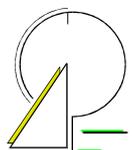


Bebauungsplan Nr. 128
„Bühren - Poggenschlatt“
mit Aufhebung der Satzung
„Bühren – Poggenschlatt“

BEGRÜNDUNG
(Teil I)



INHALTSÜBERSICHT

TEIL I: BEGRÜNDUNG	1
1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0 STÄDTEBAULICHER BEDARF	2
3.0 RAHMENBEDINGUNGEN	5
3.1 Kartenmaterial	5
3.2 Räumlicher Geltungsbereich	5
3.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	5
4.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	5
4.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)	5
4.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	5
4.3 Vorbereitende Bauleitplanung	6
4.4 Verbindliche Bauleitplanung	6
4.5 Sonstige Satzungen	6
5.0 ÖFFENTLICHE BELANGE	6
5.1 Belange von Natur und Landschaft	6
5.2 Belange des Immissionsschutzes - Geruchsimmissionen	7
5.3 Belange der Wasserwirtschaft	7
5.4 Belange des Denkmalschutzes	7
5.5 Altablagerungen	8
5.6 Bergrechtliche Belange	8
6.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	9
6.1 Art der baulichen Nutzung	9
6.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	9
6.3 Maß der baulichen Nutzung	9
6.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	10
6.5 Verkehrsflächen	11
6.5.1 Straßenverkehrsflächen	11
6.5.2 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	11
6.5.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg	11
6.5.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Private Zufahrt	11
6.6 Flächen für die Abwasserbeseitigung	11
6.7 Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche	11
6.8 Flächen für Wald	12
6.9 Öffentliche Grünflächen	12
6.10 Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	12
6.11 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	12
6.12 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	13
6.13 Sichtfelder gemäß RASt 06	13

7.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	13
8.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE	14
8.1	Rechtsgrundlagen	14
8.2	Verfahrensübersicht	14
8.2.1	Aufstellungsbeschluss	14
8.2.2	Beteiligung der Öffentlichkeit	14
8.2.3	Öffentliche Auslegung	15
8.2.4	Satzungsbeschluss	15
8.3	Planverfasser	15

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Emstek beabsichtigt, im Ortsteil Bühren bedarfsgerecht Wohnbauflächen bereitzustellen und stellt hierfür den Bebauungsplan Nr. 128 „Bühren - Poggenschlatt“ auf.

In Emstek besteht eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, welche durch die vorhandenen Neubaugebiete nicht mehr gedeckt werden kann. Ein durch die Gemeinde Emstek erstelltes Baulückenkataster zeigt auf, das auch in den älteren Wohngebieten kaum noch Flächen für eine Wohnbebauung zur Verfügung stehen. Dieser Bedarf bezieht sich in der durch ländliche Strukturen geprägten Gemeinde Emstek überwiegend auf Grundstücke für eine Einfamilienhausbebauung. Daher möchte die Gemeinde weitere Flächen durch die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten (WA) gem. § 4 BauNVO entwickeln. Ziel ist dabei auch die Sicherung der vorhandenen Infrastruktur (Kindergarten- und krippe, Grundschule) in den dörflich geprägten Ortschaften.

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine ca. 12,3 ha große Fläche im Süden des Gemeindegebiets, nördlich und südlich der Straße Poggenschlatt. Große Teile des Plangebietes werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Entlang der Straße Poggenschlatt befindet sich bereits Wohnbebauung.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Emstek aus dem Jahr 2006 werden im Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft und Wohnbauflächen dargestellt. Im Rahmen der 7. Flächennutzungsplanänderung werden die Inhalte des Flächennutzungsplans an die geänderten Entwicklungsvorstellungen angepasst.

Zur bedarfsgerechten Entwicklung der Fläche werden im Bebauungsplan Nr. 128 allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Unverträgliche Nutzungen werden hierin ausgeschlossen. Um den Gebietscharakter an die örtlichen Gegebenheiten anzupassen wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden begrenzt. Die an der westlichen Grenze des Plangebietes bestehende Hofstelle wird durch die Festsetzung eines Mischgebietes in ihrem Bestand gesichert.

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

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Poggenschlatt“. Innerhalb des Plangebietes erfolgt die Erschließung über ein Netz von Planstraßen, die als öffentliche Straßenverkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt werden.

Durch grünordnerische Festsetzungen wird das Plangebiet eingegrünt sowie zum angrenzenden Landschaftsraum abgegrenzt.

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. Dieser ist als Teil II verbindlicher Bestandteil der vorliegenden Begründung.

2.0 STÄDTEBAULICHER BEDARF

Die Gemeinde Emstek plant im Rahmen dieser Bauleitplanung die Wohnnutzung im Ortsteil Bühren auszuweiten, wodurch der langfristige Siedlungsbedarf für den Planungszeitraum bis zum Jahr 2030 für das gesamte Gemeindegebiet teilweise sichergestellt werden soll. Dies dient zudem der Deckung des Eigenbedarfes der Ortschaft.

