

Bebauungsplan Nr. 11 „ecopark Mitte – nördlich Grenzweg“

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 a BauGB

1. Ziele und Zwecke der Planung

Der ecopark stellt sich als hochwertiger Industrie- und Gewerbepark mit ergänzenden Dienstleistungen dar. Er liegt in unmittelbarer Nähe zu den Autobahnen A 1 und A 29. Der Bebauungsplan ecopark Nr. 11 liegt im zentralen Bereich des ecoparks. Westlich des Plangebietes sind bereits Gewerbebetriebe ansässig, die durch den Bebauungsplan ecopark Nr. 5 gesichert wurden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 soll nun ein weiterer Bauabschnitt planungsrechtlich abgesichert werden.

Der ecopark wird sukzessive und bedarfsgerecht über mehrere Bebauungspläne realisiert. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ecopark Nr. 11 ist erforderlich, um die Nachfrage nach hochwertigen Gewerbegrundstücken auch zukünftig weiter decken zu können.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Durch die Planung werden erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung vorbereitet. Diese betreffen die direkte Inanspruchnahme von Biotopstrukturen, die Neuversiegelung von Böden sowie Auswirkungen auf das Grundwasser und Landschaftsbild. Auch für die Fauna gehen im Zuge der Bebauung Lebensräume dauerhaft verloren. Mit dem Verlust der Ackerfläche ist Lebensraum, insbesondere für Arten der offenen Landschaft, nicht mehr gegeben. Der Geltungsbereich überplant im südlichen Randbereich ein Kiebitzrevier (Brutnachweis), was grundsätzlich als erhebliche Beeinträchtigung zu werten ist. Im Rahmen der mittlerweile rechtskräftigen Bebauungspläne ecopark Nr. 4, 5 und 6 wurde die mit einer großflächigen und dauerhaften Versiegelung in Verbindung stehende Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten innerhalb eines regelmäßig von Kiebitzen und Feldlerchen genutzten Brutgebietes bereits berücksichtigt. Im Rahmen der Bebauungspläne ecopark Nr. 4 und 5 wurden dabei insgesamt 7 Kiebitz-, 4 Feldlerchen- und 3 Rebhuhnreviere eingestellt, in den Bebauungsplan ecopark Nr. 6 je 1 Kiebitz- und 1 Feldlerchenrevier. Dabei wurde der im Randbereich des Geltungsbereiches ecopark Nr. 11 erfasste Kiebitz bereits berücksichtigt und als erhebliche Beeinträchtigung eingestellt. Daher wird dieses Revier im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes nicht mehr berücksichtigt.

Für den weiter südlich, in ca. 110 m Entfernung nachgewiesenen Kiebitz (Brutnachweis) ist nicht mit störungsbedingten erheblichen Beeinträchtigungen aufgrund der Entfernung zu rechnen, zumal ein Ausweichen in weiter südlich gelegene offene Landschaft möglich ist.

In Bezug auf die in Randbereichen des Plangebietes erfassten gehölzbrütenden Arten Goldammer und Baumpieper ist herauszustellen, dass sich keine Gehölze innerhalb des Geltungsbereiches befinden. Vielmehr befindet sich eine Baumhecke südlich des Geltungsbereiches. Im Rahmen der Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen wird eine Eingrünung am südlichen Rand des Geltungsbereiches vorgenommen und ein Gehölzstreifen angelegt. Erhebliche Beeinträchtigungen für Goldammer und Baumpieper ergeben sich nicht.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter wurden berücksichtigt. Für die Eingrünung des Gebietes und zur Schaffung von Grünachsen

innerhalb des ecoparks ist am südlichen Rand des Geltungsbereiches eine Anpflanzung mit dauerhaftem Erhalt auf einer Breite von 10 m festgesetzt. Zur Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild wird die Gebäudehöhe begrenzt.

