

Bebauungsplan Nr. 12 „Am Mittelweg II“

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. 12 liegt im zentralen Bereich des ecoparks. Östlich des Plangebietes ist bereits ein Gewerbebetrieb (Fahrradproduktion) ansässig. Dieser Betrieb benötigt dringend weitere Gewerbeflächen für eine räumliche Erweiterung. Über den Bebauungsplan Nr. 8 waren in jüngerer Vergangenheit bereits Erweiterungsflächen geschaffen worden. Die darüber hinausgehende räumliche Weiterentwicklung dieses Betriebes soll in einem zweiten Schritt westlich an den Bebauungsplan Nr. 8 angrenzend über den Bebauungsplan Nr. 12 ermöglicht werden. Dazu werden im Bebauungsplan Nr. 12 Gewerbegebiete ausgewiesen. Die Erweiterungsflächen des Bebauungsplanes Nr. 12 tangieren sowohl den Bebauungsplan ecopark Nr. 8 als auch den Bebauungsplan ecopark Nr. 4. Der Bebauungsplan Nr. 8 setzt im tangierten Bereich eine Grünfläche bzw. die Maßnahmenfläche M 2 fest. Mit der Überplanung des Bebauungsplanes Nr. 8 im Zuge dieses Bebauungsplanes Nr. 12 wird die Grünfläche/ Maßnahmenfläche M 2 in Richtung Westen verschoben, so dass sich westlich der geplanten Gewerbefläche eine durchgängige 20 m breite Eingrünung ergibt. Der Bebauungsplan Nr. 4 setzt bereits Gewerbegebiete fest. Die Überplanung des Bebauungsplanes Nr. 4 ist erforderlich, um die Grünfläche/ Maßnahmenfläche durchgängig und einheitlich an den westlichen Rand zu verlagern und damit ein zusammenhängendes Gewerbegrundstück zu erzielen. Außerdem wurden die Emissionskontingente an das aktualisierte Schallgutachten angepasst.

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Emstek als gewerbliche Baufläche dargestellt, so dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Durch die Planung werden erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung vorbereitet. Diese betreffen mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes die direkte Inanspruchnahme von Biotopstrukturen, die Neuversiegelung von Böden sowie Auswirkungen auf das Grundwasser.

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 befindet sich innerhalb eines regelmäßig von Kiebitz und Feldlerchen genutzten Brutgebietes. Brutnachweise oder -verdachte wurden innerhalb des Geltungsbereiches nicht erfasst. Die westlich und südlich nachgewiesenen Feldlerchen- und Kiebitzreviere wurden im Rahmen der rechtskräftigen Bebauungspläne ecopark Nr. 4 und Nr. 5 bereits berücksichtigt (insgesamt 7 Kiebitz-, 4 Feldlerchen- und 3 Rebhuhnreviere) und in die Eingriffsbilanzierung eingestellt. Darüber hinausgehende erhebliche Beeinträchtigungen für die Arten der offenen Landschaft sind mit der Planung nicht zu prognostizieren.

Mit der Versiegelung ergibt sich ein Defizit von 30.340 Wertpunkten nach Osnabrücker Modell.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter wurden berücksichtigt. Hierbei handelt es sich v.a. um Festsetzungen für die Anpflanzung standortgerechter, heimischer Gehölze sowie der Anlage von Regenrückwasserrückhalteanlagen in naturnaher Form am westlichen Rand des Geltungsbereiches auf einer Breite von insgesamt 20 m sowie der Begrenzung der Gebäudehöhe.

Als externe Kompensation werden innerhalb des Kompensationsflächenpools Gut Schwede dem Bebauungsplan 30.340 Werteinheiten 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 den Flurstücken 236/20 und 237/17 der Flur 12 in der Gemarkung Cappeln umgesetzt. Die sich durch die Planung ergebenden Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der Eingriffsregelung können 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 angemerkt, dass innerhalb der Maßnahmenfläche M1 auf der westlichen Seite des Bebauungsplanes Nr. 12 eine naturnahe Regenrückhaltung integriert werden sollte. Die nicht für die Oberflächenentwässerung benötigten Bereiche sollten mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen bepflanzt werden. In der Begründung werde die Breite der Bepflanzung mit 10 m angegeben. Der Landkreis gehe davon aus, dass etwa die Hälfte der Maßnahmenfläche für die naturnahe Regenrückhaltung und die andere Hälfte für die Bepflanzung in Anspruch genommen werde. Die Gemeinde Emstek hat dazu folgende Abwägung getroffen: Bei der Angabe von 10 m für die Breite der Anpflanzung handelt es sich um einen redaktionellen Fehler, der im Entwurf korrigiert wird. Kenntnisse zur Breite der Anpflanzfläche innerhalb der Maßnahmenfläche M 1 liegen nicht vor.

Der Landkreis Cloppenburg hat darauf hingewiesen, dass die im Bebauungsplan vorgesehene Flächenversiegelung nicht vollständig mit der im wasserrechtlichen Antrag vorgesehenen Flächenversiegelung übereinstimme. Im östlichen Teil des Bebauungsplans liege die Gewerbefläche in einem Bereich, der im wasserrechtlichen Antrag als Grünfläche ausgewiesen sei. Es sei somit nachzuweisen, dass die im bestehenden wasserrechtlichen Antrag getroffenen Ansätze zur Regelung der Entwässerung noch ausreichend sind. Die Gemeinde Emstek hat dem folgendes entgegnet: 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. 12 hervorgerufen wird.

Der Landkreis Cloppenburg hat angemerkt, dass ein Sichtdreieck, entsprechend der RAS 06 an der Einmündung der Planstraße zur Europa-Allee in Abhängigkeit von der zulässigen Höchstgeschwindigkeit zu berücksichtigen sei. Außerdem wurden Hinweise zur Löschwasserversorgung vorgebracht. Die Gemeinde Emstek hat die Hinweise in der Begründung ergänzt.

