

Bebauungsplan Nr. 137
„Emstek – Lange Straße/ Zum Esch“
mit örtlichen Bauvorschriften

gem. § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

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

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	2
2.1	Kartenmaterial	2
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	2
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.3	Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz (BRPH)	3
3.4	Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.5	Verbindliche Bauleitplanung	4
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	4
4.1	Belange von Natur und Landschaft	4
4.2	Belange der Wasserwirtschaft	5
4.3	Belange des Denkmalschutzes	5
4.4	Altablagerungen	6
5.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	6
5.1	Art der baulichen Nutzung	6
5.2	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	7
5.3	Maß der baulichen Nutzung	8
5.4	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	8
5.5	Verkehrsflächen	9
5.5.1	Straßenverkehrsflächen	9
5.6	Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz	9
6.0	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	10
7.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	10
8.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-VERMERKE	11
8.1	Rechtsgrundlagen	11
8.2	Planverfasser	11
8.3	Satzungsbeschluss	12

ANLAGE

- Planungsbüro INGWA: Oberflächenentwässerungskonzept, September 2021

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Emstek beabsichtigt in zentraler Lage des Hauptortes ein ehemals gewerblich genutztes Areal städtebaulich neu zu ordnen und stellt hierfür den Bebauungsplan Nr. 137 „Emstek – Lange Straße/ Zum Esch“ auf. Zentrales Ziel der Gemeinde ist es zusätzliche Wohnbauflächen in städtebaulich integrierter Lage zu schaffen.

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine ca. 2,8 ha große Fläche im Hauptort Emstek, südlich der Lange Straße und östlich der Straße Zum Esch. Im Süden bildet die nördliche Grenze der Bebauung entlang der Straße Zur Poggenburg die Grenze des Geltungsbereiches. Östlich schließt der vorliegende Bebauungsplan die Bebauung entlang des Osternburgwegs mit ein.

Gemäß der Innentwicklungsnovelle des Baugesetzbuches aus dem Jahr 2013 sollen städtebauliche Entwicklungen vorrangig über Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Der § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB führt aus, dass unter anderem durch die Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen sparsam mit Grund und Boden umgegangen werden soll. Flächen in innerörtlicher Lage zeichnen sich zudem durch die Nähe zum öffentlichen Personennahverkehr und zu den Versorgungseinrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte) aus, damit eignen sich die Flächen auch besonders gut für altengerechtes Wohnen, einem Segment dem durch den demographischen Wandel auch in der Gemeinde Emstek eine zunehmende Bedeutung zukommt. Die Wiedernutzbarmachung von brachliegenden innerstädtischen Flächen entspricht darüber hinaus den Forderungen nach einer Stadt der kurzen Wege und trägt dazu bei, das Verkehrsaufkommen zu minimieren.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich die Stellplatzanlagen eines zwischenzeitlich geschlossenen Verbrauchermarktes und die baulichen Anlagen eines ehemaligen Autohändlers. Nach Aufgabe der gewerblichen Nutzungen sind die zugehörigen Gebäude und Freiflächen derzeit ungenutzt. Dadurch bietet sich die Chance einem Areal in zentraler Lage des Hauptortes Emstek eine neue Nutzung zuzuführen. Vorgesehen ist entlang der Lange Straße eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe durch Wohn- und Geschäftshäuser zu erreichen, um eine belebte Ortsdurchfahrt zu fördern. In den rückliegenden Bereichen sollen vornehmlich neue Wohngebäude entstehen, da es in Emstek eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum gibt. Aufgrund der zentralen Lage ist an dieser Stelle die Errichtung von überwiegend kleinen Geschosswohnungen, die auf dem Wohnungsmarkt insbesondere von jungen Erwachsenen und Senioren gefragt sind, vorgesehen. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 137 dient der planungsrechtlichen Vorbereitung der geplanten Umnutzungen.

Im östlichen Teil des Plangebietes befinden sich Wohn- und Gewerbenutzungen. Dieser Bereich ist zur Beregelung der planungsrechtlichen Zulässigkeiten Teil des Geltungsbereiches. Bisher gelten für das Plangebiet die Regelungen der einfachen Bebauungspläne Nr. 126 und Nr. 131 zur Steuerung der Zulässigkeit von Gemeinschaftsunterkünften und der Nachverdichtung.

