

**Zusammenfassende Erklärung
gem. § 10 (4) BauGB zur
1. Änderung Bebauungsplan Nr. 138
„Emstek - Hesselinfeld -
Hinterste Kamp“**



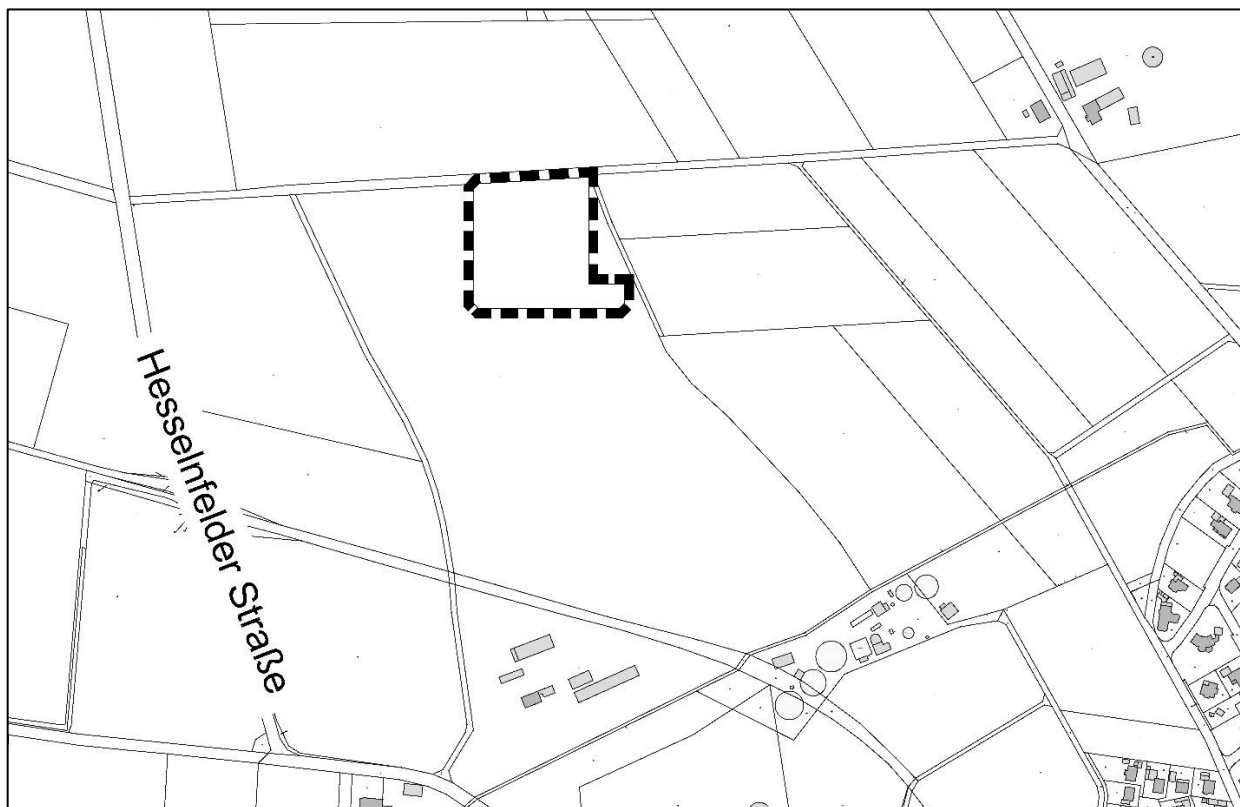
Anlass und Ziel der Bauleitplanung

Die Gemeinde Emstek beabsichtigt die Anpassung der Erschließungsstruktur in einem Teilbereich des Baugebietes „Emstek – Hesselfeld – 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 m² vor. In jüngster Vergangenheit wurden bei der Gemeinde allerdings zunehmend Grundstücke für den Bau von Kompakthäusern mit Wohnflächen zwischen 50 und 100 m² angefragt. Durch die Anpassung der Erschließungsstruktur in eine Ringerschließung können auch kleine Grundstücke mit Grundstücksgrößen zwischen 300 und 500 m² 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.

Räumlicher Geltungsbereich

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



Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB)	06.03.2024
Beschluss über Entwurf / Auslegungsbeschluss	12.06.2024

Öffentliche Bekanntmachung	06.07.2024
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3(2) & 4(2) BauGB	16.07.2024 – 14.08.2024
Abwägungs- und Satzungsbeschluss	23.10.2024

Berücksichtigung der Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen zu dieser Bauleitplanung wurden Anregungen und Hinweise von den Behörden und den Trägern öffentlicher Belange abgegeben.

Der Landkreis Cloppenburg weist darauf hin, dass im Bebauungsplan die Grünflächen als öffentliche oder private Grünflächen besonders zu bezeichnen sind. Der Hinweis wurde berücksichtigt und die Planung entsprechend konkretisiert.

Außerdem empfiehlt der Landkreis alle relevanten Gutachten aus dem vorherigen Bauleitplanverfahren als Anlage der Begründung zu ergänzen. Der Anregung wurde gefolgt.

Die untere Wasserbehörde weist daraufhin, dass alle wasserwirtschaftlichen Maßnahmen im Vorfeld bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen sind. Der Hinweis wird berücksichtigt.

Darüber hinaus weist der Landkreis daraufhin, dass die Sichtfelder gemäß RAST 06 / RAL zu berücksichtigen sind. Der Hinweis wird berücksichtigt.

Die vom Landkreis vorgebrachten Hinweise zur Löschwasserversorgung werden im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.

Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen empfiehlt vor geplanten Bodeneingriffen grundsätzlich eine Gefährdungsbeurteilung hinsichtlich der Kampfmittelbelastung. Im Plangebiet und in den angrenzenden Bereichen wurden in der Vergangenheit keine Kampfmittel gefunden. Eine Luftbilddauswertung zur Ermittlung der Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ist für das Plangebiet daher nicht notwendig. Sollten bei den Erschließungsarbeiten dennoch entsprechende Funde gemacht werden, ist umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN zu benachrichtigen.

Die Ausführungen des Landkreises Cloppenburg und dem Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie zu den bodenschutzrechtlichen Belangen werden im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.

Die vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vorgebrachten Hinweise zu den Baugrundverhältnissen und die von der EWE Netz GmbH, dem Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband, der Vodafone Deutschland GmbH und der Deutsche Telekom Technik GmbH aufgeführten erschließungstechnischen Hinweise werden im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dokumentiert. Die zu berücksichtigenden Schutzgüter wurden im Rahmen der Ursprungsplanplanung vollumfänglich aufgenommen und bewertet. Durch die nun geplante 1. Änderung werden keine darüberhinausgehenden erheblichen Beeinträchtigungen in die zu betrachtenden Schutzgüter vorbereitet.

Satzungsbeschluss / Bekanntmachung

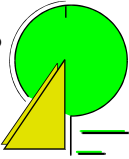
Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 138 wurde vom Rat der Gemeinde Emstek am 23.10.2024 beschlossen. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 21.12.2024 ist diese in Kraft getreten.

Emstek, den 03.06.2025

gez. M. Fischer
Bürgermeister

Verfasser

Die Ausarbeitung der zusammenfassenden Erklärung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 138 „Emstek - Hesselinfeld - Hinterste Kamp“ erfolgte im Auftrag der Gemeinde Emstek vom 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*