

1. Änderung der örtlichen
Bauvorschriften zum
Bebauungsplan Nr. 138
„Emstek - Hesselinfeld -
Hinterste Kamp“
gemäß § 84 NBauO i.V.m § 13 BauGB

BEGRÜNDUNG

Entwurf

23.07.2026

INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	1
2.1	Räumlicher Geltungsbereich	1
2.2	Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	1
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	1
3.1	Belange der Raumordnung	1
3.2	Bauleitplanung	2
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	2
4.1	Belange von Natur und Landschaft	2
4.2	Sonstige Belange	2
5.0	INHALT DER ÄNDERUNG	2
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	3
7.0	VERMERKE	3
7.1	Satzungsbeschluss	3
7.2	Planverfasser	3

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist die Anpassung der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 138 „Emstek - Hesselinfeld - Hinterste Kamp“.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 138 ist in den örtlichen Bauvorschriften festgesetzt, dass straßenseitige Einfriedungen eine maximale Höhe von 0,80 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten dürfen. Die Regelung dient grundsätzlich dem Erhalt eines offenen Straßenbildes sowie der Gewährleistung ausreichender Sichtbeziehungen im öffentlichen Raum.

Im Zuge der Vermarktung der Baugrundstücke hat sich jedoch gezeigt, dass die Höhenbegrenzung in der praktischen Anwendung zu Nachteilen führt. Insbesondere Eckgrundstücke sind aufgrund ihrer Lage von zwei öffentlichen Verkehrsflächen aus in besonderem Maße einsehbar. Die eingeschränkten Möglichkeiten zur Herstellung eines angemessenen Sichtschutzes wirken sich negativ auf die Attraktivität dieser Grundstücke aus und erschweren deren Vermarktung.

Vor diesem Hintergrund sollen die örtlichen Bauvorschriften angepasst werden. Künftig soll die zulässige Höhe straßenseitiger Einfriedungen auf bis zu 1,20 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche erhöht werden. Für lebende Hecken soll abweichend hiervon eine maximale Höhe von 2,00 m zulässig sein. Mit der Anpassung wird den Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümern ein größerer Gestaltungsspielraum eingeräumt und insbesondere auf Eckgrundstücken ein verbesserter Sicht- und Privatsphärenschutz ermöglicht. Gleichzeitig bleibt durch die Begrenzung der Einfriedungshöhe sowie die gesonderte Regelung für lebende Hecken das Ziel eines geordneten und städtebaulich verträglichen Erscheinungsbildes des Baugebietes gewahrt.

Da durch die beabsichtigte Änderung der örtlichen Bauvorschriften die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Voraussetzungen des § 13 BauGB erfüllt sind, erfolgt die Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Von den Verfahrensvereinfachungen des § 13 BauGB wird Gebrauch gemacht.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 138 stimmt mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 138 überein. Dieser umfasst eine ca. 22,36 ha große Fläche westlich der Ortslage Emstek. Die westliche Begrenzung bildet die Hesselinfelder Straße, im Norden grenzt ein Genossenschaftsweg an und im Süden die Emsteker Brake.

2.2 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 Bauleitplanung werden die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 138 hinsichtlich der Gestaltung straßenseitiger Einfriedungen angepasst. Ziel der Änderung ist es, den Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümern einen größeren Gestaltungsspielraum einzuräumen und insbesondere auf Eckgrundstücken einen verbesserten Schutz der Privatsphäre zu ermöglichen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 138 wurden die Vorgaben der übergeordneten Planungen (Landesraumordnungsprogramm, Regionales Raumordnungsprogramm und Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz) berücksichtigt. Da sich die vorliegende Planung auf die o. g. kleinteilige Änderung der örtlichen Bauvorschriften 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 sind allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete ausgewiesen. Zudem enthält der Bebauungsplan Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen. Die Erschließung erfolgt über Planstraßen. Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan grünordnerische Festsetzungen.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

Mit der vorliegenden Änderung werden ausschließlich die örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung straßenseitiger Einfriedungen angepasst. Die Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der zulässigen Art und des Maßes der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksflächen bleiben unverändert. Durch die Änderung werden keine zusätzlichen Baurechte geschaffen und keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet oder ermöglicht, die über das bisher zulässige Maß hinausgehen. Nachteilige Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft sind daher nicht zu erwarten. Die Änderung der örtlichen Bauvorschriften erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von der Erstellung eines Umweltberichts sowie von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

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 ÄNDERUNG

Gegenstand der vorliegenden Änderung ist die Anpassung der örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans Nr. 138 zur Gestaltung straßenseitiger Einfriedungen.

Bislang dürfen straßenseitige Einfriedungen eine maximale Höhe von 0,80 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten. Diese Festsetzung wird dahingehend geändert, dass straßenseitige Einfriedungen künftig bis zu einer Höhe von 1,20 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig sind. Für lebende Hecken wird eine hiervon abweichende maximale Höhe von 2,00 m festgesetzt.

Mit der Anpassung der örtlichen Bauvorschriften sollen die bisherigen Regelungen an die praktischen Anforderungen angepasst und den Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümern größere Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet werden. Gleichzeitig soll insbesondere auf Eckgrundstücken ein angemessener Sicht- und Privatsphärenschutz ermöglicht werden.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans sowie die sonstigen örtlichen Bauvorschriften bleiben von der Änderung unberührt.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Erläuterungen zur verkehrlichen und technischen Infrastruktur sind der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan zu entnehmen.

7.0 VERMERKE

7.1 Satzungsbeschluss

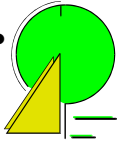
Der Rat der Gemeinde Emstek hat die 1. Änderung der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 138 nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Emstek,

.....
Bürgermeister

7.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 1. Änderung der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan 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