

1. Änderung  
Bebauungsplan Nr. 138  
„Emstek - Hesselinfeld -  
Hinterste Kamp“

**BEGRÜNDUNG**  
(Teil I)

# 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	Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	1
<b>3.0</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>	<b>1</b>
3.1	Belange der Raumordnung	1
3.2	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 BEBAUUNGSPLÄNDERUNG</b>	<b>2</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	Satzungsbeschluss	3
7.3	Planverfasser	3

## **1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**

Die Gemeinde Emstek beabsichtigt die Anpassung der Erschließungsstruktur in einem Teilbereich des Baugebietes „Emstek – Hesselinfeld – Hinterste Kamp“, um auf die geänderte Nachfragesituation zu reagieren und führt hierzu die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 138 durch.

Im Bebauungsplan Nr. 138 ist innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Grundstücke sollten dabei über die angrenzenden Planstraßen und eine Stichstraße mit Wendehammer erschlossen werden. Die geplante Grundstücksaufteilung sah Grundstücksgrößen zwischen 600 und 750 m<sup>2</sup> vor. In jüngster Vergangenheit wurden bei der Gemeinde allerdings zunehmend Grundstücke für den Bau von Kompakthäusern mit Wohnflächen zwischen 50 und 100 m<sup>2</sup> angefragt. Durch die Anpassung der Erschließungsstruktur in eine Ringerschließung können auch kleine Grundstücke mit Grundstücksgrößen zwischen 300 und 500 m<sup>2</sup> angeboten werden. Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist zudem über entsprechende Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung sicherzustellen, dass es nicht zu städtebaulichen Fehlentwicklungen kommt.

## **2.0 RAHMENBEDINGUNGEN**

### **2.1 Kartenmaterial**

Die Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 138 „Emstek - Hesselinfeld - Hinterste Kamp“ wurde auf Grundlage des vom Vermessungsbüro Timmen zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1:1.000 erstellt.

### **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung umfasst eine ca. 1,27 ha große Fläche im nordöstlichen Teil des Baugebietes „Emstek – Hesselinfeld - Hinterste Kamp“, welches sich nordwestlich der Ortslage Emstek befindet.

### **2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur**

Das Plangebiet wurde bisher landwirtschaftlich genutzt und wird derzeit für eine wohnbauliche Nutzung erschlossen. Nördlich und östlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

## **3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE**

### **3.1 Belange der Raumordnung**

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung beabsichtigt die Gemeinde Emstek die Anpassung der Erschließungsstruktur in einem Teilbereich des Baugebietes „Emstek – Hesselinfeld – Hinterste Kamp“, um auch kleine Grundstücke für den Bau von Kompakthäusern anbieten zu können.

Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplanes wurden die Vorgaben der übergeordneten Planungen (Landesraumordnungsprogramm, Regionales Raumordnungsprogramm und Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz) berücksichtigt. Da sich die vorliegende Planung auf die o. g. kleinteilige 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 Ursprungsbebauungsplan verwiesen.

### **3.2 Bauleitplanung**

Im Rahmen der 18. Flächennutzungsplanänderung wurde das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Im Bebauungsplan Nr. 138 ist innerhalb des Änderungsbereiches ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Zudem enthält der Bebauungsplan Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen. Die Erschließung ist über die angrenzenden Planstraßen und eine Stichstraße mit Wendehammer vorgesehen. An der nördlichen Grenze ist ein Grünstreifen festgesetzt.

## **4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE**

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

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind in den Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB). Es ist zu prüfen, ob durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 138 „Emstek - Hesselinfeld - Hinterste Kamp“ Veränderungen durch die Gestaltung oder Nutzung von Grundflächen vorbereitet werden, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können. Die Überprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die vorliegende Bebauungsplanänderung keine erheblichen Umweltauswirkungen vorbereitet werden. Der Umweltbericht ist als Teil II der Begründung verbindlicher Bestandteil der Planunterlagen.

### **4.2 Sonstige Belange**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 138 wurden die Belange des Immissionsschutzes, 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 1. Änderung erfolgt die Anpassung der Erschließungsstruktur innerhalb des Änderungsbereiches. Im Ursprungsbebauungsplan war die Erschließung über eine Stichstraße mit Wendehammer vorgesehen. Um auch kleinere Grundstücke anbieten zu können, soll die Erschließung zukünftig über eine Ringerschließung erfolgen.

Innerhalb des Änderungsbereiches erfolgt dabei eine Teilung in die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2. Während der Blockinnenbereich zukünftig für den Bau von Kompakthäusern auf kleinen Grundstücken zur Verfügung stehen soll, wird in den Randbereichen an der bisher geplanten Grundstücksaufteilung und den bisherigen Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung festgehalten. Im Blockinnenbereich sind die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung allerdings so anzupassen, dass sichergestellt wird, dass es nicht zu einer übermäßigen Verdichtung kommt. Außerdem ist die Nutzung der Grundstücke für Mobilheime aus städtebaulichen Gründen nicht gewünscht. Dementsprechend wird die zulässige Geschossfläche als Mindest- und Höchstmaß (50 – 100 m<sup>2</sup>) festgesetzt. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, die

Vorgaben zur Bauweise und die maximal zulässige Gebäudehöhe werden auch in diesem Bereich unverändert übernommen.

Die Baugrenze wird in einem Abstand von 3 m zu den angrenzenden Nutzungen festgesetzt, um den zukünftigen Bauherren einen möglichst großen Entwicklungsspielraum zu bieten.

Die übrigen Inhalte des Ursprungsbebauungsplans und die örtlichen Bauvorschriften bleiben unberührt.

## 6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Erläuterungen zur verkehrlichen und technischen Infrastruktur sind der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan 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),
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung),
- **NDSchG** (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz)
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NKomVG** (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

### 7.2 Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Emstek hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 138 nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

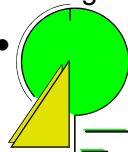
Emstek, .....

.....  
Bürgermeister

### 7.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 138 „Emstek - Hesselinfeld - Hinterste Kamp“ erfolgte durch das Planungsbüro:

Diekmann •  
Mosebach  
& Partner



Regionalplanung  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede  
Telefon (0 44 02) 97 79 30 0  
www.diekmann-mosebach.de  
mail: info@diekmann-mosebach.de