

**Bebauungsplan Nr. 38.1**  
**„Erweiterung Grundschule**  
**Höltinghausen“**

**BEGRÜNDUNG**  
(Teil I)

Urschrift

---

# INHALTSÜBERSICHT

<b>1.0</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>1</b>
<b>2.0</b>	<b>KARTENMATERIAL</b>	<b>1</b>
2.1	Räumlicher Geltungsbereich	2
<b>3.0</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>	<b>2</b>
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	2
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	3
<b>4.0</b>	<b>ÖFFENTLICHE BELANGE</b>	<b>3</b>
4.1	Belange von Natur und Landschaft	3
4.2	Belange des Immissionsschutzes	3
4.3	Belange des Straßenverkehrs	4
4.4	Belange der Wasserwirtschaft	4
4.5	Belange des Denkmalschutzes	4
4.6	Altablagerungen / Kampfmittel	4
4.7	Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes	5
<b>5.0</b>	<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>5</b>
5.1	Maß der baulichen Nutzung	5
5.2	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	6
5.3	Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen	6
5.4	Bereich ohne Ein- und Ausfahrten	6
5.5	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	6
5.6	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	6
5.7	Erhaltung von Einzelbäumen	7
<b>6.0</b>	<b>VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>7</b>
<b>7.0</b>	<b>VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE</b>	<b>8</b>
7.1	Rechtsgrundlagen	8
7.2	Verfahrensübersicht	8
7.2.1	Aufstellungsbeschluss	8
7.2.2	Öffentliche Auslegung	8
7.2.3	Satzungsbeschluss	9
7.3	Planverfasser	9

## 1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Emstek beabsichtigt die Mensa der sich im Ortsteil Höltinghausen befindenden Grundschulen aufgrund der aktuellen Bedarfssituation gen Osten hin zu erweitern. Zu diesem Zweck wird der Bebauungsplan Nr. 38.1 „Erweiterung Grundschule Höltinghausen“ aufgestellt. Dieser beinhaltet die Änderung einer Teilfläche des bisher rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 38, sowie die Miteinbeziehung der westlich der Grundschule Höltinghausen gelegenen Freiflächen.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38.1 „Erweiterung Grundschule Höltinghausen“, mit einer Flächengröße von insgesamt circa 0,75 ha befindet sich im östlichen Teil des nordwestlich des Hauptortes Emstek gelegenen Ortsteils Höltinghausen, südlich der Hauptstraße (K178). Im Norden und Osten grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an den Geltungsbereich an. Westlich befindet sich das Schulgelände der Grundschule mit den dazugehörigen Sportanlagen. Die Erschließung erfolgt über die im Westen gelegene „Schulstraße“.

Zur Umsetzung des genannten Planungsziels werden im Bebauungsplan Nr. 38.1 „Erweiterung Grundschule Höltinghausen“ Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt. Zudem werden Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen und grünordnerische Maßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Emstek aus dem Jahr 2006, wird der Änderungsbereich im Westen als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ und im Osten als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Zur Umsetzung des planerischen Zieles, erfolgt in der im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB verlaufenden 19. Flächennutzungsplanänderung, die durchgängige Darstellung des Änderungsbereiches als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ gem. § 5 (2) Nr. 2 a) BauGB.

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

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB). Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38.1 „Erweiterung Grundschule Höltinghausen“ erfolgen die Prüfung der ökologischen Belange und der Beeinträchtigung von Schutzgütern im Rahmen eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB.

Der Umweltbericht ist als Teil II verbindlicher Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 38.1 „Erweiterung Grundschule Höltinghausen“.

## 2.0 KARTENMATERIAL

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 38.1 „Erweiterung Grundschule Höltinghausen“ wurde auf der Grundlage des vom Vermessungsbüros Timmen zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1000 erstellt.

## **2.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38.1 „Erweiterung Grundschule Höltinghausen“, mit einer Flächengröße von insgesamt circa 0,75 ha befindet sich im östlichen Randbereich des nordwestlich des Hauptortes Emstek gelegenen Ortsteils Höltinghausen auf den Flurstücken 121/2, 121/3, 136/2 und umfasst den östlichen Teil des Flurstücks 135/4, allesamt Teil der Flur 32 Gemarkung Emstek.

