



Landkreis Cloppenburg

---

## **2. Änderung Bebauungsplan Nr. 99 „Westlich der Margarethenstraße“**

gem. § 13 BauGB  
- In Textform -

## **BEGRÜNDUNG**

Entwurf

24.07.2025

---

**Diekmann • Mosebach & Partner**

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement  
26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 [www.diekmann-mosebach.de](http://www.diekmann-mosebach.de)



# INHALTSÜBERSICHT

|            |  |          |
|------------|--|----------|
| <b>1.0</b> | <b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>               | <b>1</b> |
| <b>2.0</b> | <b>RAHMENBEDINGUNGEN</b>                         | <b>1</b> |
| 2.1        | Kartenmaterial                                   | 1        |
| 2.2        | Räumlicher Geltungsbereich                       | 1        |
| 2.3        | Nutzungsstruktur                                 | 1        |
| <b>3.0</b> | <b>PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>         | <b>1</b> |
| 3.1        | Belange der Raumordnung                          | 1        |
| 3.2        | Vorbereitende Bauleitplanung                     | 2        |
| 3.3        | Verbindliche Bauleitplanung                      | 2        |
| <b>4.0</b> | <b>ÖFFENTLICHE BELANGE</b>                       | <b>2</b> |
| 4.1        | Belange von Natur und Landschaft                 | 2        |
| 4.2        | Sonstige Belange                                 | 2        |
| <b>5.0</b> | <b>INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG</b>          | <b>3</b> |
| <b>6.0</b> | <b>VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b> | <b>3</b> |
| <b>7.0</b> | <b>VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-VERMERKE</b>            | <b>3</b> |
| 7.1        | Rechtsgrundlagen                                 | 3        |
| 7.2        | Planverfasser                                    | 3        |

## 1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Emstek beabsichtigt den Bebauungsplan Nr. 99 „Westlich der Margarethenstraße“ zu ändern und führt hierzu die 2. Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durch.

Der seit 2003 rechtskräftige Bebauungsplan wurde u. a. zur Bereitstellung weiterer Wohnbauflächen aufgrund gestiegener Wohnbaulandnachfrage aufgestellt.

Die damals festgesetzte Begrenzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen im allgemeinen Wohngebiet (WA) von zwei Wohnungen je freistehendem Wohngebäude entspricht nicht mehr der heutigen Nachfrage und wird auf vier Wohnungen je freistehendem Wohngebäude erhöht. Je Doppelhaushälfte bleibt jedoch höchstens eine Wohnung zulässig.

Die 1. Änderung des Ursprungplanes umfasst nicht den Bereich des allgemeinen Wohngebietes (WA). Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 99 „Westlich der Margarethenstraße“ erfolgt in Textform.

## 2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

### 2.1 Kartenmaterial

Die Beikarte der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 99 in Textform wurde unter Verwendung der Automatischen Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1 : 3.000 erstellt.

### 2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung liegt im Süden der Ortschaft Emstek, westlich der Margarethenstraße. Die Planungen umfassen einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 99 (Flurstücke 25/7, 25/8 und 25/28, Flur 23, Gemarkung Emstek). Die konkrete Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Beikarte zu entnehmen.

### 2.3 Nutzungsstruktur

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 99 ist überwiegend bebaut und entspricht den Festsetzungen des Ursprungplanes sowie dessen 1. Änderung.

## 3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

### 3.1 Belange der Raumordnung

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung beabsichtigt die Gemeinde Emstek die Anpassung der Anpassung der höchstzulässigen Wohnungen je Wohngebäude.

Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungplanes wurden die Vorgaben der übergeordneten Planungen (Landesraumordnungsprogramm, Regionales Raumordnungsprogramm) berücksichtigt. Da sich die vorliegende Planung auf die o. g. Änderung beschränkt, ist davon auszugehen, dass übergeordnete raumordnerische Aspekte hierdurch nicht berührt werden. Auf eine ausführliche Darstellung der aktuell rechtswirksamen übergeordneten Planungen wird hier daher verzichtet. Es wird auf die Begründung zum Ursprungsbauungsplan verwiesen.

### **3.2 Vorbereitende Bauleitplanung**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 ist der Bereich der geplanten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 99 als Wohngebiet dargestellt. Die aktuelle 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 99 steht dieser Darstellung nicht entgegen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Emstek wird somit gem. § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **3.3 Verbindliche Bauleitplanung**

Für das Plangebiet liegt derzeit der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 99 „Westlich der Margarethenstraße“ aus dem Jahr 2003 mit der 1. Änderung aus dem Jahr 2007 vor. In diesem wird ein Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Es ist eine maximale Grundflächenzahl von 0,3 und eine offene Bauweise bei einer maximalen Gebäudehöhe von 9,50 m festgesetzt. Zudem sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die textliche Festsetzung Nr. 5 sieht höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude vor. Mit Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 99 treten alle entgegenstehenden Festsetzungen des Ursprungplanes außer Kraft.

Angrenzend am Plangebiet liegt südlich der Bebauungsplan Nr. 102 „nördlich von Galen-Straße“ vor. Nördlich grenzt zudem der Bebauungsplan Nr. 78 „Südlich der Antoniusstraße“ mit einer 1. Änderung vor.

## **4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE**

### **4.1 Belange von Natur und Landschaft**

Bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Da sich das Plangebiet bereits im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes befindet, ist davon auszugehen, dass die im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft bereits ausgeglichen sind, insbesondere da nur die höchstzulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden im allgemeinen Wohngebiet (WA) erhöht wird.

Die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) werden durch das Planvorhaben ebenfalls nicht berührt.

Da die Bebauungsplanänderung keine Grundzüge der ursprünglichen Planung berührt und somit das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet wird, kann gem. § 13 (3) BauGB von der Umweltprüfung abgesehen werden.

### **4.2 Sonstige Belange**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 99 wurden die Belange des Immisionsschutzes, der Landwirtschaft, der Wasserwirtschaft, des Straßenverkehrs, des Denkmalschutzes, des Bodenschutzes und des Abfallrechtes ausführlich behandelt. Die in der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan gemachten Ausführungen bleiben unberührt und sind weiterhin zutreffend. Es wird an dieser Stelle auf die entsprechenden Erläuterungen verwiesen.

## 5.0 INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Im Rahmen der 2. Änderung erfolgt die Anpassung der höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden im allgemeinen Wohngebiet (WA) für freistehende Wohngebäude.

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 99 sind somit nun statt höchstens **zwei** Wohnungen je Wohngebäude **zukünftig höchstens vier** Wohnungen je Wohngebäude zulässig; je Doppelhaushälfte ist jedoch höchstens eine Wohnung zulässig (gem. § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB).

Die übrigen Inhalte des Ursprungsbebauungsplans sowie dessen 1. Änderung bleiben unberührt.

## 6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Erläuterungen zur verkehrlichen und technischen Infrastruktur sind der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan sowie dessen 1. Änderung zu entnehmen.

## 7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-VERMERKE

### 7.1 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplanänderung 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),
- **N BauO** (Niedersächsische Bauordnung),
- **NDSchG** (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz)
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NKomVG** (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

### 7.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 99 „Westlich der Margarethenstraße“ durch das Planungsbüro:



**Anhang**