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Emstek aus dem Jahr 2006 wird das Plangebiet größtenteils als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Der Bereich des ehemaligen Autohändlers wird als gewerbliche Baufläche (G) und der Bereich westlich und östlich des Osternburgwegs als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB an die geänderten Entwicklungsvorstellungen angepasst.

Der Bebauungsplan Nr. 137 wird als Maßnahme zur Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Da sich der Geltungsbereich im Ortskern des Hauptortes Emstek befindet, nimmt die Gemeinde Emstek diese Verfahrensform in Anspruch, um in einem zentralörtlichen Bereich die Nachverdichtung planungsrechtlich zu ermöglichen. Von der Durchführung der Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB sowie der Abarbeitung der Eingriffsregelung kann daher abgesehen werden (vgl. Kap. 4.1).

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 137 „Emstek – Lange Straße/ Zum Esch“ wurde auf Grundlage der vom Katasteramt Cloppenburg zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1:1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine ca. 2,8 ha große Fläche im Hauptort Emstek, südlich der Lange Straße und östlich der Straße Zum Esch. Im Süden bildet die nördliche Grenze der Bebauung entlang der Straße Zur Poggenburg die Grenze des Geltungsbereiches. Östlich schließt der vorliegende Bebauungsplan die Bebauung entlang des Osternburgwegs mit ein.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Innerhalb des Plangebietes befinden sich die Stellplatzanlagen eines zwischenzeitlich geschlossenen Verbrauchermarktes und die baulichen Anlagen eines ehemaligen Autohändlers. Nach Aufgabe der gewerblichen Nutzungen sind die zugehörigen Gebäude und Freiflächen derzeit ungenutzt. In dem Bereich östlich der aufgegebenen gewerblichen Flächen befinden sich Wohn- und Gewerbenutzungen. An der Lange Straße steht zudem ein geschütztes Baudenkmal (Wohnhaus).

Im nördlichen und westlichen Umfeld schließen entlang der Lange Straße die vielfältigen Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote des Emsteker Ortskerns an. Östlich und südlich des Plangebietes befinden sich Wohnbaugebiete.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

Nach § 1 BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 137 „Emstek – Lange Straße/ Zum Esch“, 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 Siedlungsent-

wicklung 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.

Mit der bedarfsgerechten Ausweitung des Angebotes an Wohnbauflächen und Mischgebietsflächen durch die Umnutzung einer ungenutzten innerörtlichen Fläche wird den raumordnerischen Zielaussagen entsprochen.

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.

Die Gemeinde Emstek wird als Grundzentrum ausgewiesen. Demnach hat die Gemeinde ein ausreichendes Angebot an Wohnbauland und Angeboten des täglichen Bedarfes für die Bevölkerung zur Verfügung zu stellen. Aufgrund der zentralörtlichen Lage des Plangebietes und der eingangs erläuterten Ziele der Schaffung von Geschosswohnungen und Gewerbeeinheiten entlang der Ortsdurchfahrt entspricht der vorliegende Bebauungsplan den Zielen der Regionalplanung.

3.3 Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz (BRPH)

Mit Inkrafttreten des Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz (BRPH) am 01.09.2021, ist dieser als raumordnerische Planvorgabe bei Neuauflstellungen und Änderung von Bauleitplänen zu beachten. Im Rahmen der vorliegenden Planung sind die Ziele des Kapitel I Ziffer 1.1 und 2.1 zu beachten. Demnach sieht der BRPH eine Prüfpflicht, auch für Vorhaben in ausreichend geschützten Gebieten vor. Das heißt die vorhandenen Daten zur Hochwassergefahr des Plangebietes sind gem. Kap. I Ziff. 1.1 des BRPH zu prüfen. Gemäß der Hochwassergefahrenkarte des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) befindet sich die Gemeinde Emstek nicht in einem gefährdeten Bereich.