Mit der Versiegelung ergibt sich ein Defizit von 17.755 Wertpunkten nach Osnabrücker Modell unter Berücksichtigung der plangebiet-internen Anpflanzung von Gehölzen am südlichen Rand. Als plangebietsexterne Kompensation werden innerhalb des Kompensationsflächenpools Gut Schwede dem Bebauungsplan 17.755 Wertpunkten zugeordnet und gesichert. Der Kompensationsflächenpool ist durch den Landkreis Cloppenburg anerkannt. Bei der Maßnahme, die bereits umgesetzt ist, handelt es sich um die Extensivierung von feuchtem Intensivgrünland. Die Maßnahme wurde auf dem Flurstück 236/20 der Flur 12 in der Gemarkung Cappeln umgesetzt.

Die sich durch die Planung ergebenden Eingriffe in die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser sowie Landschaft im Sinne der Eingriffsregelung durch die Ausgleichsmaßnahme vollständig kompensiert werden.

Im Hinblick auf den Artenschutz sind aktuell keine artenschutzrechtlichen Konflikte ersichtlich, die der Umsetzung der Planung dauerhaft entgegenstehen würden. Auf Umsetzungsebene werden ggf. Maßnahmen wie bauzeitliche Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der **frühzeitigen Bürgerbeteiligung** nach § 3 (1) BauGB sind keine schriftlichen Anregungen eingegangen.

Während der **frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** nach § 4 (1) BauGB hat der Landkreis Cloppenburg darauf hingewiesen, dass die im Bebauungsplan vorgesehene Flächenversiegelung nicht vollständig mit der im wasserrechtlichen Antrag vorgesehenen Flächenversiegelung übereinstimme. Ein Teil des Bebauungsplans liege in einem Bereich, der im wasserrechtlichen Antrag als Grünfläche ausgewiesen ist. Es sei somit nachzuweisen, dass die im bestehenden wasserrechtlichen Antrag getroffenen Ansätze zur Regelung der Entwässerung noch ausreichend seien. Die Gemeinde Emstek hat dazu folgende Abwägung getroffen: Der Landkreis bezieht sich auf den Einzugsgebietsplan, der zum Teil auf den ursprünglichen Konzepten zur Entwicklung des Gewerbeparks basiert. Seit der Aufstellung dieses Planes haben sich diverse Änderungen im entsprechenden Einzugsgebiet ergeben. Derzeit ist eine Anpassung des Planes in Vorbereitung. Bei der Überarbeitung werden sämtliche Änderungen berücksichtigt und bei Bedarf ausgeglichen. Nach Auskunft des Entwässerungsgutachters spricht aus wasserwirtschaftlicher Sicht nichts gegen die Änderung der Flächennutzung, die durch den Bebauungsplan Nr. 11 hervorgerufen wird.

Der OOWV hat Hinweise zur Ausführungsebene vorgebracht und angemerkt, dass der Versorgungsdruck im Bebauungsplan Nr. 5 aktuell an heißen Sommertagen bereits knapp sei. Er reiche unter Umständen in der Spitzenstunde nur noch aus, um eine druckgerechte Versorgung für zwei Vollgeschosse zu gewährleisten. Insgesamt werde der ohnehin schon knappe Versorgungsdruck in Emstek durch zusätzliche Abnahmen weiter vermindert. Aus diesem Grund seien umfangreiche Verstärkungen im Versorgungsnetz vorgesehen. Die Gemeinde Emstek hat die Aussagen in der Begründung ergänzt.

Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat auf die erheblichen Emissionen der B 72/ E 233 hingewiesen. Die Gemeinde hat den Hinweis in der Begründung ergänzt.

Vodafone Deutschland GmbH und die Telekom Deutschland GmbH haben Hinweise zur Ausführungsebene vorgebracht.

Die PLE doc hat angemerkt, dass der Verlauf der im Planteil bereits eingetragenen Ferngasleitung gering zu korrigieren sei. Eigentümer der Ferngasleitung sei heute die Open Grid Europe GmbH und nicht die Ruhrgas AG. Zudem wurden Hinweise zur Ausführungsebene vorgebracht. Die Gemeinde Emstek hat die Lage der Leitung und die Beschriftung im Planteil angepasst. Die Hinweise wurden in der Begründung ergänzt.