Die exakte Abgrenzung des Bebauungsplanes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

## **2.2 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur**

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

## **3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE**

Gemäß § 1 (4) des BauGB müssen Bauleitpläne, wie der hier vorliegende Bebauungsplan Nr. 38.1 „Erweiterung Grundschule Höltinghausen“ an die Ziele der Raumordnung angepasst werden. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. diese abzustimmen.

### **3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)**

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-Änderungsverordnung) aus dem Jahr 2022 (Nds. GVBl. S. 521, 17.09.2022) werden für das Plangebiet keine gesonderten Darstellungen getroffen. Das Plangebiet wird durch die Inhalte der LROP-Änderungsverordnung nicht berührt. Daher wird die LROP-VO von 2017 für die weitere Bewertung der landesplanerischen Vorgaben herangezogen. Die Gemeinde Emstek ist im LROP der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen. Grundsätzlich soll gem. Kapitel 1.1 Abschnitt 07 die Entwicklung der ländlichen Region gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten. Hierbei sind Maßnahmen zu fördern, die der Erhaltung der räumlichen Struktur dienen und zugleich bedarfsorientierte, funktionsgerechte, sowie umweltverträgliche Raumansprüche befriedigen. Darüber hinaus sollen Standorte mit gewachsenem Siedlungsgefüge, wie es der Geltungsbereich darstellt, nutzungsspezifisch gefördert werden. Das Planvorhaben soll das bestehende Angebot an Bildungsstätten im ländlichen Raum verbessern und langfristig sicherstellen. Somit entspricht die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38.1 „Erweiterung Grundschule Höltinghausen“, in der Gemeinde Emstek den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

### **3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)**

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

### **3.3 Vorbereitende Bauleitplanung**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Emstek aus dem Jahr 2006, wird der Änderungsbereich teilweise im Westen als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ und im Osten als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Zur Umsetzung des planerischen Zieles, erfolgt im Rahmen der im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB verlaufenden 19. Flächennutzungsplanänderung, die durchgängige Darstellung des Änderungsbereiches als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ gem. § 5 (2) Nr. 2 a) BauGB.

### **3.4 Verbindliche Bauleitplanung**

Für den westlichen Teil des Geltungsbereiches liegt derzeit der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 38 aus dem Jahre 1982 vor. Dieser setzt neben einem allgemeinen Wohngebiet (WA) im Westen, für den westlichen Teil des Änderungsbereich eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“, sowie erhaltenswerte Einzelbäume fest. Für den östlichen Teil, auf dem die Erweiterung des Schulgebäudes gebaut werden soll, liegt noch keine verbindliche Bauleitplanung vor. Die für den geänderten Teilbereich bestehenden Festsetzungen aus dem ursprünglichen Bebauungsplan werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38.1 aufgehoben und neu festgesetzt.

Im Norden befindet sich der Bebauungsplan Nr. 24, in dem allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt werden. Im südlich gelegenen Bebauungsplan Nr. 71 und dessen 1. Änderung werden allgemeine Wohngebiete (WA), Verkehrsflächen und Grünflächen festgesetzt.

Die für den Bebauungsplan Nr. 38.1 vorgesehenen Nutzungen stehen somit in keinem Widerspruch zu den angrenzenden Nutzungen im Umfeld des Plangebietes.

## **4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE**

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

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1a BauGB sowie die sonstigen umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens werden im Rahmen des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38.1 „Erweiterung Grundschule Höltinghausen“ bewertet. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind so umfassend zu berücksichtigen, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die mit der Realisierung der Bauleitplanung 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 der Begründung verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 38.1 „Erweiterung Grundschule Höltinghausen“ der Begründung beigelegt.

### **4.2 Belange des Immissionsschutzes**

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass auch in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht Konfliktsituationen vermieden werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38.1 „Erweiterung Grundschule Höltinghausen“ und die dadurch geplante Erweiterung der Schule wirkt Verkehrslärm von der Höltinghauser Straße (K178)

ein. Da es sich um ein öffentliches Bauvorhaben handelt und das Baufenster in einem Abstand von circa 25,00 von der Fahrbahnkante festgesetzt ist, bestehen keine Bedenken, dass es zu nutzungsbezogenen Konflikten in Bezug auf die Verkehrsgeräuschimmissionen kommt. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass von der K178 erhebliche Emissionen ausgehen. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

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

### **4.3 Belange des Straßenverkehrs**

Da der Abschnitt der Hauptstraße (K178) außerhalb der Ortsdurchfahrt liegt, werden in den Bebauungsplan die Einschränkungen gemäß dem Niedersächsischen Straßengesetz § 24 (1) und (2) NStrG als Hinweis übernommen und informell dargestellt. Darüber hinaus wird entlang der Hauptstraße (K178) ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Dieser Bereich ist gem. § 24 (2) NStrG i. V. m. § 24 (3) NStrG und § 16 NBauO auf Privatgrund mit einer festen lückenlosen Einfriedung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten.