Die Ermittlung des zukünftigen Baulandbedarfs setzt sich dabei aus den folgenden drei Faktoren zusammen:

- Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2030,
- Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße,
- Gebäudestruktur und deren Flächenbedarf.

Die bisherige Bevölkerungsentwicklung wird durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung sowie durch Wanderungsbewegungen bestimmt. Sowohl die natürliche Bevölkerungsentwicklung als auch das Wanderungssaldo sind in der Gemeinde Emstek seit einigen Jahren stabil bis leicht positiv. Die allgemeinen Trends des demografischen Wandels (geringere Geburtenraten - zunehmende Alterung der Bevölkerung) sind auch in der Gemeinde Emstek abzulesen, jedoch in wesentlich schwächerer Ausprägung als in anderen ländlich strukturierten Kommunen oder Regionen.

Aktuell vorliegende Bevölkerungsvorausberechnungen gehen von einer Fortsetzung der bisherigen Entwicklungstrends aus, allerdings variieren die Entwicklungszahlen je nach Quelle zum Teil sehr stark. Das Landesamt für Statistik Niedersachsen prognostiziert in der kleinräumigen Bevölkerungsvorausberechnung für Emstek im Untersuchungszeitraum 2011 bis 2021 einen Bevölkerungszuwachs von 4,2 %. Der Demografiebericht des Wegweisers Kommune der Bertelsmann Stiftung (vgl. <http://wegweiser-kommune.de>) geht dahingegen lediglich von einem Bevölkerungswachstum von 0,1 % im Zeitraum zwischen 2012 bis 2030 aus. Bezieht man zudem die Entwicklungstrends für den Landkreis Cloppenburg in die Betrachtungen mit ein, so liegt die relative Bevölkerungsentwicklung für den vorgenannten Zeitraum bei 3,8 %.

Bei der Vorausberechnung des Wohnbauflächenbedarfs bis 2030 wurde daher ein Bevölkerungszuwachs von 0,1 % und 4% zum Ansatz gebracht. Die Prognose ergibt somit einen Anstieg der Bevölkerung von 11.746 Einwohnern im Jahr 2015 auf 11.758 bzw. 12.216 Einwohner im Jahr 2030 (+12 bzw. + 470 Personen). Dementsprechend ist in den nächsten Jahren mit einer anhaltenden Nachfrage nach attraktiven Wohnbaugrundstücken zu rechnen, den es seitens der Gemeinde Emstek zum langfristigen Erhalt der vorhandenen Versorgungsstrukturen aktiv zu fördern gilt. Das regional, im ländlichen Raum, vorherrschende Einfamilienhaus stellt hierbei nach wie vor den bevorzugten Gebäudetyp dar. Im Rahmen der o. g. Bedarfsprognose ist eine entsprechende Gebäudestruktur mit dem jeweiligen Flächenbedarf angesetzt worden. Städtebauliches Planungsziel der Gemeinde Emstek ist es, ein umfassendes Angebot an attraktiven Wohnbaugrundstücken zu schaffen, wodurch dem demografischen Wandel und dessen strukturellen Folgen für die örtliche Infrastruktur (Kindergärten, Schulen etc.) langfristig entgegengewirkt werden kann.

Neben der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung ist auch die Veränderung der Haushaltsstrukturen für die weitere Siedlungsentwicklung relevant. Das Schrumpfen

der Haushaltsgrößen bedingt insbesondere einen höheren Flächenbedarf, da die absolute Anzahl der Haushalte steigt. Da für die Gemeinde Emstek keine durchschnittliche Haushaltsgröße vorliegt, wurde der durchschnittliche Wert des Landkreises Cloppenburg angesetzt. Die durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt derzeit 2,5 Personen. Für die Bedarfsprognose wurde eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,3 Personen angesetzt, was dem errechneten Durchschnitt für das Jahr 2030 für den Landkreis Cloppenburg entspricht (Datenbasis NBank). Somit ist im Jahr 2030 auf Grundlage der Einwohnerzahl im Jahr 2015 (11.746 Einwohner) und der prognostizierten Einwohnerzahl im Jahr 2030 (11.758 bzw. 12.216 Einwohner) mit 5 bzw. 204 zusätzlichen Haushalten zu rechnen.