Gemäß Kapitel I Ziffer 2.1 sind zudem die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf mögliche Hochwasserereignisse, verursacht durch Küstenüberschwemmungen oder Starkregenereignisse zu prüfen. Generell lässt sich festhalten, dass aufgrund des Klimawandels mit einem Anstieg der Häufigkeit und der Intensität von Starkregenereignissen zu rechnen ist. Mögliche Maßnahmen zum Überflutungsschutz werden im Rahmen der Ausführungsplanung geprüft.

3.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Emstek aus dem Jahr 2006 wird das Plangebiet größtenteils als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Der Bereich des ehemaligen Autohändlers wird als gewerbliche Baufläche (G) und der Bereich westlich und östlich des Osternburgwegs als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB an die geänderten Entwicklungsvorstellungen angepasst.

3.5 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet gelten derzeit die Regelungen der einfachen Bebauungspläne Nr. 126 und Nr. 131 zur Steuerung der Zulässigkeit von Gemeinschaftsunterkünften und der Nachverdichtung. Darüber hinaus ist die Zulässigkeit von Vorhaben gem. § 34 BauGB zu werten.

Die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen orientieren sich überwiegend an den Regelungen der vorgenannten Bebauungspläne und konkretisieren diese für das Plangebiet. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 137 sind die hierin getroffenen Festsetzungen verbindlich.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

Seit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) zum 01.01.2007 ist es möglich, Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufzustellen, solange die Anforderungen des § 13a BauGB erfüllt sind.

Der Bebauungsplan Nr. 137 wird aufgrund des geringen Planumfangs und der innerörtlichen Lage im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche von $\leq 20.000 \text{ m}^2$ sind nach § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB zu bewerten.

Die Grundflächenzahl im Geltungsbereich wird in den allgemeinen Wohngebieten auf 0,4 und im Mischgebiet auf 0,6 festgesetzt. Ausgewiesen sind 1,09 ha Mischgebietsfläche und ca. 1,44 ha allgemeines Wohngebiet. Die zulässige Grundfläche liegt damit unter 2 ha bei etwa 1,23 ha und erfüllt die Anforderungen zur Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Angesichts des eingangs erläuterten Planungsziels und der angestrebten Planinhalte ergeben sich durch diese Bauleitplanung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umweltbelange sowie Belange von Natur und Landschaft gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB. Es wird kein über das bestehende Maß hinaus möglicher Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Artenschutzrechtliche Belange

§ 44 BNatSchG begründet ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten. Zwar ist die planende Gemeinde nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit dem Bebauungsplan bzw. einer Änderung in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt beziehungsweise genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist.

Auch im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 137 gelten die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach § 44 BNatSchG. Demnach sind, sofern Baumfäll- und Rodungsarbeiten erforderlich sind, zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nur in der gesetzlich vorgeschriebe-

nen Zeit gem. § 39 BNatSchG, also nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar, durchzuführen. Sollten Baumfällungen, Gehölzpflege- bzw. Gehölzrodungsarbeiten oder auch Abriss- oder Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden in diesem Zeitraum durchgeführt bzw. notwendig werden, so sind die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen. Dies gilt auch für den Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar, da z. B. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (Quartiere von z. B. Vögeln oder Fledermäusen) betroffen sein können. Dauerhafte Lebensstätten sind auch dann geschützt, wenn die Tiere selbst nicht anwesend sind. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

Unter Berücksichtigung der o. g. Vermeidungsmaßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht einschlägig.

4.2 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.

Durch das Ingenieurbüro ingwa, Oldenburg wurde ein entsprechendes Oberflächenentwässerungskonzept erarbeitet. Demnach ist das innerhalb des Plangebietes anfallende Oberflächenwasser zurückzuhalten und gedrosselt in den Kanal in der Lange Straße abzuleiten, um sicherzustellen, dass es nicht zu einer Überlastung des Kanals kommt. Hierfür ist innerhalb des Plangebietes ein Rückhaltevolumen von etwa 200 m³ zu schaffen. Detaillierte Berechnungen hierzu erfolgen im Rahmen der Ausführungsplanung. In diesem Zuge wird auch die konkrete Ausgestaltung der Rückhalteanlage festgelegt.