### **4.4 Belange der Wasserwirtschaft**

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Die Oberflächenentwässerung des Planungsraumes erfolgt durch Anschluss an die lokal vorhandene Regenwasserkanalisation. Bei etwaigen Bau- oder Erdarbeiten ist dieser bzw. sind die Bestimmungen der Satzung der Friesoyther Wasseracht zu berücksichtigen.

### **4.5 Belange des Denkmalschutzes**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Folglich wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen sowie mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit anschließendem Text hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen, u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Cloppenburg oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 als verantwortliche Stellen unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

### **4.6 Altablagerungen / Kampfmittel**

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

Hiernach sind zudem im Plangebiet keine Altablagerungen (stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen z. B. ehemalige Müllkippen) gemeldet. Sollten bei den Bauarbeiten Hinweise auf Abfallablagerungen, Bodenverunreinigungen etc. zutage treten oder Bodenverunreinigungen während der Bauphase (Leckagen beim Umgang mit Betriebsmitteln oder Baustoffen) auftreten, ist unverzüglich der Landkreis Cloppenburg als untere Bodenschutz- und Abfallbehörde zu benachrichtigen.

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

#### **4.7 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes**

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gemäß § 4 BBodSchG).

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

### **5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

#### **5.1 Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung haben das Ziel, das maßvolle Einfügen der künftigen Erweiterung der Grundschule in den Bestand zu gewährleisten.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38.1 „Erweiterung Grundschule Höltinghausen“ wird das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO von maximal 0,2 und über die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO von 0,4 geregelt. Zudem wird das Maß der baulichen Nutzung, entsprechend der Festsetzungen im Ursprungsbebauungsplan über die maximal zulässige Zahl von zwei Vollgeschossen für bauliche Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO definiert. Dies entspricht der Festsetzung aus dem Ursprungsbebauungsplan und ermöglicht eine maßvolle Einfügung der Neuplanung in die Umgebung.

Mit diesen Festsetzungen wird ein nutzungsgerechter Entwicklungsspielraum geschaffen und eine verträgliche Weiterentwicklung des bestehenden Schulgebäudes sichergestellt.

## **5.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden innerhalb des Plangebietes durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO bestimmt, welche an die Bestandsgebäude der bestehenden Grundschule anschließen und diese auf bis zu 5,00 m Abstand zur östlichen Geltungsbereichsgrenze hin erweitern. Es gelten die Vorschriften des § 23 (3) BauNVO.

Wie im Ursprungsbebauungsplan sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen vorderer Baugrenze und der straßenseitigen Grundstücksgrenze Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO gem. § 23 (5) BauNVO unzulässig. Dies dient der Schaffung eines einheitlichen Straßenraums.

## **5.3 Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen**

Um die Erweiterung der bestehenden Grundschule gen Westen hin zu ermöglichen, wird innerhalb des Geltungsbereiches eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ gem. § 9 (1) Nr. 5 festgesetzt.

## **5.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrten**

Das Plangebiet grenzt an die Kreisstraße 178 an. Um die reibungslose Verkehrsführung zu gewährleisten wird an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Dieser Bereich ist gem. § 24 (2) NStrG i. V. m. § 24 (3) NStrG und § 16 NBauO ist auf Privatgrund mit einer festen lückenlosen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten.

## **5.5 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Das Plangebiet beinhaltet Einzelbäume und befindet sich in einer Ortsrandlage im Übergang zu landwirtschaftlichen Nutzflächen. Aus diesem Grund sind Maßnahmen zu tätigen, die eine Schutzwirkung für die potenziell Insekten und Fledermauspopulationen im Umfeld des Plangebietes erzielen. Die Störung des zirkadianen Rhythmus (u. a. Schlaf-Wach-Rhythmus) von Wirbeltieren durch warm-weißes Licht ist geringer als bei neutralem oder kaltem Licht mit höheren Blauanteilen im Licht. Ein weiterer positiver Effekt ist eine im Gegensatz zu „neutralen“ oder „kalten“ Lichtfarben überwiegend als angenehm empfundene Beleuchtung, die zudem weniger Blendwirkung entfaltet.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB die notwendige Beleuchtung mit insektenverträglichen Leuchten auszuführen. Die Leuchten sind so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt.