Für den konkreten Bedarf an Nettowohnbauland wurde die folgende, in den derzeitigen Siedlungsgebieten vorherrschende und von Bauinteressierten bevorzugt nachgefragte Gebäudestruktur mit dem jeweiligen Flächenbedarf angesetzt:

- 75 % Einfamilienhäuser 700 m²
- 15 % Doppelhäuser 400 m²
- 10 % Mehrfamilienhäuser 150 m²

Des Weiteren ergibt sich aus der zukünftig zu erwartenden Haushaltsverkleinerung eine Anzahl an zusätzlichen Haushalten und damit an Flächenbedarfen. Unter Berücksichtigung dieser Faktoren ergibt sich ein Nettobaulandbedarf zwischen ca. 7,2 ha und 19,1 ha. Zusätzlich ist noch ein Flächenzuschlag von 15 % für notwendige Grün-, Verkehrs- und Wasserflächen sowie für interne Ausgleichsmaßnahmen zu berücksichtigen. Hieraus errechnet sich ein Bruttobaulandbedarf zwischen ca. 8,2 ha und 22,0 ha für den avisierten Zeitraum bis zum Jahr 2030 für die gesamte Gemeinde Emstek. Zudem ist davon auszugehen, dass es zu Schwierigkeiten bei den Flächenverfügbarkeiten kommen kann, sodass ein Realisierungspuffer von +10 % angenommen wurde. Somit ergibt sich für die Gemeinde Emstek ein Wohnflächenbedarf bis 2030 zwischen ca. 9,0 ha und 24,2 ha (s. Tabellen „Vorausschätzung des Wohnbauflächenbedarfs in Emstek bis 2030“). Die in Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 128 vorgesehene Ausweisung von ca. 5,6 ha Nettowohnbauland entspricht dem ermittelten Bedarf.

Vorausschätzung des Wohnbauflächenbedarfs in Emstek bis 2030 (Variante 1: 0,1 % Wachstum)	
I. Anzahl der zusätzlichen Haushalte durch Bevölkerungszuwachs (0,1 % 2015 bis 2030) gem. Prognoseansatz Bertelsmannstiftung	
Einwohner 2015:	11.746 Einwohner
Einwohner 2030:	11.758 Einwohner
Bevölkerungszuwachs von 2012 bis zum Jahr 2030 absolut:	12 Einwohner
II. Anzahl der zusätzlichen Haushalte bei einer Ø Haushaltsgröße von 2,3 Personen / Haushalt	
5 Haushalte	
Erwartetes Nettowohnbauland bei einer Gebäudestruktur von	
75% Einfamilienhäuser (Ø 700 m ²)/3 Haushalte	0,27 ha
15% Doppelhäuser (Ø 400 m ²)/1 Haushalt	0,03 ha
10% Mehrfamilienhäuser (Ø 150 m ²) /1 Haushalt	0,01 ha
Zwischensumme	0,31 ha
III. Anzahl der zusätzlichen Haushalte aus Haushaltsverkleinerung:	
409 Haushalte	
Erwartetes Nettowohnbauland bei einer Gebäudestruktur von	
70 % Bestand/328 Haushalte	0 ha

20 % Einfamilienhäuser (Ø 700 m ²)/41 Haushalte	5,72 ha
5 % Doppelhäuser (Ø 400 m ²)/20 Haushalte	0,82 ha
5 % Mehrfamilienhäuser etc.(Ø 150 m ²)/20 Haushalte	0,31 ha
Zwischensumme	6,84 ha
Summe aus I. + II. / Nettowohnbauland	7,15 ha
15 % Verkehrsflächen Grün-, Verkehrs- und Wasserflächen	1,07 ha
Bedarf an Bruttowohnbauland	8,22 ha
+ Realisierungsfaktor (10%)	0,82 ha
Wohnbauflächenbedarf bis 2030	9,04 ha

Vorausschätzung des Wohnbauflächenbedarfs in Emstek bis 2030 (Variante 2: 4 % Wachstum)	
I. Anzahl der zusätzlichen Haushalte durch Bevölkerungszuwachs (4 % 2015 bis 2030) in Anlehnung an Prognoseansatz Landesamt für Statistik Niedersachsen	
Einwohner 2015:	11.746 Einwohner
Einwohner 2030:	12.216 Einwohner
Bevölkerungszuwachs von 2012 bis zum Jahr 2030 absolut:	470 Einwohner
II. Anzahl der zusätzlichen Haushalte bei einer Ø Haushaltsgröße von 2,3 Personen / Haushalt	
204 Haushalte	
Erwartetes Nettowohnbauland bei einer Gebäudestruktur von	
75% Einfamilienhäuser (Ø 700 m ²)/153 Haushalte	10,72 ha
15% Doppelhäuser (Ø 400 m ²)/31 Haushalte	1,23 ha
10% Mehrfamilienhäuser (Ø 150 m ²) /20 Haushalte	0,31 ha
Zwischensumme	12,26 ha
III. Anzahl der zusätzlichen Haushalte aus Haushaltsverkleinerung:	
409 Haushalte	
Erwartetes Nettowohnbauland bei einer Gebäudestruktur von	
70 % Bestand/286 Haushalte	0 ha
20 % Einfamilienhäuser (Ø 700 m ²)/82 Haushalte	5,72 ha
5 % Doppelhäuser (Ø 400 m ²)/21 Haushalte	0,82 ha
5 % Mehrfamilienhäuser etc.(Ø 150 m ²)/20 Haushalte	0,31 ha
Zwischensumme	6,84 ha
Summe aus I. + II. / Nettowohnbauland	19,10 ha
15 % Verkehrsflächen Grün-, Verkehrs- und Wasserflächen	2,87 ha
Bedarf an Bruttowohnbauland	21,97 ha
+ Realisierungsfaktor (10%)	2,20 ha
Wohnbauflächenbedarf bis 2030	24,16 ha