4.3 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 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, 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.“

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich das geschützte Baudenkmal Lange Straße 8 (Wohnhaus). Dieses wird als Einzeldenkmal in den Bebauungsplan übernommen. Gemäß § 8 NDSchG dürfen in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Das Gebäude wird als Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

4.4 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 Ziel der Förderung einer belebten Ortsdurchfahrt entlang der Lange Straße sowie der Schaffung von Flächen für den Geschosswohnungsbau Rechnung tragend, werden innerhalb des Geltungsbereiches sowohl Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO als auch allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.

In der ersten Baureihe entlang der Lange Straße werden die Mischgebiete 1-3 (MI 1-3) festgesetzt. Die Mischgebiete unterscheiden sich im Einzelnen hinsichtlich des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung. Zur Steuerung einer geordneten Gebietsentwicklung im Sinne des Planungszieles bedarf es der weiteren Regelung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen.

Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI 1 - MI 3) gem. § 6 BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 6 und 7 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO), da sich Betriebe dieser Art aufgrund ihrer städtebaulichen Dimension und den von ihnen ausgehenden Emissionen nicht in die gewünschte Gebietsentwicklung einfügen würden. Außerhalb des Plangebietes steht im Gemeindegebiet von Emstek noch ausreichend Raum für Betriebe dieser Art zur Verfügung.

Die unmittelbar an der Lange Straße gelegenen Flächen befinden sich innerhalb des gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches. Zur Förderung einer belebten Erdgeschosszone in diesem Bereich sind innerhalb der festgesetzten Mischgebiete MI 2 und MI 3 im ersten Vollgeschoss ausschließlich Geschäfts- und Büroräume, Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig (§ 1 (7) Nr. 1 BauNVO). Mit dieser Regelung wird sichergestellt, dass die Ansiedlung gewerblicher Nutzungen auf jedem einzelnen Grundstück erfolgt und diese zudem auch eine belebende Wirkung auf den Ortskern der Ortschaft Emstek haben. Die Festsetzung stellt keine unzumutbare Einschränkung der Eigentumsrechte dar, da die übrigen im Mischgebiet zulässigen Nutzungen (z.B.

Wohnungen) in den Obergeschossen angeordnet werden können. Das festgesetzte Mischgebiet 1 ist von dieser Regelung ausgenommen, da sich hier zur Langen Straße ein Wohnhaus als Baudenkmal befindet und in diesem Bereich keine Bau- oder Nutzungsänderungen erfolgen.

Für die rückwärtigen Bereiche werden allgemeine Wohngebiete (WA 1 - WA 3) gem. § 4 BauNVO festgesetzt, um hier die Errichtung der geplanten Geschosswohnungen planungsrechtlich vorzubereiten sowie den Bestand zu beregeln. Zur weiteren Steuerung einer verträglichen Gebietsentwicklung sind innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA 1 - WA 3) gem. § 4 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO). Ebenso wie im Mischgebiet würden sich diese Nutzungen aufgrund ihrer städtebaulichen Dimension und den von ihnen ausgehenden Emissionen nicht in die gewünschte Siedlungsstruktur einfügen.

Entsprechend der Regelungen des bisher für Teile des Plangebietes geltenden einfachen Bebauungsplanes Nr. 131 zur Steuerung von Gemeinschaftsunterkünften sind innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete WA 2 & WA 3 und der festgesetzten Mischgebiete MI 1 - MI 3 Arbeitnehmerwohnheime, die keine Wohnungen im Sinne des § 44 NBauO sind, als Unterart der sonstigen nicht störenden gewerblichen Anlagen gem. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO bzw. der sonstigen gewerblichen Anlagen gem. § 6 (2) Nr. 4 BauNVO nicht zulässig (§ 1 (9) BauNVO i. V. m. § 1 (5) BauNVO).