Im Rahmen **der öffentlichen Auslegung** nach § 3 (2) BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Während der **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger** nach § 4 (2) BauGB hat der Landkreis Cloppenburg seine Anmerkung zum wasserrechtlichen Antrag erneut vorgebracht (s.o.). Die Abwägung wurde beibehalten. Zudem hat er angemerkt, dass die Kläranlage Emstek bereits ausgelastet sei. Die Schmutzwasserentsorgung könne nicht sichergestellt werden. Um ein neues Gewerbegebiet anschließen zu können, sei die Kläranlage zu erweitern oder das Schmutzwasser anders zu entsorgen, z.B. über Betriebseigene Kläranlagen oder Kleinkläranlagen. Der Landkreis hat außerdem redaktionelle Hinweise zum Brandschutz vorgetragen. Die Gemeinde Emstek hat dazu die folgende Abwägung getroffen: Die Planungen zum ecopark waren bereits bei der damaligen Ertüchtigung der Kläranlage berücksichtigt worden. Die jetzt durch den Bebauungsplan Nr. 11 kleinflächig ermöglichten zusätzlichen Gewerbeflächen stellen nur eine äußerst geringe Flächendimension dar. Die Gemeinde Emstek geht daher davon aus, dass auch die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 11 an die Kläranlage angeschlossen werden können.

Der OOV hat auf seine Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung hingewiesen (s.o.).

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie hat Hinweise zum Schutzgut Boden vorgebracht. Zur fachgerechten Berücksichtigung in der Planung sollte das Schutzgut Boden im Umweltbericht entsprechend der Anlage 1 Baugesetzbuch ausführlich beschrieben und eine Bodenfunktionsbewertung entsprechend der im Bundes-Bodenschutzgesetz genannten Funktionen vorgenommen werden. Im Plangebiet befindet sich Plaggensch. Die Angaben im Umweltbericht seien nicht vollständig. Eine eingriffs- und funktionsbezogene Kompensation verbleibender Bodenfunktionsbeeinträchtigungen sollte durch geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Bodenfunktionen durchgeführt werden. Die Gemeinde Emstek hat dazu abgewogen, dass die Angaben zum Boden im Umweltbericht ergänzt und die Böden mit besonderer Wertigkeit thematisiert werden. Hinweise zur Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen für die Umsetzungsebene sind im Umweltbericht enthalten. Durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen wird eine natürliche Bodenentwicklung gefördert und natürliche Bodenfunktionen gestärkt.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie hat zudem auf eine Gashochdruckleitung im Plangebiet und angrenzend und den Schutzstreifen zu dieser Leitung hingewiesen sowie Hinweise zu den Baugrundverhältnissen vorgebracht. Die Gemeinde Emstek hat dem entgegen, dass die Gasleitung einschließlich ihres Schutzstreifens im Planteil bereits eingetragen ist. Die konkreten Baugrundverhältnisse sind auf Vorhabenebene zu analysieren.

Die Hase Wasseracht hat Hinweise zur Oberflächenentwässerung vorgebracht. Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers sei nachzuweisen. Der Abfluss sei auf den natürlichen Abfluss nicht versiegelter Flächen zu drosseln. Feinsedimente und Schwimmstoffe seien fachgerecht zurückzuhalten. Die Gemeinde Emstek hat dazu die folgende Abwägung getroffen: Für das Plangebiet und die östlich angrenzenden Flächen liegt eine Oberflächenentwässerungskonzeption vor. Demnach ist auf den Baugrundstücken eine Drosselung der

Abflüsse in den Regenwasserkanal auf 40% der auf dem gesamten Grundstück anfallenden Niederschlagsmengen herzustellen. Darüber hinausgehende Wassermengen sind durch Rückhaltebecken zwischenzuspeichern. Nachweise zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgen im Zuge der Genehmigungsverfahren.

4. Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Cloppenburg 2005 ist der ecopark als 'Vorranggebiet für industrielle Anlagen' ausgewiesen. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der ecopark wird sukzessive und bedarfsgerecht über mehrere Bebauungspläne realisiert. Aufgrund der übergeordneten Planungsabsichten bzw. vorbereitenden Bauleitplanung ergeben sich keine Standortalternativen. Zur Verringerung von Auswirkungen auf das Landschaftsbild und zur Eingrünung wird am südlichen Rand eine Anpflanzung vorgenommen und dauerhaft erhalten.