3.0 RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 128 „Bühren - Poggenschlatt“ wurde unter Verwendung des vom Katasteramt Cloppenburg, zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1:1.000 erstellt.

3.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine ca. 12,3 ha große Fläche in der Ortschaft Bühren, welche sich im südlichen Teil der Gemeinde Emstek befindet. Das Plangebiet befindet sich nördlich und südlich der Straße „Poggenschlatt“. Nordwestlich verläuft die Caspar-Schmitz-Straße.

3.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Große Teile des Plangebietes sind derzeit unbebaut und unterliegen der landwirtschaftlichen Nutzung als Ackerfläche. Unmittelbar südlich an die Straße „Poggenschlatt“, welche zentral durch das Plangebiet verläuft, grenzt eine einzeilige Wohnbebauung an. Im westlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle mit zum Teil dichtem Gehölzbestand. Südwestlich grenzt Wald an. Entlang der südöstlichen Grenze verläuft eine Wallhecke, durch die die Eingrünung des Plangebietes in östliche Richtung sichergestellt ist.

Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Ausschließlich in nordwestliche Richtung grenzen dörfliche Strukturen an.

4.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

Nach § 1 des BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 128 „Bühren - Poggenschlatt“, einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen.

4.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen (LROP) aus dem Jahr 2008 mit Änderung im Jahr 2012 werden keine konkreten Aussagen für das Plangebiet getroffen. Die Gemeinde Emstek ist der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen. Grundsätzlich soll die Entwicklung dieser Regionen gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten.

Das mit der vorliegenden Bauleitplanung verfolgte Ziel, der bauleitplanerischen Vorbereitung von Wohnbauland, unter Rücksichtnahme auf die umliegenden ländlichen Strukturen, entspricht den allgemeinen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

4.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

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

Der südliche Teil des Plangebietes ist als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft auf Grund des hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials und auf Grund besonderer Funktionen für die Landwirtschaft dargestellt. Unmittelbar südlich des Plangebietes verläuft eine Fernwasserleitung. Der westliche Teil des Plangebietes befindet sich innerhalb eines Vorsorgegebietes für die Trinkwassergewinnung.

Die Gemeinde Emstek wird als Grundzentrum ausgewiesen. Demnach hat die Gemeinde ein ausreichendes Angebot an Wohnbau land für die Bevölkerung zur Verfügung zu stellen.

Das mit dem Bebauungsplan Nr. 128 verfolgte Planungsziel der Ausweisung von Wohnbau land zur Deckung des Eigenbedarfs der Ortschaft und der gesamten Gemeinde ist mit den allgemeinen Vorgaben der Raumordnung gem. § 1 (4) BauGB vereinbar.

4.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Emstek aus dem Jahr 2006 werden für das Plangebiet zum Teil Wohnbauflächen (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO aber auch Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Im Rahmen der parallel laufenden 7. Flächennutzungsplanänderung werden die Inhalte des Flächennutzungsplans im Bereich südlich des Poggenschlatts an die aktuellen Entwicklungsvorstellungen angepasst und entsprechend als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO bzw. im Bereich der vorhandenen Hofstelle als gemischte Baufläche gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO dargestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 128 „Bühren - Poggenschlatt“ wird folglich aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (3) BauGB entwickelt.

4.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt keine verbindliche Bauleitplanung vor.

4.5 Sonstige Satzungen

Für Teile des Plangebietes gilt seit dem Jahr 1997 die Satzung „Bühren – Poggenschlatt“, die die Nutzung der südlich der Straße Poggenschlatt gelegenen Flächen für Wohnbauzwecke ermöglicht. Die Satzung tritt mit Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 128 außer Kraft.

5.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

5.1 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. 128 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. 128.