Darüber hinaus werden die im Bebauungsplan Nr. 126 für Teile des Plangebietes getroffenen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Spielhallen in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen. So sind Spielhallen als Unterart der Vergnügungsstätten gem. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO innerhalb der schraffierten Bereiche an der nördlichen Plangebietsgrenze nicht zulässig.

5.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Zur weiteren Koordinierung einer der räumlichen Situation angemessenen Gebietsentwicklung und zur Vermeidung von städtebaulichen Fehlentwicklungen wird gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB innerhalb des Plangebietes die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gesteuert.

Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes WA 3 und der festgesetzten Mischgebiete MI 1 - MI 3 ist innerhalb der zulässigen Wohngebäude gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB auf den einzelnen Grundstücken je angefangene 100 m² zulässige Grundfläche maximal eine Wohnung zulässig. Insgesamt sind maximal 8 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. In dem im zentralen Bereich festgesetzten WA 2 kann auch eine etwas höhere Anzahl an Wohneinheiten als städtebaulich verträglich eingeschätzt werden. Hier wird daher auf die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten je Quadratmeter zulässige Grundfläche verzichtet und lediglich die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude auf 8 begrenzt.

Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes WA 1 sind je Wohngebäude maximal 6 Wohnungen zulässig. Diese Regelungen orientieren sich überwiegend an den Vorgaben der Bebauungspläne Nr. 126 und Nr. 131 und wurden hinsichtlich der Gebietsabgrenzung auf Grundlage des für das Plangebiet vorliegenden städtebaulichen Konzeptes geringfügig angepasst. Über die Festsetzung wird unter Abwägung der weiteren zulässigen Ausnutzbarkeit der Grundstücke sichergestellt, dass keine gebietsunverträgliche Wohndichte entsteht.

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 eine übermäßige Verdichtung zu vermeiden, sieht der Bebauungsplan die jeweiligen Obergrenzen gem. § 17 BauNVO von 0,4 für die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA 1 - WA 3) sowie von 0,6 für die Mischgebiete 1-3 (MI 1-3) vor.

Die weiteren Bestimmungen des Maßes der baulichen Nutzung unterscheiden sich in den jeweiligen Baugebieten. Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes 1 werden über die Grundflächenzahl hinaus keine weiteren Regelungen getroffen, da sich die Bestimmung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung hier im Weiteren nach dem Denkmalschutz bzw. dem Umgebungsschutz regelt.

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebiete WA 2 & WA 3 und im festgesetzten Mischgebiet MI 3 sollen entsprechend des schon durch den Bebauungsplan Nr. 126 beschlossenen Verdichtungskonzept der Gemeinde Emstek zwingend mindestens zwei Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO entstehen. Ziel der Gemeinde ist es, entlang der Ortsdurchfahrt in Bezug auf die Bauhöhe ein einheitliches Ortsbild zu schaffen. Vom Konzept abweichende Regelungen werden für das Mischgebiet MI 2 getroffen. Hier sollen zukünftig mindestens zwei und maximal drei Vollgeschosse zulässig sein. Diese Regelung kann an dieser Stelle als städtebaulich verträglich eingeschätzt werden. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 1 sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Zusätzlich wird das Maß der baulichen Nutzung über die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO definiert. Aufgrund des zusätzlichen zulässigen Vollgeschosses ist die maximale Gebäudehöhe innerhalb des Mischgebietes 2 auf 11,50 m begrenzt. Innerhalb des Mischgebietes 3 und der allgemeinen Wohngebiete ist eine Gebäudehöhe von maximal 10,00 m zulässig. Diese Festsetzungen beugen einer unverträglichen Höhenentwicklung vor und ermöglichen zugleich eine nutzungsgerechte Bauweise.

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 (Attika).

