Situation angemessenen Gebietsentwicklung und zur Vermeidung von städtebaulichen Fehlentwicklungen werden zudem Vorgaben zur zulässigen Anzahl an Wohneinheiten je Wohngebäude gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB getroffen. Die Regelungen hierzu variieren in den verschiedenen Quartiers-typen.

So sind innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig, sofern mehrere Wohngebäude aneinander gebaut werden, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig. In diesen Bereichen soll zum einen eine ortstypische Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern, zum Teil aber auch eine verdichtete Bebauung mit Hausgruppen entstehen. Beiden Bauungsformen ist gemein, dass eine höhere Anzahl an Wohneinheiten zu einer übermäßigen Verdichtung führen würde.

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten WA 3 und innerhalb der Mischgebiete wird die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten auf sechs begrenzt. Planerisches Ziel der Gemeinde Emstek ist es, innerhalb des Baugebietes „Hesselnfeld“ Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen zu schaffen. Um dem gerecht zu werden, sind im Bebauungsplan auch Bereiche vorzusehen, in denen kleine Mehrparteienhäuser entstehen können. Die allgemeinen Wohngebiete WA 3 und die Mischgebiete werden entlang der Haupterschließungsstraßen festgesetzt. Eine höhere Verdichtung kann hier als städtebaulich verträglich eingeschätzt werden.

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. Nutzungsgerecht wird diese in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA 1 – WA 3) auf 0,4 und in den festgesetzten Mischgebieten auf 0,6 begrenzt. Hierdurch wird sichergestellt, dass den zukünftigen Grundstücksbesitzern ein ausreichender Entwicklungsspielraum zur Verfügung steht, ohne dass es zu einer übermäßigen Versiegelung kommt.

Zudem wird im Bebauungsplan die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse begrenzt (§ 20 (1) BauNVO). Auch hier unterscheiden sich die Regelungen in den einzelnen Quartieren. So sieht der Bebauungsplan innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1, welche am nordwestlichen Rand des Plangebietes ausgewiesen werden, eine maximal eingeschossige Bebauung vor. Dies deckt sich mit dem Ziel der Schaffung einer kleinteiligen, ortstypischen Ein- und Zweifamilienhausbebauung. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete WA 2 soll auch der Bau von Hausgruppen ermöglicht werden, dementsprechend sollen hier auch zweigeschossige Gebäude zulässig sein. Mit der Festsetzung einer zwingend zweigeschossigen Bauweise innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 3 und einer zwei- bis dreigeschossigen Bauweise innerhalb der festgesetzten Mischgebiete soll sichergestellt werden, dass in diesen Bereichen eine höhere städtebauliche Dichte entsteht.

Zusätzlich werden maximal zulässige Gebäudehöhen (GH) definiert (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO). Die festgesetzten Gebäudehöhen ergeben sich dabei aus den Festsetzungen zu den maximal zulässigen Vollgeschossen. So wird innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 9,00 m festgesetzt. Für die allgemeinen Wohngebiete WA 2 und die Flächen für den Gemeinbedarf gilt eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 10,50 m und für die allgemeinen Wohngebiete WA 3 und die festgesetzten Mischgebiete von 11,50 m. Die getroffenen Festsetzungen sind nutzungsgerecht und ortsverträglich.

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 er-

schließenden Straße zugewandten Gebäudeseite. Der obere Bezugspunkt ist die obere Gebäudekante.

5.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zur weiteren Steuerung der Bebauung werden im Bebauungsplan außerdem Regelungen zur Bauweise aufgenommen. So sind innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete WA 1 ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 kann hingegen auch der Bau von Hausgruppen als städtebaulich verträglich eingeschätzt werden. Hierzu wird zudem eine abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO im Bebauungsplan festgesetzt. Demnach sind in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 1 Gebäude bis zu einer Länge von maximal 20,00 m und in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 2 & 3 sowie den Mischgebieten bis maximal 30,00 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 ausreichend großer Entwicklungsspielraum für die geplanten Nutzungen geschaffen wird. Gleichzeitig sollen die rückwärtigen Grundstücksteile überwiegend von einer Bebauung freigehalten werden, um auch auf den privaten Grundstücken entsprechende Grüngürtel auszubilden.

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 Flächen für den Gemeinbedarf „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“

Da innerhalb des Plangebietes zahlreiche Grundstücke entstehen, die insbesondere für Familien mit Kindern attraktiv sind, ist davon auszugehen, dass der Bedarf für eine zusätzliche Kindertagesstätte besteht. Zusätzlich wird sich aufgrund des demographischen Wandels zukünftig ein erhöhter Bedarf an Einrichtungen für Senioren ergeben. Im Bebauungsplan Nr. 138 wird für diese Nutzungen im südöstlichen Teil des Plangebietes eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB ausgewiesen.

5.6 Verkehrsflächen

5.6.1 Straßenverkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der Hesselfelder Straße über Planstraßen innerhalb des Baugebietes. Die Planstraßen werden zur planungsrechtlichen Absicherung als Straßenverkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB in einer Breite von 11,00 m, 8,00 m oder 6,50 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.