5.2 Belange des Immissionsschutzes - Geruchsmissionen

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

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 128 wurde von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen eine Ermittlung der derzeitigen Immissionssituation auf der Grundlage der Geruchsmissions-Richtlinie des Landes Niedersachsen (GIRL) erstellt. Nach der GIRL sind Geruchsmissionen im Sinne des § 3 (1) BImSchG für ein allgemeines Wohngebiet (WA) sowie Mischgebiete (MI) als erhebliche Belästigungen anzusehen, wenn die Geruchsstundenhäufigkeit 10% der Jahresstunden übersteigt. Unter Berücksichtigung von sechs landwirtschaftlichen Betrieben im näheren Umfeld des Plangebietes ergeben sich Geruchswerte zwischen 11,7% und 5,9 % der Jahresstunden. Dabei werden im Bereich der geplanten Wohnbebauung maximal 9,9 % erreicht. Die geringfügige Überschreitung der Geruchsstundenhäufigkeiten im Bereich der Hofstelle wird aufgrund der ländlichen Lage als verträglich angesehen. Folglich ist das Plangebiet des Bebauungsplanes hinsichtlich der Geruchsmissionssituation für die geplante Nutzung geeignet.

5.3 Belange der Wasserwirtschaft

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

Zur Gewährleistung einer schadlosen Oberflächenentwässerung wurde durch das Planungsbüro INGWA, Oldenburg ein Konzept erarbeitet. Hiernach wird das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser mittels Betonrohren einem geplanten Regenrückhaltebecken mit untenliegendem Rückhaltegraben im Südwesten des Plangebietes zugeführt. Es wurde ein erforderliches Rückhaltevolumen von ca. 2830 m³ auf Basis des Einfachen Verfahrens gemäß DWA-A 117 ermittelt. Bei der Bemessung wurde eine Drosselabflussspende von 1,3 l/s*ha angesetzt. Das Regenrückhaltebecken wird abgestuft mit einem oberliegenden Becken (RRB 1) mit einem Rückhaltevolumen von ca. 2645 m³ und einem untenliegenden Becken (RRB 2) in Form eines ca. 125 m langen Rückhaltegrabens mit einem Rückhaltevolumen von ca. 415 m³ hergestellt. Es besteht ein Flächenbedarf für das obere Becken von 4190 m². Für das untere Becken wird eine Fläche von 2755 m² benötigt. Die Böschungsneigungen der Becken betragen einheitlich 1:3. Es ist zudem ein 5 m breiter Streifen für einen Fuß- bzw. Unterhaltungsweg vorgesehen. Der Freibord bei Vollfüllung der Becken beträgt minimal 50 cm.

5.4 Belange des Denkmalschutzes

Gemäß dem Hinweis der Unteren Denkmalschutzbehörde befindet sich das Plangebiet in einem Eschbereich. Dabei handelt es sich um Auftragsböden aus Dung und Plaggen von unterschiedlicher Mächtigkeit. Innerhalb des Plangebietes können daher archäologische Fundstellen, die häufig unter den vorgenannten Böden anzutreffen sind, nicht ausgeschlossen werden. Bei den o. g. möglichen Fundplätzen handelt es sich um Bodendenkmale, die durch das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz geschützt sind. Sämtliche Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.

Aufgrund des hohen archäologischen Potenzials sind im Vorfeld jeglicher Baumaßnahmen archäologische Prospektionen durchzuführen.

Darüber hinaus wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit folgendem Text hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche 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 zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

Westlich des Plangebietes befindet sich das nach Niedersächsischem Denkmalschutzgesetz geschützte Baudenkmal „Wohn- und Wirtschaftsgebäude Emstek-Bühren, Poggenschlatt 1B“ welches im Bebauungsplan Nr. 128 nachrichtlich übernommen wird. Bauvorhaben in der Umgebung des Baudenkmals sind entsprechend § 8 NDSchG (Anlagen in der Umgebung von Baudenkmalen) und § 10 NDSchG (Genehmigungspflichtige Maßnahmen) hinsichtlich der Gestaltung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

5.5 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).

5.6 Bergrechtliche Belange

Nordöstlich des Plangebiets verläuft die Sauergasleitung 113 Goldenstedt Z15 – Visbek Z6 der Exxon Mobil. Gemäß § 53 Abs. 4 der Bergverordnung für Tiefbohrungen, Untergrundspeicher und die Gewinnung von Bodenschätzen durch Bohrungen im Land Niedersachsen (BVOT) sind folgende Mindestabstände einzuhalten:

- 200 m zu Bebauungsgebieten/geschlossener Bebauung und
- 50 m zu außerhalb von Bebauungsgebieten gelegenen einzelnen Gebäuden.

Innerhalb dieser Sicherheitsabstände sind Gebäude, die dem dauernden Aufenthalt von Personen dienen (z.B. Wohngebäude, Werkstätten, Büro- und Verwaltungsgebäude) nicht zulässig.