5.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zur Vermeidung überdimensionierter Gebäude wird innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 - WA 3 sowie der festgesetzten Mischgebiete 2 und 3 eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Gebäude sind hier zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbegrenzung von 25,00 m in den allgemeinen Wohngebieten bzw. 30,00 m in den Mischgebieten. 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 festgelegt. Innerhalb des Mischgebietes 1 orientieren sich die überbaubaren Flächen entsprechend des Denkmalschutzes an der Bestandsbebauung. Innerhalb der Mischgebiete 2 und 3 werden

unter Wahrung der Grenzabstände großzügige überbaubare Flächen festgesetzt, um einen möglichst großen Entwicklungsspielraum für die geplanten Nutzungen zu schaffen. Zusätzlich werden in zentraler Lage entlang der Lange Straße Baulinien festgesetzt. Ziel dieser Festsetzung ist es, dass die Gebäude an dieser Stelle zur Ortsdurchfahrt ausgerichtet sind, um damit das städtebauliche Ziel einer Raumkante und eines einheitlichen Erscheinungsbildes zu fördern. Zusammen mit der Festsetzung der zulässigen Nutzungen in diesem Bereich wird zudem die Belegung des Emsteker Ortskerns und somit auch des in diesem Bereich gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches planungsrechtlich vorbereitet. Der Anlage großer Stellplatzanlagen in erster Reihe soll zugunsten einer städtebaulich ansprechenden Gestaltung vorgebeugt werden.

Im Bereich der bestehenden Wohngebäude entlang des Osternburgwegs wird die Baugrenze ebenfalls unter Wahrung der Grenzabstände festgesetzt und schafft damit Möglichkeiten zur Nachverdichtung. In den Bereichen, wo eine Neubebauung geplant ist, werden Baufenster ausgewiesen. Diese sind ausreichend groß definiert, sodass eine bedarfsgerechte Bebauung mit Mehrparteien- oder Reihenhäusern entstehen kann. Zudem wird eine übermäßige Verdichtung vorgebeugt und eine an die Umgebung angepasste Bebauungsstruktur sichergestellt.

Im gesamten Plangebiet sind zur Entwicklung einer einheitlichen Straßenraumsituation 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. Im Übergang zu der südlich angrenzenden Bebauung wird im Süden des Geltungsbereiches innerhalb des allgemeinen Wohngebietes auf einer Breite von 3,00 m eine besonders gekennzeichnete Fläche festgesetzt, innerhalb derer diese Anlagen ebenfalls unzulässig sind. Durch diese Regelung soll Nachbarschaftskonflikten vorgebeugt werden.

5.5 Verkehrsflächen

5.5.1 Straßenverkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die innerhalb des Gebietes befindlichen sowie die angrenzenden Bestandsstraßen. Zur ordnungsgemäßen Erschließung der geplanten Bebauung auf den ehemals gewerblich genutzten Flächen wird zudem eine Planstraße als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB in einer Breite von 8,00 m festgesetzt. Dies entspricht dem Ausbaustandard für innerörtliche Erschließungsstraßen der Gemeinde Emstek. Um zu vermeiden, dass die Straße als Abkürzung genutzt wird, ist hier ein verkehrsberuhigter Ausbau vorgesehen. Die konkrete Ausgestaltung wird im Rahmen der Ausführungsplanung festgelegt.

5.6 Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befindet sich das nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz geschützte Baudenkmal Lange Straße 8 (Wohnhaus). Gemäß § 8 NDSchG dürfen in der Umgebung eines Baudenkmal Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmal beeinträchtigt wird. Das Gebäude wird als Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

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 diese Bereiche 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 straßengewandten Bereiche über örtliche Bauvorschriften zu treffen.

Dementsprechend ist die Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnern (z.B. Kies oder Schotter) auf den Grundstücksflächen zwischen der straßenseitigen Gebäudekante und der Straßenverkehrsfläche nicht zulässig. Beeteinfassungen sind zulässig. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen. Zudem dürfen straßenseitige Einfriedungen eine maximale Höhe von 0,80 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten.

Hinweis: Gem. § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Erschließung**

Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Lange Straße und die Straße Zum Esch.

- **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 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**

Das anfallende Oberflächenwasser wird im Plangebiet zurückgehalten und gedrosselt in den Kanal in der Lange Straße abgeleitet.

- **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. 137 „Emstek – Lange Straße/ Zum Esch“ 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. 137 „Emstek – Lange Straße/ Zum Esch“ nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 07.12.2022 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Emstek,

.....
Bürgermeister