5.6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Innerhalb des Plangebietes werden zudem Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB ausgewiesen.

Im zentralen Bereich des Plangebietes sind im städtebaulichen Konzept „Emstek – Hesselinfeld“ Quartiere vorgesehen, die sich durch eine verdichtete Bauweise auszeichnen. Ziel ist es hier, Wohnformen zu etablieren, die stärkere nachbarschaftliche Beziehungen aufweisen. Die Verkehrsflächen sollen in diesen Bereichen nicht nur der Erschließung der Grundstücke dienen, sondern auch einen Begegnungsraum darstellen, in dem sich die Bewohner treffen und austauschen können. Diesem Ziel entsprechend werden diese Flächen als verkehrsberuhigte Bereiche im Bebauungsplan ausgewiesen.

Darüber hinaus ist die Ausbildung einer Quartiersmitte mit einer Platzfläche im östlichen Teil des Plangebietes vorgesehen. Denkbar sind hier die Nutzung durch Außen- gastronomie oder mobile Verkaufsstände. Der Platz wird entsprechend als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Zudem sind innerhalb des Plangebietes zahlreiche Fußwegeverbindungen vorgesehen, die ebenfalls als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen werden.

5.7 Flächen für die Abwasserbeseitigung

Zur Gewährleistung einer schadlosen Oberflächenentwässerung wird durch das Planungsbüro INGWA, Oldenburg ein Oberflächenentwässerungskonzept erarbeitet. Gemäß den ersten Berechnungen sind im südlichen Teil des Plangebietes zwei Regenrückhaltebecken anzulegen. Die gewählten Standorte werden als Fläche zur Abwasserbeseitigung gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB planungsrechtlich gesichert.

5.8 Grünflächen

Das städtebauliche Konzept „Emstek - Hesselinfeld“ zeichnet sich durch umfangreiche Grünstrukturen aus, die als wohnungsnaher Erholungsräume dienen sollen und damit zu einer Steigerung der Wohnqualität beitragen. Dabei handelt es sich zum einen um Grünzüge innerhalb des Quartiers und zum anderen um eine großzügige Grünfläche im südöstlichen Teil des Plangebietes. Zur Absicherung der Inhalte des Konzeptes werden im Bebauungsplan in den entsprechenden Bereichen öffentliche Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB ausgewiesen.

Die Grünflächen sollen parkähnlich gestaltet werden, daher wird im Bebauungsplan geregelt, dass der Zweckbestimmung dienende bauliche Anlagen zulässig sind. Dazu gehören unter anderem Bänke, Sitzgruppen, Terrassen oder Pergolen, Einfriedungen, Wege, Beleuchtungsanlagen sowie Sport- und Spielgeräte. Wege sind dabei ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Rasengitterstein, Schotterterrassen, Kies-/Splitterabdeckung, haufwerksporige Pflaster etc.) herzustellen. Zudem sind innerhalb der Grünflächen Anpflanzmaßnahmen vorgesehen.

Die nördlich der Emsteker Brake befindlichen Gehölzbestände sollen zukünftig erhalten und durch Neuanpflanzungen ergänzt werden. Im Bebauungsplan wird hier entsprechend überlagernd eine Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt.

Zur Eingrünung des Plangebietes sieht der Bebauungsplan an der nördlichen und westlichen Grenze des Plangebietes Anpflanzmaßnahmen vor. Hier werden ebenfalls überlagernd Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt.

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

Innerhalb der festgesetzten 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.

5.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Durchgrünung des Plangebietes ist zudem innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete je angefangener 200 m² Grundstücksfläche ein kleinkroniger Laub- oder Obstbaum gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB zu pflanzen. Für die Bepflanzung sind die in den textlichen Festsetzungen aufgeführten Pflanzenarten und Gehölzqualitäten zu verwenden. Die Anpflanzung ist in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Neben ihrer gestaltenden Funktion haben die Anpflanzungen die Aufgabe, den Eingriff in Natur und Landschaft anteilig zu kompensieren.

Im städtebaulichen Entwicklungskonzept sind entlang der Haupterschließungsstraßen alleeförmige Baumpflanzungen vorgesehen. Im Bebauungsplan werden dementsprechend Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. Die zu verwendenden Pflanzenarten und Qualitäten sind den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zu entnehmen.

Zur Eingrünung des Plangebietes werden die an der nördlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzten Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB überlagernd als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. Innerhalb derer sind heimische, standortgerechte Gehölzanpflanzungen in Form einer Baum-Strauch-Hecke anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Die zu verwendenden Pflanzenarten und Qualitäten sind den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zu entnehmen.

5.11 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

Die nördlich der Emsteker Brake befindlichen Gehölzbestände sollen zukünftig erhalten und durch Neuanpflanzungen 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.

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 Hesselfelder Straße. 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 Versorgernetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).

- **Schmutzwasserentsorgung**

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch den Anschluss an die vorhandenen und 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. 138 „Emstek - Hesselinfeld - Hinterste Kamp“ 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. 138 nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.03.2022 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Emstek,

.....
Bürgermeister