Der Bebauungsplan sieht im größten Teil des Sicherheitsbereichs Anpflanzmaßnahmen, Grünflächen, Straßenverkehrsflächen und nicht überbaubare Grundstücksflächen vor. Die Errichtung von Gebäuden für den dauernden Aufenthalt von Personen ist hier ausgeschlossen. Lediglich das Wohngebäude Poggenschlatt 38 hält den 200

m Sicherheitsabstand zur Sauergasleitung nicht ein. Hier soll in Abstimmung mit dem Leitungsbetreiber, der Exxon Mobil, lediglich der Bestand gesichert und keine neuen Baumöglichkeiten geschaffen werden. Dementsprechend beinhaltet der Bebauungsplan in diesem Bereich Festsetzungen, die sich an dem Bestandsgebäude orientieren (max. eine Wohnung, GRZ 0,3, max. ein Vollgeschoss, Gebäudelänge max. 18 m und Gebäudehöhe max. 9 m). Den Sicherheitsbestimmungen der Exxon Mobil wird somit Rechnung getragen.

6.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

6.1 Art der baulichen Nutzung

Dem kommunalen Planungsziel der Bereitstellung von weiterem Wohnbauland Rechnung tragend, werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 128 allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 1-5 BauNVO, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, gem. §1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die vorgenannten Nutzungen stehen nicht oder nur bedingt im Einklang mit der planerischen Zielsetzung zur Entwicklung eines ruhigen Wohngebietes und hätten zudem negative Auswirkungen auf den örtlich bereits vorherrschenden Siedlungscharakter.

Im westlichen Teil des Plangebietes wird die vorhandene Hofstelle über die Festsetzung eines Mischgebietes in ihrem Bestand gesichert. Auch hier werden Einschränkungen bei den zulässigen Nutzungen getroffen, um städtebaulichen Fehlentwicklungen vorzubeugen. So sind die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 5 (2) Nr. 7 bis Nr. 9 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO) und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 5 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten i. S. d. § 4a (3) Nr. 2 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

6.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Zur weiteren Koordinierung einer der räumlichen Situation angemessenen Gebietsentwicklung und zur Vermeidung von städtebaulichen Fehlentwicklung sind in den allgemeinen Wohngebieten (WA2) je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig, je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig. Sofern als Einzelhaus mehrere Gebäude aneinander gebaut werden, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig.

Das Wohngebäude Poggenschlatt Nr. 36 (WA1) befindet sich innerhalb des Sicherheitsbereiches der Sauergasleitung 113 Goldenstedt Z 15 – Visbek Z6. In Abstimmung mit dem Betreiber der Leitung der Exxon Mobil wird in diesem Bereich lediglich der Bestand gesichert. Dementsprechend ist hier nur eine Wohneinheit zulässig.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO definiert. In Anlehnung an die umliegenden Strukturen und um den Bauherren einen möglichst großen Entwicklungsspielraum einzuräumen, wird diese mit GRZ 0,4 (WA 2) bzw. 0,6 (MI)

festgesetzt. Im Bereich des WA 1 soll lediglich der Bestand gesichert werden, daher wird hier eine GRZ von 0,3 festgesetzt.

Zur gebietsverträglichen Steuerung der Höhe baulicher Anlagen wird die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse für die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA 1 & WA 2) mit einer eingeschossigen Bauweise (I) gem. § 20 (1) BauNVO festgesetzt. Im Bereich des Mischgebietes (MI) sollen maximal zwei Geschosse zulässig sein.

Zusätzlich werden maximal zulässige Gebäudehöhen (GH) definiert. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 & WA2 wird entsprechend der ländlichen Lage eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 9,00 m festgesetzt. Die Hofstelle ist durch den vorhandenen Gehölzbestand vom übrigen Plangebiet separiert. Hier wird bedarfsgerecht eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 12 m festgesetzt.

Maßgebend für die Höhenbegrenzung sind die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes definierten Höhenbezugspunkte (§18(1) BauNVO). Als unterer Bezugspunkt gilt demzufolge die Straßenoberkante der nächsten Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte). Der obere Bezugspunkt ist die obere Gebäudekante.

6.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zur weiteren Steuerung der Bebauung sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA 2) gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB ausschließlich Einzelhäuser und Doppelhäuser (ED) zulässig. Durch diese Festsetzung soll sich die geplante Bebauung in die angrenzenden städtebaulichen Strukturen, die ebenfalls durch Einzel- und Doppelhausbebauungen geprägt sind, einfügen. Im WA 1 sind entsprechend dem Bestand nur Einzelhäuser zulässig.