Die EWE Netz GmbH hat auf ihre Leitungen und auf ihre Leitungsabfrage im Internet hingewiesen. Die Gemeinde Emstek hat die Leitungsabfrage über die genannte Internetseite durchgeführt. Demnach befinden sich keine Gas-, Strom- oder Wasserleitungen im Plangebiet.

Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat auf die 20 m Bauverbotszone, die 40 m Baubeschränkungszone und auf die erheblichen Emissionen der B 72/ E 233 hingewiesen. Entlang der B 72 / E 233 sei ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt im Bebauungsplan festzusetzen. Aus den gewerblich genutzten Bauflächen könnten störende Einflüsse durch Betriebsabläufe, Fahrzeugbewegungen, Blendwirkungen durch Scheinwerfer und werbende Anlagen entstehen, die zu einer Ablenkung und Behinderung der Verkehrsteilnehmer führen und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs negativ beeinflussen könnten. Bei Bedarf sei ein entsprechender Sichtschutz zur B 72 / E 233 herzustellen. Das Plangebiet sei entlang der B 72 / E 233 auf Privatgrund mit einer festen lückenlosen Einfriedigung zu versehen. Die Gemeinde Emstek hat dazu die folgende Abwägung getroffen: Im Bebauungsplan Nr. 4 ist zwischen geplantem Gewerbegebiet im Bebauungsplan Nr. 12 und der geplanten Trasse der E 233 eine Maßnahmenfläche festgesetzt, so dass eine Erschließung aus nördlicher Richtung planungsrechtlich ohnehin ausgeschlossen ist. Die Anregung wird jedoch zur Verdeutlichung berücksichtigt, am nördlichen Rand des Plangebietes wird im Bebauungsplan Nr. 12 ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Die Hinweise zu den Blendwirkungen und zu den Einfriedigungen wurden in der Begründung ergänzt.

Der Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft hat auf eine Landesmessstelle in ca. 620 m Entfernung hingewiesen. Die Messstelle diene der Gewässerüberwachung und sei von erheblicher Bedeutung für das Land Niedersachsen. Die Landesmessstelle dürfe auch in ihrer Funktionalität durch die Planungen nicht beeinträchtigt werden. Die Gemeinde Emstek hat einen Hinweis auf die Messstelle in die Begründung aufgenommen. In Anbetracht der großen Entfernung des Plangebietes zur Messstelle sind Beeinträchtigungen nicht zu befürchten.

Der OÖVV hat auf seine Versorgungsanlagen hingewiesen und Hinweise zur Ausführungsebene vorgebracht. Die Festsetzung eines Geh- Fahr- und Leitungsrechtes wurde angeregt. Die Gemeinde Emstek hat dazu folgende Abwägung getroffen: Gemäß der beigefügten Anlage befinden sich die Versorgungsanlagen außerhalb des Plangebietes. Die Eintragung eines Geh- Fahr- und Leitungsrechtes in den Bebauungsplan ist nicht sinnvoll, da der Verlauf möglicher zukünftiger Leitungen derzeit nicht feststeht.

Die Telekom Deutschland GmbH und Vodafone haben Hinweise zur Ausführungsebene vorgebracht. Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie hat Hinweise zum Schutzgut Boden vorgebracht. Das Schutzgut Boden sollte ausführlich beschrieben und eine Bodenfunktionsbewertung entsprechend der im Bundes-Bodenschutzgesetz (vgl. § 2 BBodSchG) genannten Funktionen vorgenommen werden. Die Gemeinde Emstek hat dazu folgendes ausgeführt: Der Umweltbericht enthält in Bezug auf das Schutzgut Boden entsprechende Informationen zur Beschreibung des Schutzgutes, den Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut sowie Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung. In Bezug auf die mit der Planung verbundenen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen werden durch die im Rah-

men der nachgelagerten Ebene vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen die natürliche Bodenentwicklung gefördert und natürliche Bodenfunktionen gestärkt.

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. Die Gemeinde hat dem entgegnet, dass die Planungen zum ecopark bereits bei der damaligen Ertüchtigung der Kläranlage berücksichtigt worden sind. Die jetzt durch den Bebauungsplan Nr. 12 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. 12 an die Kläranlage angeschlossen werden können.

Der Landkreis Cloppenburg hat außerdem redaktionelle Hinweise zum Brandschutz und zum derzeit geplanten vierstreifigen Ausbau der E 233 vorgetragen. Die Hinweise zum Brandschutz und zum Ausbau der E 233 waren in der Begründung bereits enthalten.

Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, der OOWV und der Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz haben auf ihre Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung hingewiesen (s.o.). Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie hat Hinweise zu den Baugrundverhältnissen vorgebracht.

Die Hase Wasseracht hat Hinweise zur Oberflächenentwässerung vorgebracht. Die Gemeinde Emstek hat dem entgegnet: 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 werden im Zuge der Genehmigungsverfahren geführt.

4. Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Cloppenburg 2005 ist der ecopark als 'Vorranggebiet für industrielle Anlagen' ausgewiesen. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Emstek ist das Plangebiet bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 12 werden aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Für die an den Bebauungsplan Nr. 12 westlich, südlich und östlich angrenzenden Flächen wird ebenfalls die Darstellung von gewerblichen Bauflächen getroffen. Zur Verringerung von Auswirkungen auf das Landschaftsbild und zur Eingrünung wird am westlichen Rand eine Anpflanzung vorgenommen und dauerhaft erhalten. Aufgrund der übergeordneten Planungsabsichten bzw. vorbereitenden Bauleitplanung ergeben sich keine sinnvollen Standortalternativen.