## **5.6 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Zur Eingrünung und zur visuellen Abgrenzung des Baugebietes an der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB in einer Breite von 5,00 m festgesetzt.



Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind standortgerechte Gehölzanpflanzungen anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Zu verwendende Pflanzenarten:

Bäume: Eberesche, Hainbuche, Stieleiche, Sand-Birke  
Sträucher: Eingrifflicher Weißdorn, Faulbaum, Gemeiner Schneeball, Hundrose, Schlehe, Schwarzer Holunder

Qualitäten:

Bäume: Heister: 2 x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm  
Sträucher: leichte Sträucher: 1 x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm

Im Planbereich des Ursprungsbebauungsplanes befanden sich festgesetzte Einzelbäume. Diese sind in der Örtlichkeit jedoch teilweise nicht mehr vorhanden. Die zu kompensierenden Bäume sind daher entsprechend der oben erläuterten Festsetzung gleichwertig zu ersetzen oder entsprechend in die Eingriffsbilanzierung einzustellen.

## 5.7 Erhaltung von Einzelbäumen

Die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindlichen Gehölzstrukturen werden aufgrund ihrer orts- und landschaftsbildprägenden Wirkung sowie ihrer ökologischen Funktion in ihrem Bestand erhalten. Zur Sicherung eines ordnungsgemäßen Baumschutzes werden die betreffenden Einzelbäume planungsrechtlich gesichert und gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB festgesetzt.

Die in dieser Form festgesetzten Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Abgänge sind gleichartig und gleichwertig vom Eingriffsverursacher zu ersetzen. Im Radius von 5,00 m ausgehend von der Stammmitte der zu erhaltenden Einzelbäume sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Sofern ein Radius von 5,00 m ausgehend von der Stammmitte unterschritten wird, sind technische Lösungen gem. FLL-Richtlinien (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V.) zu berücksichtigen. Während der Erschließungs- und sonstiger Baumaßnahmen sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.

## 6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**

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

- **ÖPNV**

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

- **Gas- und Stromversorgung**

Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).

- **Wasserversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser wird durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) gesichert.

- **Abfallbeseitigung**  
Die Abfallentsorgung wird vom Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Cloppenburg durchgeführt.
- **Oberflächenentwässerung**  
Die Oberflächenentwässerung erfolgt über den Anschluss an das vorhandene Kanalnetz.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**  
Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter. Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 (17b) TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.
- **Sonderabfälle**  
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**  
Die Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes wird gemäß den entsprechenden Anforderungen sichergestellt.

## 7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE

### 7.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in jeweils aktueller Fassung):

- **BauGB** (Baugesetzbuch),
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- **PlanzV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung),
- **NAGBNatSchG** (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz)
- **NDSchG** (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz)

### 7.2 Verfahrensübersicht

#### 7.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emstek hat in seiner Sitzung am 23.06.2023 gem. § 2 (4) BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 38.1 „Erweiterung Grundschule Höltinghausen“. gefasst.

#### 7.2.2 Öffentliche Auslegung

Die Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB vom 19.12.2022 bis 26.01.2023 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.

### 7.2.3 Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Emstek hat den Bebauungsplan Nr. 38.1 „Erweiterung Grundschule Höltinghausen“. nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am 28.06.2023 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

Emstek, .....

.....  
Michael Fischer, Bürgermeister

### 7.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 38.1 „Erweiterung Grundschule Höltinghausen“ erfolgte im Auftrag der Gemeinde Emstek durch das Planungsbüro:

Diekmann •  
Mosebach  
& Partner   
**Regionalplanung**  
**Stadt- und Landschaftsplanung**  
**Entwicklungs- und Projektmanagement**

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede  
Telefon (0 44 02) 977930-0  
[www.diekmann-mosebach.de](http://www.diekmann-mosebach.de)  
mail: [info@diekmann-mosebach.de](mailto:info@diekmann-mosebach.de)