Zur Vermeidung überdimensionierter Gebäude wird innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Innerhalb der in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäude bis zu einer Länge von maximal 20,00 m und innerhalb des WA 1 bis 18 m zulässig. Der seitliche Grenzabstand ist einzuhalten. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO so dimensioniert, dass ein möglichst großer Entwicklungsspielraum für die geplanten Nutzungen geschaffen wird. Folglich werden die Baugrenzen in einem Abstand von 3,00 m zu den internen Erschließungsstraßen (Planstraße), zum geplanten Regenrückhaltebecken sowie zu den angrenzenden Grünflächen festgesetzt. Im nördlichen Teil des Plangebietes wird durch Baugrenzen sichergestellt, dass der von der Exxon Mobil geforderte Mindestabstand von 200 m zu der nordöstlich des Plangebietes verlaufenden Sauer gasleitung eingehalten wird. Im südwestlichen Teil des Plangebietes wird durch die Anordnung der Baugrenzen zudem ein ausreichender Abstand zu den westlich gelegenen Waldflächen geschaffen. Im Bereich Poggenschlatt 36 soll lediglich der Bestand gesichert werden, daher orientieren sich die festgesetzten Baugrenzen hier an dem Bestandsgebäude.

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.

6.5 Verkehrsflächen

6.5.1 Straßenverkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der Straße „Poggenschlatt“ über Planstraßen innerhalb des Baugebietes. Die Planstraßen werden zur planungsrechtlichen Absicherung als öffentliche Straßenverkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB in einer Breite von 8,00 m festgesetzt. Stichstraßen, die ausschließlich zur Erschließung einzelner Grundstücke dienen, werden in einer Breite von 4,00 m festgesetzt. Die Wendeanlagen im nördlichen Teil des Plangebietes ist mit einem Radius von 10,00 m ausreichend bemessen, um auch einem Müllfahrzeug das Wenden zu ermöglichen.

6.5.2 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Südlich und östlich des Plangebietes verlaufen Wirtschaftswegen deren Nutzung durch das geplante Baugebiet nicht eingeschränkt werden soll. Aus diesem Grund wird hier ein Zu- und Abfahrtsverbot gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

6.5.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird das Ziel verfolgt, ein für den Fuß- und Radverkehr durchlässiges Wohnquartier zu schaffen. Entsprechend ist im zentralen Bereich des Plangebietes die Anlage eines Fuß- und Radweges vorgesehen, der eine zusätzliche Anbindung an die Straße Poggenschlatt schafft. Über die Festsetzung als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB in einer Breite von 3,00 m bzw. 4,00 m wird der Weg im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

6.5.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Private Zufahrt

Die Grundstücksaufteilung sieht im nördlichen Teil des Plangebietes zwei Hintergrundstücke vor. Deren Erschließung wird im Bebauungsplan über die Festsetzung einer Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Private Zufahrt“ gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB in einer Breite von 4,00 m planungsrechtlich gesichert.

6.6 Flächen für die Abwasserbeseitigung

Gemäß dem Ergebnis des Oberflächenentwässerungskonzeptes ist für die konfliktfreie Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers die Anlage eines Regenrückhaltebeckens (RRB) erforderlich. Dieses wird im südwestlichen Teil des Plangebietes angelegt. Der gewählte Standort wird als Fläche zur Abwasserbeseitigung gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB planungsrechtlich gesichert.

6.7 Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche

Zur Oberflächenentwässerung des Plangebietes sind zwei Regenwasserkanäle von der Planstraße zum geplanten Regenrückhaltebecken neu anzulegen. Die hierzu erforderliche Fläche wird im Bebauungsplan Nr. 128 über ein Leitungsrecht gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB auf einer Breite von jeweils insgesamt 3,00 m planungsrechtlich gesichert. Die Flächen dürfen nicht überbaut und nicht mit Gehölzen bepflanzt werden.

6.8 Flächen für Wald

Im Zuge der Bauleitplanung ist zur Sicherung des ländlichen Charakters und zur Erhaltung der landschaftsökologischen Wertigkeiten dem Erhalt der Gehölzstruktur Rechnung zu tragen. Im südwestlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein Waldareal, welches bereits in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes übernommen wurde sowie dichtes Hofgehölz welches nach Auffassung des Forstamtes Weser-Ems als Wald im Sinne des Gesetzes zu werten ist. Die entsprechenden Bereiche werden in ihrem Bestand gesichert und im Bebauungsplan als Fläche für Wald gem. § 9 (1) Nr. 18b BauGB festgesetzt.

6.9 Öffentliche Grünflächen

Um eine optische Abgrenzung des Baugebietes zur freien Landschaft sowie einen Puffer zwischen den südlich und östlich angrenzenden Wirtschaftswegen zu schaffen werden im Bebauungsplan öffentliche Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB in einer Breite von 5,00 m festgesetzt. Auf diese Weise soll auch eine Beeinträchtigung des neuen Wohngebietes durch landwirtschaftliche Fahrzeuge ausgeschlossen werden. Zusätzlich werden zwischen dem geplanten Baugebiet und der vorhandenen Wohnbebauung am Poggenschlatt öffentliche Grünflächen als Puffer im Bebauungsplan aufgenommen. Auf den öffentlichen Grünflächen sind Anpflanzmaßnahmen vorgesehen.

Darüber hinaus sieht der Bebauungsplan einen etwa 630 m² umfassenden Kinderspielplatz im zentralen Bereich des Plangebietes vor, welcher ebenfalls als öffentliche Grünfläche festgesetzt wird.

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

Als Maßnahme zugunsten einer raumverträglichen Entwicklung des Gebietes wird im nördlichen Teil des Plangebietes eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Hier sind Anpflanzmaßnahmen nach Maßgabe des Umweltberichts vorgesehen. Auf diese Weise wird eine Abgrenzung des Plangebietes zur offenen Landschaft sichergestellt und ein Teil des mit dem Planvorhaben verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft kompensiert.

6.11 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um eine Eingrünung des Plangebietes in südliche und östliche Richtung sicherzustellen, werden in diesen Bereichen öffentliche Grünfläche überlagernd als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Hier ist das Anlegen einer Baum-Strauch Hecke vorgesehen. Die zu verwendenden Pflanzenarten sind den textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

Zwischen der vorhandenen Bebauung südlich der Straße Poggenschlatt und der südlich angrenzend geplanten Wohnbebauung soll zukünftig durch die Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ein Puffer geschaffen werden. Um eine übermäßige Verschattung der vorhandenen Wohnbebauung auszuschließen, sieht der Bebauungsplan in diesem Bereich lediglich die Pflanzung von Sträuchern vor.

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

6.12 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die im südwestlichen Randbereich des Plangebietes vorhandenen Gehölzstrukturen sollen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 128 in ihrem Bestand erhalten werden. Abgänge oder Beseitigungen sind adäquat zu ersetzen.

Darüber hinaus werden auf Grundlage eines Baumgutachtens und der Biotoptypenkartierung zwei erhaltenswerte Einzelbäume, nördlich der Straße Poggenschlatt und auf dem Flurstück 138/9 in ihrem Bestand gesichert.

6.13 Sichtfelder gemäß RASSt 06

Im zentralen Bereich des Plangebietes werden die zur Erschließung des Plangebietes erforderlichen Planstraßen an die Straße Poggenschlatt angebunden. In deren Einmündungsbereich werden Sichtfelder gem. RASSt 06 gekennzeichnet, um hier eine verkehrssichere Anbindung zu gewährleisten. Um die Haltesicht für wartepflichtige Kraftfahrer einzuhalten, sind Sichtfelder freizuhalten, deren Schenkellängen jeweils 70 m auf der Straße Poggenschlatt sowie 10 m auf der Planstraße, betragen. Diese Längen ergeben sich aus der jeweils zulässigen Höchstgeschwindigkeit. Die Bereiche der innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 128 gekennzeichneten Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,8 m über den Oberkanten der angrenzenden Fahrbahnen der Straßen freizuhalten.

7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

• Erschließung

Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Straße Poggenschlatt, welche an die Caspar-Schmitz-Straße angebunden ist. Über diese gelangt man wiederum auf die Emsteker Straße (B69). 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 innerhalb des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an die bestehende Kanalisation.

• Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Versorgungssystem des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV).

• Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Cloppenburg.

- **Oberflächenentwässerung**
Zur Regelung der Oberflächenentwässerung im Plangebiet wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Gemäß diesem ist im Plangebiet die Anlage eines Rückhaltebeckens (RRB) für die gedrosselte Ableitung des anfallenden Regenwassers in den Vorfluter notwendig. Der Standort des RRB wird im Bebauungsplan Nr. 128 planungsrechtlich gesichert.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen sichergestellt.

8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-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 Verfahrensübersicht

8.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emstek hat in seiner Sitzung am 07.10.2015 gem. § 2 (4) BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 128 „Bühren - Poggenschlatt“ gefasst.

8.2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB erfolgte am 10.12.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung hierzu erfolgte am 20.11.2015 durch Hinweis in der Tagespresse.

8.2.3 Öffentliche Auslegung

Die Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB vom 16.11.2016 bis 16.12.2016 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.

8.2.4 Satzungsbeschluss

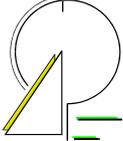
Der Rat der Gemeinde Emstek hat den Bebauungsplan Nr. 128 "Bühren - Poggenschlatt" nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am 08.03.2017 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigelegt.

Emstek,

.....
Der Bürgermeister

8.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 128 „Bühren - Poggenschlatt“ erfolgte im Auftrag der Gemeinde Emstek durch das Planungsbüro:

**Diekmann &
Mosebach** 
Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement
*Oldenburger Straße 86 · 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 91 16-30
Telefax (0 44 02) 91 16-40*